

ANEJO N°. 4.- VALORACION CULTIVOS

INDICE

1.-	INTRODUCCION.....	2
2.-	CUENTAS ANALITICAS.....	2
2.1.-	Manzana Golden	2
2.2.-	Pera Blanquilla Palmeta	5
2.3.-	Pera Blanquilla vaso.....	7
2.4.-	Pera Limonera	9
2.5.-	Pera Conference	11
2.6.-	Nectarina	14
2.7.-	Alfalfa	16
2.8.-	Viña	18
3.-	VALORACION.....	19
3.1.-	Parcela 1	19
3.2.-	Parcela 2	19
3.3.-	Parcela 3	20
3.4.-	Parcela 4	20
3.5.-	Parcela 5	20
3.6.-	Parcela 7	21
3.7.-	Parcela 9	21

1.- INTRODUCCION

En este anejo se realiza la cuenta analítica de los cultivos que se verán afectados por la UA-60, y posteriormente se procede a calcular el valor actualizado neto de los flujos de caja que restan por percibir hasta el final de la vida productiva del cultivo.

$$VAN = \sum_{i=1}^n \frac{F_c_i}{(1+r)^i}$$

$$F_c_i = C_i - P_i$$

Donde:

VAN: Valor actualizado neto.

F_c_i: Flujos de caja del año i

C_i: Cobros del año i

P_i: Pagos del año i

r: Tasa de actualización

i: año

n: año final.

El estudio se realiza por hectarea de de cultivo y posteriormente se ajusta a la superficie realmente afectada

2.- CUENTAS ANALITICAS

En los cuadros que se acompañan se muestran las cuentas analíticas de cada uno de los cultivos que existen en la zona.

2.1.- Manzana Golden

Gastos

Detalle de los costes por actividades

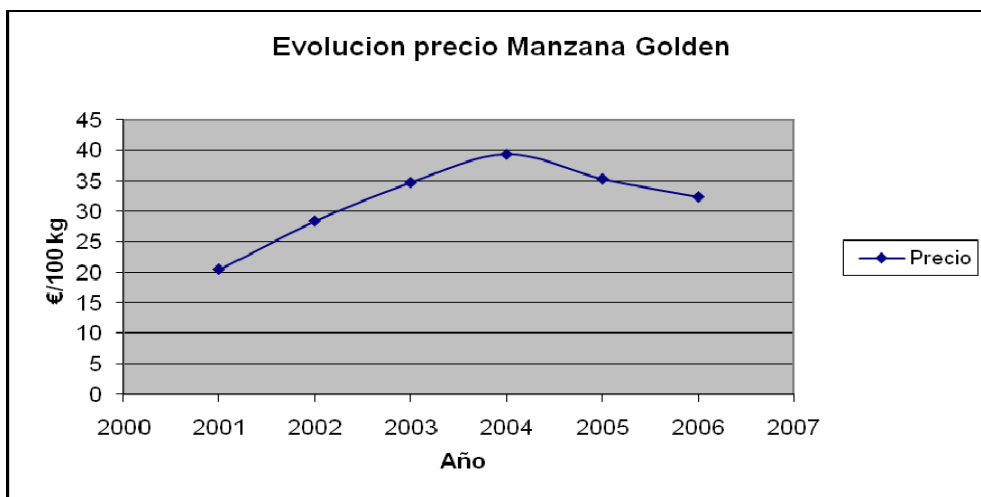
	Horas m.o./ ha	Horas maqu/ha	Coste de la	Coste de	Gasoil-Repar	Total costos
			m.o	los	Manten y seguro	
			€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Tratamientos fitosanitarios varios	20,26	20,26	301,67	342,70	167,12	811,49 €
Tratamientos herbicida	2,77	2,77	71,88	20,56	22,85	115,29 €
Repartir abono	0,38	0,38	14,85	37,20	3,13	55,19 €
Repartir quelato	1,55	1,55	23,08	115,11	12,79	150,97 €
Regar	9,67	0,00	46,42		0,00	46,42 €
Podar	96,97	48,48	523,98		20,35	544,33 €
Raecoger ramilla	1,41	1,41	22,77		11,63	34,40 €
Desbrozar ramas y hierba	10,53	10,53	189,14		86,86	276,00 €
Aclareo de fruto	19,68	0,00	94,46	0,00	0,00	94,46 €
Otros 1	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Otros 2	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Trabajos sin maquinas	0,00	0,00	0,00			- €
Total cose producción excluido cosechar	163,22	71,59	1288,25	515,57	324,73	2128,55

	Horas m.o./ ha	Horas maqn/ha	Coste de la m.o	Coste de los consumos	Gasoi-Repar Manten y seguro	Total costos
			€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Cosechar	338,97	135,43	1790,55		56,84	1.847,40 €
Transporte fruta dentro finca	0,44	0,44	50,74		3,62	54,36 €
Transporte fruta al almacen	27,53	27,53	172,44		227,09	399,53 €
T.costos directos cultivo	529,72	234,55	3.251,24	515,57	608,66	4.375,47 €
Coste capital circulante(costos externos)						54,69 €
Total costos cultivo €/ha						4.430,17 €
Amortización + coste capital plantaciones						162,32
Seguro de riesgo						72,77
Canon agua						88,32
Cotizaciones a la Seguridad Social						150,62
Energia eléctrica						50,00
Teléfono						0,00
Otros gastos						52,47
Coste capital gastos de estructura						5,18
Total gastos de estructura por ha						576,50
Costos totales por ha						5.006,67 €

Ingresos:

Para computar los ingresos se ha considerado la media de precios de los ultimos cinco años.

Producto	Unidades	Año	Precio
Poma Golden i grogues	€/100 Kg.	2001	20,45
		2002	28,43
		2003	34,77
		2004	39,44
		2005	35,37
		2006	32,41
			31,81 €



Resultados

	Por ha
Producción total quilos	40.000,00 €
Precio medio de venda quilo fruta	0,319 €
Ingresos venta fruta	12.748,00 €
Subvenciones	- €
Total ingresos	12.748,00 €
Total costos directos	4.430,17 €
Margen bruto	8.317,83 €
Gastos de estructura	576,50 €
Beneficio neto	7.741,33 €

Flujos de caja y Valor actualizado neto

Tasa actualización		4%
Año	FC	VAN
4	8.317,83 €	92.480,89 €
5	8.317,83 €	87.862,29 €
6	8.317,83 €	83.058,95 €
7	8.317,83 €	78.063,48 €
8	8.317,83 €	72.868,18 €
9	8.317,83 €	67.465,08 €
10	8.317,83 €	61.845,85 €
11	8.317,83 €	56.001,85 €
12	8.317,83 €	49.924,09 €
13	8.317,83 €	43.603,22 €
14	8.317,83 €	37.029,52 €

Tasa actualización		4%	
Año	FC	VAN	
15	8.317,83 €	30.192,86 €	
16	8.317,83 €	23.082,74 €	
17	8.317,83 €	15.688,22 €	
18	8.317,83 €	7.997,92 €	

2.2.- Pera Blanquilla Palmeta

Gastos

Detalle de los costes por actividades

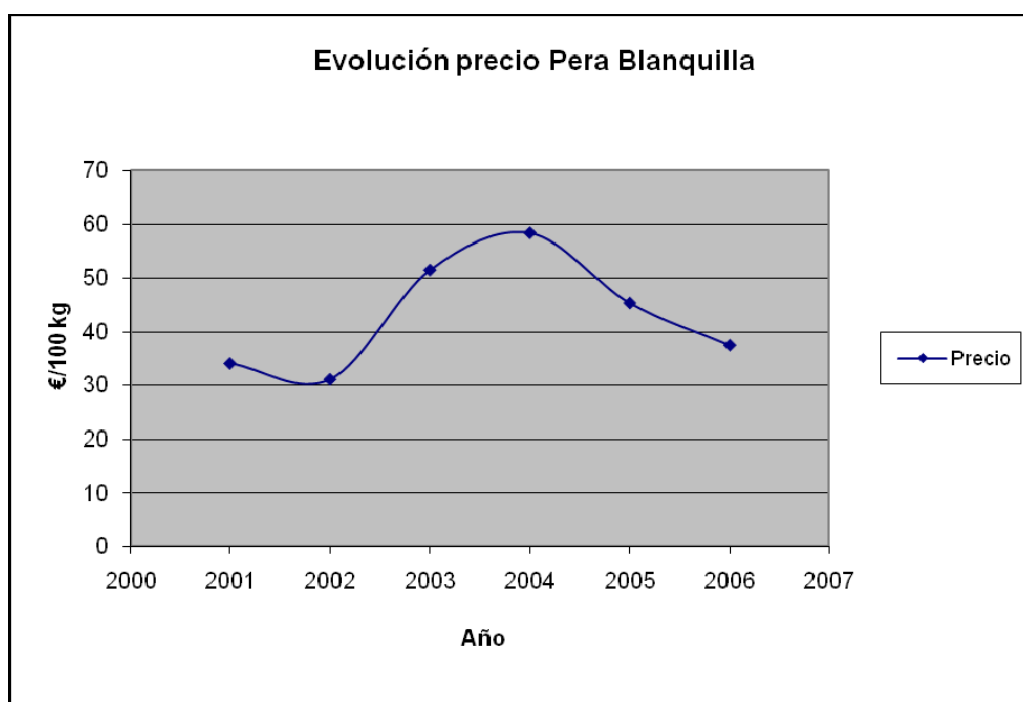
	Horas m.o./ ha	Horas maqn/ha	Coste de la m.o	Coste de los consumos	Gasoi- Repar Manten y seguro	Total costos
			€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Tratamientos fitosanitarios varios	16,00	16,00	501,83	342,70	148,95	993,48 €
Tratamientos herbicida	2,77	2,77	153,18	20,56	25,79	199,52 €
Repartir abono	0,38	0,38	32,40	37,20	3,54	73,14 €
Repartir quelaoats	1,55	1,55	48,61	115,11	14,43	178,15 €
Regar	9,67	0,00	46,42		0,00	46,42 €
Podar	96,97	13,00	511,47		7,02	518,49 €
Raecoger ramilla	1,41	1,41	46,47		13,13	59,59 €
Desbrozar ramas y hierba	10,53	10,53	390,54		98,03	488,57 €
Aclareo de fruto	19,68	0,00	94,46	0,00	0,00	94,46 €
Otros 1	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Otros 2	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Trabajos sin maquinas	0,00	0,00	0,00			- €
Total cose producción excluido cosechar	158,96	158,96	1825,38	515,57	310,87	2651,83
Cosechar	260,00	130,00	1708,19		70,18	1.778,36 €
Transporte fruta dentro finca	0,44	0,44	113,00		4,08	117,08 €
Transporte fruta al almacen	27,53	24,40	224,03		227,15	451,17 €
T.costos directos cultivo	446,49	313,36	3.757,60	515,57	608,20	4.881,37 €
Coste capital circulante(costos externos)						61,02 €
Total costos cultivo €/ha						4.942,38 €
Amortización + coste capital plantaciones						162,32
Seguro de riesgo						72,77
Canon agua						88,32
Cotizaciones a la Seguridad Social						150,62
Energia eléctrica						50,00
Teléfono						0,00
Otros gastos						52,47
Coste capital gastos de estructura						5,18
Total gastos de estructura por ha						576,50

Costos totales por ha

5.518,89 €

Ingresos:

Producto	Unidades	Año	Precio
Pera Blanquilla	€/100 Kg.	2001	34,01
		2002	31,06
		2003	51,51
		2004	58,35
		2005	45,34
		2006	37,45
			42,95 €



Resultados

	Por ha
Producción total kilos	25.000,00 €
Precio medio de venda quilo fruta	0,430 €
Ingresos venta fruta	10.737,50 €
Subvenciones	- €
Total ingresos	10.737,50 €
Total costos directos	4.942,38 €
Margen bruto	5.795,12 €
Gastos de estructura	576,50 €

Beneficio neto

5.218,61 €

Flujos de caja y Valor actualizado neto

Tasa actualización 4%

Año	FC/ha	VAN/ha	VAN/árbol
4	5.795,12 €	64.432,35 €	64,95 €
5	5.795,12 €	61.214,52 €	61,70 €
6	5.795,12 €	57.867,99 €	58,33 €
7	5.795,12 €	54.387,59 €	54,82 €
8	5.795,12 €	50.767,98 €	51,17 €
9	5.795,12 €	47.003,58 €	47,38 €
10	5.795,12 €	43.088,61 €	43,43 €
11	5.795,12 €	39.017,04 €	39,33 €
12	5.795,12 €	34.782,60 €	35,06 €
13	5.795,12 €	30.378,79 €	30,62 €
14	5.795,12 €	25.798,83 €	26,01 €
15	5.795,12 €	21.035,66 €	21,20 €
16	5.795,12 €	16.081,98 €	16,21 €
17	5.795,12 €	10.930,14 €	11,02 €
18	5.795,12 €	5.572,23 €	5,62 €

2.3.- Pera Blanquilla vaso

Gastos

Detalle de los costes por actividades

	Horas m.o./ ha	Horas maqun/ha	Coste de la m.o	Coste de los consumos	Gasoi-Repar Manten y seguro	Total costos
			€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Tratamientos fitosanitarios varios	16,00	16,00	521,96	342,70	158,31	1.022,97 €
Tratamientos herbicida	2,77	2,77	156,66	20,56	27,41	204,63 €
Repartir abono	0,38	0,38	32,88	37,20	3,76	73,84 €
Repartir quelaots	1,55	1,55	50,56	115,11	15,34	181,01 €
Regar	9,67	0,00	46,42		0,00	46,42 €
Podar	96,97	13,00	509,79		6,76	516,55 €
Raecoger ramilla	1,41	1,41	48,24		13,95	62,19 €
Desbrozar ramas y hierba	10,53	10,53	403,79		104,19	507,98 €
Aclareo de fruto	19,68	0,00	94,46	0,00	0,00	94,46 €
Otros 1	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Otros 2	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Trabajos sin maquinas	0,00	0,00	0,00			- €
Total cose producción excluido cosechar	158,96	158,96	1864,76	515,57	329,72	2710,05 €
Cosechar	273,00	135,43	1772,27		70,43	1.842,71 €

	Horas m.o./ ha	Horas maqun/ha	Coste de la m.o	Coste de los consumos	Gasoi- Repar Manten y seguro	Total costos
			€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Transporte fruta dentro finca	0,44	0,44	113,00		4,34	117,34 €
Transporte fruta al almacen	27,53	21,00	224,03		207,79	431,81 €
T.costos directos cultivo	459,49	315,39	3.861,06	515,57	607,94	4.984,57 €
Coste capital circulante(costos externos)						62,31 €
Total costos cultivo €/ha						5.046,88 €
Amortización + coste capital plantaciones						162,32
Seguro de riesgo						72,77
Canon agua						88,32
Cotizaciones a la Seguridad Social						150,62
Energía eléctrica						50,00
Teléfono						0,00
Otros gastos						52,47
Coste capital gastos de estructura						5,18
Total gastos de estructura por ha						576,50
Costos totales por ha						5.623,38 €

Ingresos:

Los precios considerados son los mismos que los del apartado anterior

Resultados

	Por ha
Producción total quilos	25.000,00 €
Precio medio de venda quilo fruta	0,430 €
Ingresos venta fruta	10.737,50 €
Subvenciones	- €
Total ingresos	10.737,50 €
Total costos directos	5.005,56 €
Margen bruto	5.731,94 €
Gastos de estructura	576,50 €
Beneficio neto	5.155,43 €

Flujos de caja y Valor actualizado neto

Tasa actualización 4%

Año	FC/ha	VAN/ha	VAN/árbol
4	5.731,94 €	63.729,89 €	93,68 €
5	5.731,94 €	60.547,15 €	89,00 €
6	5.731,94 €	57.237,10 €	84,14 €
7	5.731,94 €	53.794,64 €	79,08 €
8	5.731,94 €	50.214,49 €	73,82 €
9	5.731,94 €	46.491,14 €	68,34 €
10	5.731,94 €	42.618,85 €	62,65 €
11	5.731,94 €	38.591,66 €	56,73 €
12	5.731,94 €	34.403,39 €	50,57 €
13	5.731,94 €	30.047,59 €	44,17 €
14	5.731,94 €	25.517,56 €	37,51 €
15	5.731,94 €	20.806,33 €	30,59 €
16	5.731,94 €	15.906,64 €	23,38 €
17	5.731,94 €	10.810,97 €	15,89 €
18	5.731,94 €	5.511,48 €	8,10 €

2.4.- Pera Limonera

Gastos

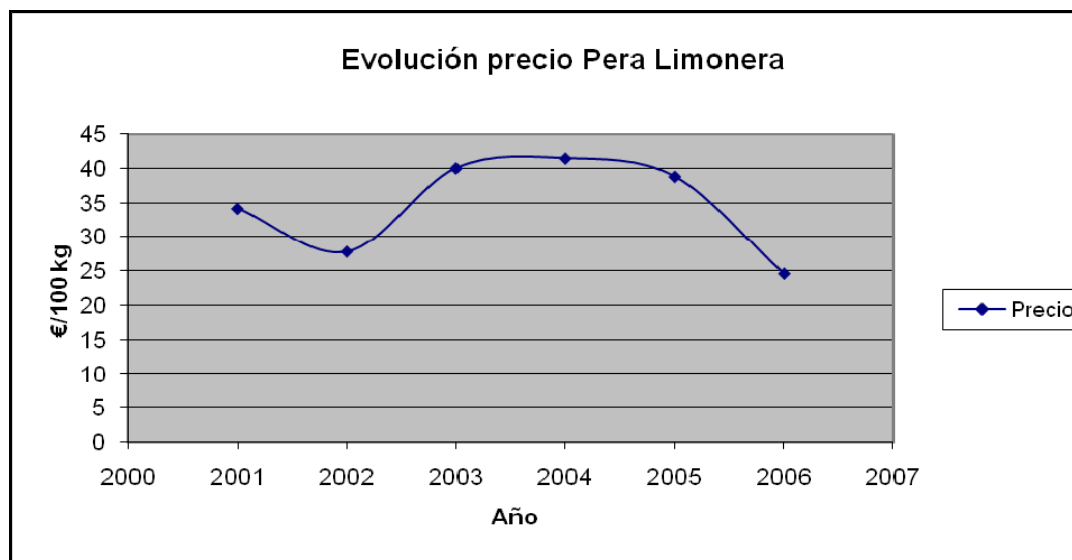
Detalle de los costes por actividades

	Horas m.o./ ha	Horas maqu/ha	Coste de	Coste de	Gasoi-	Total costos
			la m.o	los	Repar	
			€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Tratamientos fitosanitarios varios	16,00	16,00	521,96	342,70	158,31	1.022,97 €
Tratamientos herbicida	2,77	2,77	156,66	20,56	27,41	204,63 €
Repartir abono	0,38	0,38	32,88	37,20	3,76	73,84 €
Repartir quelato	1,55	1,55	50,56	115,11	15,34	181,01 €
Regar	9,67	0,00	46,42		0,00	46,42 €
Podar	86,00	10,00	461,01		7,35	468,36 €
Raecoger ramilla	1,41	1,41	48,24		13,95	62,19 €
Desbrozar ramas y hierba	10,53	10,53	403,79		104,19	507,98 €
Aclareo de fruto	19,68	0,00	94,46	0,00	0,00	94,46 €
Otros 1	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Otros 2	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Trabajos sin maquinas	0,00	0,00	0,00			- €
Total cose producción excluido cosechar	147,99	147,99	1815,98	515,57	330,31	2661,86
Cosechar	220,00	95,00	1514,00		69,84	1.583,84 €
Transporte fruta dentro finca	0,44	0,44	113,00		4,34	117,34 €
Transporte fruta al almacen	27,53	21,00	224,03		207,79	431,81 €
T.costos directos cultivo	395,52	263,99	3.554,00	515,57	607,94	4.677,51 €
Coste capital circulante(costos externos)						58,47 €

	Horas m.o./ ha	Horas maqun/ha	Coste de	Coste de	Gasoil-	Total costos
			la m.o	los	Repar	
			€/ha	€/ha	Manten y seguro	€/ha
Total costos cultivo €/ha						4.735,98 €
Amortización + coste capital plantaciones						162,32
Seguro de riesgo						72,77
Canon agua						88,32
Cotizaciones a la Seguridad Social						150,62
Energía eléctrica						50,00
Teléfono						0,00
Otros gastos						52,47
Coste capital gastos de estructura						5,18
Total gastos de estructura por ha						576,50
Costos totales por ha						5.312,49 €

Ingresos:

Producto	Unidades	Año	Precio
Pera Limonera	€/100 Kg.	2001	34,15
		2002	27,83
		2003	40,03
		2004	41,45
		2005	38,8
		2006	24,6
			34,48 €



Resultados

	Por ha
Producción total kilos	22.000,00 €
Precio medio de venta quilo fruta	0,345 €
Ingresos venta fruta	7.585,60 €
Subvenciones	- €
Total ingresos	7.585,60 €
Total costos directos	4.735,98 €
Margen bruto	2.849,62 €
Gastos de estructura	576,50 €
Beneficio neto	2.273,11 €

Flujos de caja y Valor actualizado neto

Tasa actualización			4%
Año	FC/ha	VAN/ha	VAN/árbol
4	2.849,62 €	31.683,14 €	19,01 €
5	2.849,62 €	30.100,85 €	18,06 €
6	2.849,62 €	28.455,26 €	17,07 €
7	2.849,62 €	26.743,86 €	16,05 €
8	2.849,62 €	24.964,00 €	14,98 €
9	2.849,62 €	23.112,94 €	13,87 €
10	2.849,62 €	21.187,84 €	12,71 €
11	2.849,62 €	19.185,74 €	11,51 €
12	2.849,62 €	17.103,55 €	10,26 €
13	2.849,62 €	14.938,08 €	8,96 €
14	2.849,62 €	12.685,99 €	7,61 €
15	2.849,62 €	10.343,81 €	6,21 €
16	2.849,62 €	7.907,94 €	4,74 €
17	2.849,62 €	5.374,65 €	3,22 €
18	2.849,62 €	2.740,02 €	1,64 €

2.5.- Pera Conference

Gastos

Detalle de los costes por actividades

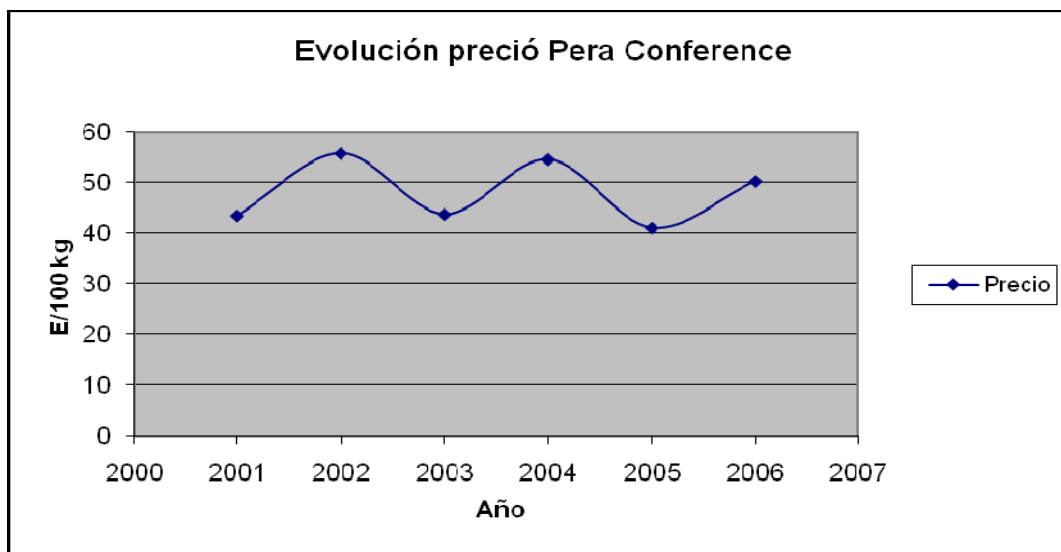
	Horas m.o./ ha	Horas maqun/ha	Coste de	Coste de	Gasoi-	Total costos
			la m.o	los	Repar	
			€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Tratamientos fitosanitarios varios	16,00	16,00	521,96	342,70	158,31	1.022,97 €
Tratamientos herbicida	2,77	2,77	156,66	20,56	27,41	204,63 €
Repartir abono	0,38	0,38	32,88	37,20	3,76	73,84 €
Repartir quelaots	1,55	1,55	50,56	115,11	15,34	181,01 €
Regar	9,67	0,00	46,42		0,00	46,42 €
Podar	96,97	13,00	509,79		6,76	516,55 €
Raecoger ramilla	1,41	1,41	48,24		13,95	62,19 €
Desbrozar ramas y hierba	10,53	10,53	403,79		104,19	507,98 €
Aclareo de fruto	19,68	0,00	94,46	0,00	0,00	94,46 €
Otros 1	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Otros 2	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Trabajos sin maquinas	0,00	0,00	0,00			- €
Total cose producción excluido cosechar	158,96	158,96	1864,76	515,57	329,72	2710,05
Cosechar	273,00	135,43	1772,27		70,43	1.842,71 €
Transporte fruta dentro finca	0,44	0,44	113,00		4,34	117,34 €
Transporte fruta al almacen	27,53	21,00	224,03		207,79	431,81 €
T.costos directos cultivo	459,49	315,39	3.861,06	515,57	607,94	4.984,57 €
Coste capital circulante(costos externos)						62,31 €
Total costos cultivo €/ha						5.046,88 €

Amortización + coste capital plantaciones	162,32
Seguro de riesgo	72,77
Canon agua	88,32
Cotizaciones a la Seguridad Social	150,62
Energía eléctrica	50,00
Teléfono	0,00
Otros gastos	52,47
Coste capital gastos de estructura	5,18
Total gastos de estructura por ha	576,50

Costos totales por ha	5.623,38 €
------------------------------	-------------------

Ingresos:

Producto	Unidades	Año	Precio
Pera Conference	€/100 Kg.	2001	43,48
		2002	55,7
		2003	43,73
		2004	54,53
		2005	41,08
		2006	50,25
			48,13 €



Resultados

	Por ha
Producción total kilos	25.000,00 €
Precio medio de venta quilo fruta	0,481 €
Ingresos venta fruta	12.032,50 €
Subvenciones	- €
Total ingresos	12.032,50 €
Total costos directos	5.046,88 €
Margen bruto	6.985,62 €
Gastos de estructura	576,50 €
Beneficio neto	6.409,12 €

Flujos de caja y Valor actualizado neto

Tasa actualización		4%
Año	FC/ha	VAN/ha
4	6.985,62 €	77.668,85 €
5	6.985,62 €	73.789,98 €
6	6.985,62 €	69.755,96 €
7	6.985,62 €	65.560,58 €
8	6.985,62 €	61.197,38 €
9	6.985,62 €	56.659,65 €
10	6.985,62 €	51.940,42 €
11	6.985,62 €	47.032,41 €
12	6.985,62 €	41.928,09 €
13	6.985,62 €	36.619,59 €
14	6.985,62 €	31.098,75 €
15	6.985,62 €	25.357,08 €

Tasa actualización 4%

Año	FC/ha	VAN/ha
16	6.985,62 €	19.385,74 €
17	6.985,62 €	13.175,54 €
18	6.985,62 €	6.716,94 €

2.6.- Nectarina

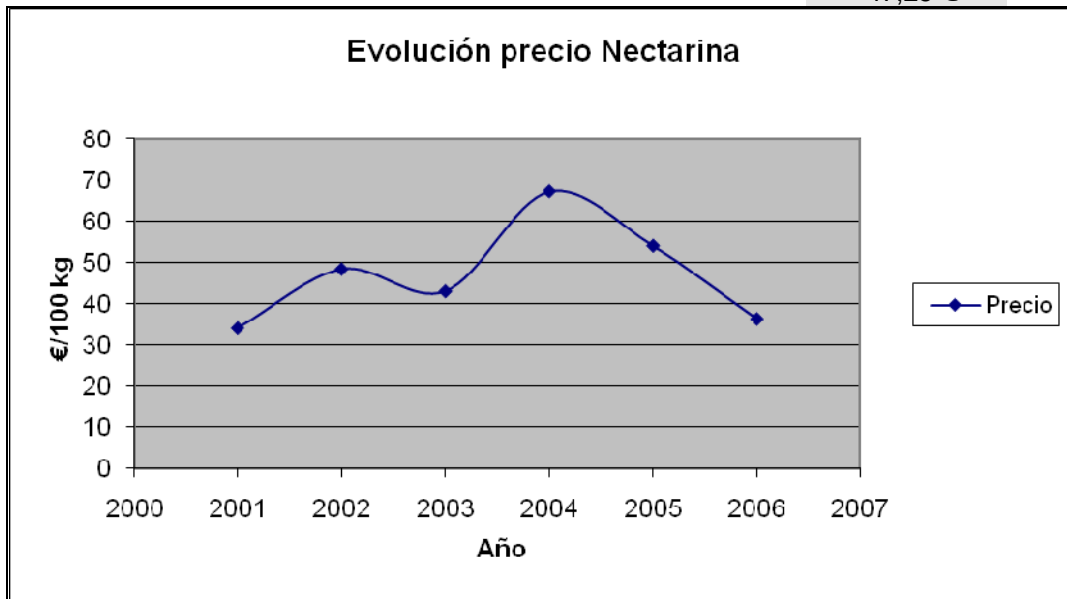
Gastos

Detalle de los costes por actividades

	Horas	Horas	Coste de	Coste de	Gasoi-	Total costos
	m.o./ ha	maqun/ha	la m.o	los consumos	Repar- Manten y seguro	
			€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Tratamientos fitosanitarios varios	15,00	15,00	499,75	781,36	344,14	1.625,25 €
Tratamientos herbicida	2,77	2,77	157,66	46,88	63,55	268,09 €
Repartir abono	0,87	0,87	45,87	84,82	19,88	150,56 €
Repartir quelato	1,70	1,70	56,64	262,45	39,00	358,09 €
Regar	2,00	0,00	9,60		0,00	9,60 €
Podar	68,00	10,00	379,69		18,53	398,21 €
Raecoger ramilla	1,40	1,40	48,48		32,12	80,60 €
Desbrozar ramas y hierba	10,00	10,00	393,58		229,43	623,01 €
Aclareo de fruto	25,00	0,00	120,00	0,00	0,00	120,00 €
Otros 1	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Otros 2	0,00	0,00	0,00		0,00	- €
Trabajos sin maquinas	0,00	0,00	0,00			- €
Total cose producción excluido cosechar	126,74	126,74	1711,27	1175,50	746,64	3633,41
Cosechar	190,00	85,00	1364,92		157,47	1.522,40 €
Transporte fruta dentro finca	0,44	0,44	113,00		10,09	123,09 €
Transporte fruta al almacen	27,53	21,00	224,03		481,79	705,82 €
T.costos directos cultivo	344,27	232,74	3.300,22	1.175,50	1.385,91	5.861,63 €
Coste capital circulante(costos externos)						73,27 €
Total costos cultivo €/ha						5.934,90 €
Amortitzación + coste capital plantaciones						162,32
Seguro de riesgo						72,77
Canon agua						88,32
Cotizaciones a la Seguridad Social						150,62
Energia eléctrica						50,00
Teléfono						0,00
Otros gastos						52,47
Coste capital gastos de estructura						5,18
Total gastos de estructura por ha						576,50
Costos totales por ha						6.511,40 €

Ingresos:

Producto	Unidades	Año	Precio
Melocoton tipus Nectarina	€/100 Kg.	2001	34,17
		2002	48,48
		2003	43,11
		2004	67,24
		2005	54,11
		2006	36,41
			47,25 €



Resultados

	Por ha
Producción total quilos	25.000,00 €
Precio medio de venda quilo fruta	0,481 €
Ingresos venta fruta	12.032,50 €
Subvenciones	- €
Total ingresos	12.032,50 €
Total costos directos	5.046,88 €
Margen bruto	6.985,62 €
Gastos de estructura	576,50 €
Beneficio neto	6.409,12 €

Flujos de caja y Valor actualizado neto

Tasa actualización	4%
--------------------	----

Año	FC/ha	VAN/ha	VAN/árbol
4	4.223,85 €	39.641,18 €	46,60 €
5	4.223,85 €	37.002,97 €	44,27 €
6	4.223,85 €	34.259,24 €	41,85 €
7	4.223,85 €	31.405,75 €	39,34 €
8	4.223,85 €	28.438,13 €	36,72 €
9	4.223,85 €	25.351,80 €	34,00 €
10	4.223,85 €	22.142,02 €	31,16 €
11	4.223,85 €	18.803,85 €	28,22 €
12	4.223,85 €	15.332,15 €	25,16 €
13	4.223,85 €	11.721,58 €	21,97 €
14	4.223,85 €	7.966,59 €	18,66 €
15	4.223,85 €	4.061,40 €	15,21 €

2.7.- Alfalfa

Gastos

Coste plena producción Alfalfa

Labores de campo	UNIDADES		COSTES		
			UNITARIO	TOTAL	
Abonado	0,50	horas/Ha.	21,150	10,58	Eur
Tratamientos insecticidas	1,50	horas/Ha.	21,150	31,73	Eur
Cortar e hilarar	3,75	horas/Ha.	21,150	79,31	Eur
Carga y transporte	12.500,00	kg/Ha	0,018	225,00	Eur

COSTE TOTAL LABORES CAMPO: 346,61

Materias primas

Abono complejo:	800,00	kg/ha	0,160	128,00	Eur
Cipermetrina:	1,50	litros/ha	4,200	6,30	Eur
Malathion:	3,00	litros/ha	3,600	10,80	Eur

COSTE TOTAL MAT. PRIMAS: 145,10

Riego

Agua para riego:	8.000,00	m3/Ha	0,008	64,00	Eur
------------------	----------	-------	-------	-------	-----

COSTE TOTAL AGUA RIEGO: 64,00

Mano de obra

	UNIDADES		COSTES		
			UNITARIO	TOTAL	
Horas de tractor:	5,75	horas	4,800	27,60	Eur
Horas de riego:	16,00	horas	4,800	76,80	Eur

COSTE TOTAL MANO OBRA: 104,40

Implantación

Parte proporcional costes de implantación
 Años de cultivo 5,00
 Coste implantación: 476,95

COSTE ANUAL IMPLANTACIÓN: 95,39

COSTE ANUAL DEL CULTIVO: 755,50

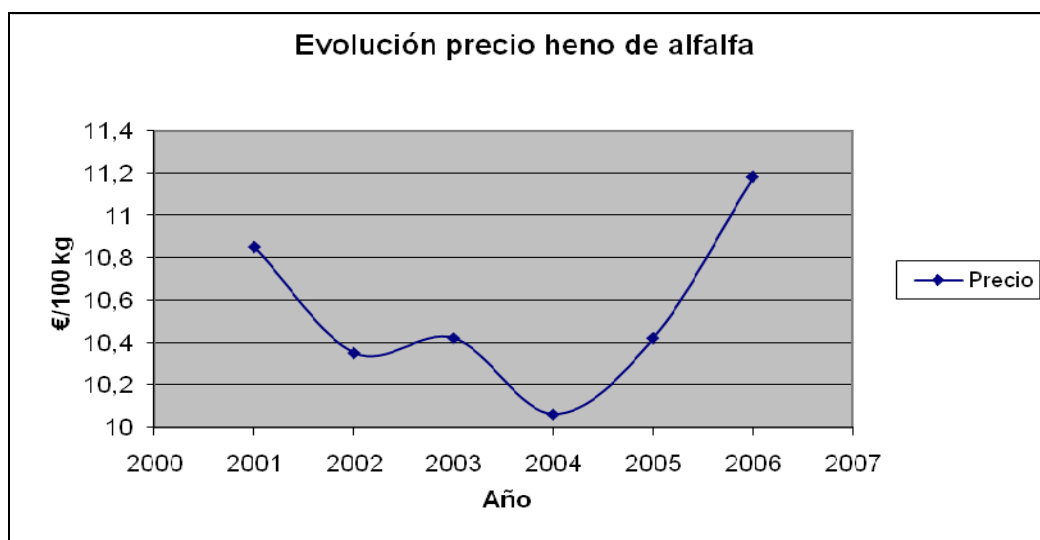
Gasto de estructura

GASTO ESTRUCTURA: 37,78

TOTAL GENERAL ANUAL: 793,28

Ingresos

Producto	Unidades	Año	Precio
Heno de alfalfa	€/100 Kg.	2001	10,85
		2002	10,35
		2003	10,42
		2004	10,06
		2005	10,42
		2006	11,18
			10,55 €



Resultados

	Por ha
Producción total kilos	12.500,00 €
Precio medio de venta quilo fruta	0,106 €
Ingresos venta fruta	1.318,75 €
Subvenciones	- €
Total ingresos	1.318,75 €
Total costos directos	755,50 €
Margen bruto	563,25 €
Gastos de estructura	37,78 €
Beneficio neto	525,47 €

Flujos de caja y Valor actualizado neto

Tasa actualización		4%
Año	FC/ha	VAN/ha
3	563,25 €	1.563,06 €
4	563,25 €	1.062,34 €
5	563,25 €	541,58 €

2.8.- Viña

Concepto	Ud	Cantidad	Precio (€/u)	Total (€)
Ingresos				
Viña	kg	30,00	0,99	29,69
Total Ingresos				29,69
Gastos				
Poda	h	1,00	10,00	10,00
Recolección	h	2,00	7,00	14,00
Total Gastos				24,00
TOTAL FLUJO DE CAJA				5,69

Tasa actualización		4%
Año	FC/árbol	VAN/árbol
1	5,69 €	5,69 €
2	5,69 €	11,37 €
3	5,69 €	17,06 €
4	5,69 €	22,75 €
5	5,69 €	28,43 €
6	5,69 €	34,12 €
7	5,69 €	39,81 €

Tasa actualización		4%
Año	FC/árbol	VAN/árbol
8	5,69 €	45,49 €
9	5,69 €	51,18 €

Años de vida productiva	9
VAN	51,18 €
Valor/ árbol	51,18 €

3.- VALORACION

3.1.- Parcela 1

Esta cultivada de pera variedad Cañella, cuyos costes de cultivo e ingresos se asimilan a la Pera Blanquilla en palmeta, por lo que para una superficie ocupada por el cultivo de 1.502,21 m2 y una edad de plantación de 10 años resulta

Tasa actualización		4%		
Año	FC/ha	VAN/ha	Superficie (ha)	Total
10	5.795,12 €	43.088,61 €	0,1502	6.472,81 €

3.2.- Parcela 2

Cultivada de manzano Golden en una superficie de: 264,85 m2 de 8 años de edad.

Tasa actualización		4%		
Año	FC/ha	VAN/ha	Superficie (ha)	Total
8	8.317,83 €	72.868,18 €	0,0264	1.923,71 €

Los 4 árboles del margen de pera variedad Buena Luisa se asimilan a la variedad Limonera,

Tasa actualización		4%		
Año	FC/ha	VAN/ha	Superficie (ha)	Total
7	2.849,62 €	26.743,86 €	0,0024	64,20 €

Total parcela

Cultivo	Total
Manzano Golden	1.923,71 €
Pera Buena Luisa	64,20 €
Total	1.987,91 €

3.3.- Parcela 3

En la parcela ocupada de 442,00 m2 existen 6 olivos los cuales no constituyen ninguna unidad de explotación y que su estado de conservación es deficiente el valor es:

Cultivo	Nº de árboles	€/árbol	Total
Olivo	6	20	120,00 €

3.4.- Parcela 4

La superficie de la parcela es de 3.989,76 m2, estando ocupada por el cultivo de nectarinas de 7 años de edad una superficie de 3.954,83 m2

Tasa actualización 4%

Año	FC/ha	VAN/ha	Superficie (ha)	Total
7	4.223,85 €	31.405,75 €	0,3955	12.420,44 €

Los 6 perales blanquilla se consideran de una edad de 10 años y que se asimilan a un sistema de plantación en eje central

Cultivo	Nº de árboles	€/árbol	Total
Pera blanquilla	6	43,43	260,58 €

Total parcela

Cultivo	Total
Nectarina	12.420,44 €
Pera Blanquilla	260,58 €
Total	12.681,02€

3.5.- Parcela 5

La parcela está afectada en una superficie de 1.605,29 m2, de los cuales 1.224,52 m2 están cultivados por alfalfa y marginalmente existen perales de la variedad Conference, en la parte norte de la finca, aproximadamente existen unos 30 árboles y en la parte sur existen 4 olivos jóvenes y 6 viñas.

El valor del cultivo de alfalfa de 2 años de plantación resulta ser:

Tasa actualización 4%

Año	FC/ha	VAN/ha	Superficie (ha)	Total
3	563,25 €	1.563,06 €	0,1224	191,40 €

El valor de las peras Conference resulta ser:

Cultivo	Nº de árboles	€/árbol	Total
---------	---------------	---------	-------

Pera Conference	30	41,85	1.255,50 €
-----------------	----	-------	-------------------

Cultivo	Nº de árboles	€/árbol	Total
Viña	6	51.18	307,08 €

Cultivo	Nº de árboles	€/árbol	Total
Olivo	4	95	380,00 €

Total parcela

Cultivo	Total
Alfalfa	191,40 €
Pera Conference	1.255,50 €
Viña	307,00 €
Olivo	380,00 €
Total	2.133,98 €

3.6.- Parcela 7

La superficie total ocupada es de 4.069,60 cultivada de perales variedades Blanquilla y Limonera, en palmeta y en vaso, ocupando las siguientes superficies

Variedad	Sistema formación	Tasa actualización 4%			Superficie (ha)	Total
		Año	FC/ha	VAN/ha		
Blanquilla	Palmeta	12	5.795,12 €	34.782,60 €	0,1400	4.869,56 €
Blanquilla	Vaso	10	5.731,94 €	42.618,85 €	0,0970	4.206,43 €
Limonera	Vaso	10	2.849,62 €	21.187,84 €	0,1700	3.601,93 €
Total					0,4070	12.677,92€

3.7.- Parcela 9

La superficie ocupada es de 149,96 m2, y en ella existen 2 perales Blanquilla y 8 perales Limoneros, en sistema de formación vaso y de unos 13 años de edad, siendo su valor:

Cultivo	Nº de árboles	€/árbol	Total
Pera Limonera	9	8,96	80,64 €
Pera Blanquilla	2	44,17	88,24 €
Total			168,88 €