

Fundamentos de valoración

La valoración inmobiliaria trata de estimar el valor de un bien inmueble, entendido como una entidad física constituida en términos generales por suelo y edificación.

La determinación del valor de un inmueble es considerado características propias y adaptación de este mismo al mercado, así como su localización, características del entorno y a su internalización en los valores urbanos. Existen dos criterios básicos que pueden guiar la valoración:

- valoración atendiendo al uso óptimo del inmueble: se basa en ideas de adaptación de la propiedad en el transcurso del tiempo al uso de óptimo que desarrolla el mercado de acuerdo a su localización.
- Valoración de acuerdo al valor materializado.

La determinación del valor de un inmueble es el objeto fundamental de la valoración inmobiliaria, es posible la evaluación de otros derechos sobre la propiedad de acuerdo a sus características constructivas y a su posición urbana.

El método de mercado, consiste en estimar el valor de una propiedad a partir de un conocimiento general, consensado del mercado y del análisis de la oferta de propiedades parecidas al objeto de tasación.

Mientras los métodos de investigación de mercado consiste en técnicas y herramientas que se utilizan para determinar la viabilidad de un nuevo servicio y producto mediante la investigación realizada. Permiten conocer a detalle las necesidades de los clientes y obtener información valiosa para la generación de estrategias efectivas, además, permite descubrir el mercado objetivo y obtener opiniones y comentarios de los consumidores.

El método de coste consiste en determinar el coste actual de reemplazar la estructura edificada atendiendo a las características constructivas propias afectando a ese valor, por la antigüedad de la edificación, estado de conservación, etc.

El método residual consiste en obtener el valor de uno de los componentes, a partir del valor del inmueble, como este es conocido. Se reduce el valor del conjunto, los costes relativos a la edificación obteniendo residualmente el valor del terreno. Este se encuentra muy ligado al método de coste de reposición y de mercado.

El método de capitalización permite estimar el valor presente de un inmueble en función de beneficios futuros que producirá de su explotación. Este se utiliza cuando el inmueble es susceptible de producir rentas y se pueden estimar de una manera lógica el importe de las mismas.

Método de renta o capitalización consiste en obtener el valor del inmueble a partir de la renta líquida que este produce, es aplicable cuando existe un comportamiento regular confiable que determina proporciones constantes entre el valor de un inmueble y el monto de su alquiler que produce.

El método de valoración se pueden establecer diferencias de los distintos tipos de valoración atendiendo a la finalidad, al propio objeto de tasación y a la metodología de valoración.

La finalidad de la tasación es esencial en la diferenciación de la metodología a emplear y en la forma ha de proceder en la estimación de valor.

El objeto de tasación se refiere al suelo, edificación o el conjunto del inmueble.

La metodología de mercado es aplicable cuando se y trata de valorar el suelo, edificación e inmueble, mientras la de capitalización es adecuada para para calcular el valor del inmueble y la metodología de coste es la aplicable a la valoración de la edificación.

La normativa de valoración hipotecaria establece el cálculo del valor atendiendo a la metodología de mercado, si bien, articula así mismo el cálculo del coste de reposición neto, atribuido al edificio y al suelo, fijando unos límites de prudencia en la estimación del valor. Una hipoteca es un acuerdo entre usted y el prestamista, que le da al prestamista el derecho a tomar su propiedad si usted no paga el dinero que le ha prestado, más los intereses.