

métodos de valoración inmobiliaria

Métodos de valoración de empresas



Existen unas normas internacionales de **cómo valorar una empresa** que plantean tres enfoques consensuados:

1. El basado en los activos de la empresa.
2. El basado en el mercado
3. El basado en la capitalización de rentas



Valoran la empresa **partiendo de su balance y de sus resultados**. Entre estos métodos encontramos:

- El valor **contable**.
- El valor **ajustado**.
- El valor de **liquidación**.
- El valor de **reposición**.



Se suele realizar su **valoración por múltiplos**, que son métodos llamados comparativos. Es decir, que se valora a la empresa a través de ratios determinados en comparación con otras empresas semejantes. Estas valoraciones son sencillas cuando las empresas cotizan en bolsa.



1. Se define el horizonte temporal, es decir, **la proyección** de resultados.
2. Se determinan **los flujos** de caja libre, es decir, el saldo disponible para pagar a los accionistas.
3. Se calcula **la tasa de descuento**, es decir, los fondos de coste libres.
4. Se estima el valor residual, que es el valor del activo concreto al final de un periodo determinado.
5. Tras estos cálculos, se aplica una fórmula que nos dirá **el valor de la empresa (VA)**.
6. **Por último**, se calcula el valor de la empresa.