

PRINCIPIOS UNIVERSALES DE VALUACIÓN: Importancia de su conocimiento y aplicación

Manuel Alcázar Molina
Prof. Escuela Politécnica Superior
Universidad de Jaén – España
malcazar@ujaen.es
www.mastercv.org



3^{er} Conversatorio UPAV 2023



UNIVERSIDAD DE JAÉN



1

PRINCIPIOS

Las **Normas** de valuación deben **BASARSE EN PRINCIPIOS** y dirigir adecuadamente hacia el desarrollo de una **conclusión de valor creíble** y a la **comunicación** de esa **conclusión** a los usuarios previstos



Las **IVS** utilizan **conceptos** y **PRINCIPIOS** de valuación generalmente reconocidos que promueven la **transparencia** y **consistencia** en la práctica valuatoria.

El **marco conceptual** de las **IVS** explica los **conceptos** y **PRINCIPIOS** generales para los valuadores que sigan las IVS en aspectos relacionados con




- objetividad
- juicio
- competencia
- y desviaciones aceptables del IVS.




Manuel-G. Alcázar

2



IVS



IVS 102 Investigaciones y conformidad
Para la conformidad con las IVS, los **encargos valoratorios**, incluyendo las revisiones de valuaciones, **deben realizarse de acuerdo con todos los principios establecidos** en las IVS que sean **apropiados para el propósito** y para los términos y condiciones establecidos en el alcance del trabajo.

IVS 105 Enfoques y métodos de valuación
Deben tenerse en cuenta enfoques de valuación pertinentes y apropiados. Uno o más *enfoques* de valuación *pueden ser* utilizados con el fin de llegar al *valor* de acuerdo con la(s) *base(s) de valor*. Los **tres enfoques** descritos y definidos a continuación son los principales enfoques utilizados en *valuación*. Todos ellos **se basan en los principios económicos** de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución


60. Enfoque del coste
60.1. El enfoque del coste provee un indicador de *valor* utilizando **el principio económico de que un comprador** no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores.

IVS 200 Empresas y participaciones en empresas
Los **principios** contenidos en los Estándares Generales **se aplican a las valuaciones de empresas** y participaciones en empresas.

IVS 210 Activos intangibles
Los **principios** contenidos en los Estándares Generales se aplican a **valuaciones de activos intangibles** y a valuaciones con algún componente de activos intangibles


IVS 220 Pasivos no financieros
Los **principios** contenidos en las Normas Generales **son aplicables a valuaciones de pasivos no financieros** y valuaciones con un componente pasivo no financiero.

IVS 230 Inventarios
10.1. Los principios contenidos en los Estándares Generales se aplican a las **valuaciones de inventario** y valuaciones con un componente de inventario.




Manuel-G. Alcázar

3



IVS



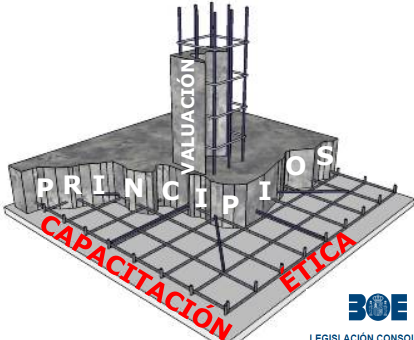
IVS 300 Instalaciones y maquinaria
10. Visión general
Los **principios** contenidos en las Normas Generales son aplicables a **valuaciones de instalaciones y maquinaria**.

IVS 400 Derechos sobre inmuebles
Los **principios** contenidos en las Normas Generales son aplicables a **la valuación de derechos sobre inmuebles**. Este estándar contiene requisitos adicionales para la *valuación* de derechos


IVS 410 Inmuebles para desarrollar
10. Visión general
10.1. Los **principios** contenidos en las Normas Generales IVS 101 a IVS 105 son aplicables a la **valuación de inmuebles para desarrollar**.

IVS 500 Instrumentos financieros
10. Visión general
10.1. Los **principios** contenidos en las Normas Generales son aplicables a la **valuación de instrumentos financieros**.

70. Enfoque del Coste
70.3. El enfoque del coste se basa en el **principio económico** de que un comprador no pagaría más por un *activo* que la cantidad que costaría crear un *activo* con igual utilidad. Para aplicar este principio al inmueble para desarrollar, el *valorador debe* considerar el coste en que un comprador potencial incurriría en la adquisición de un activo similar con el potencial de obtener, al desarrollarlo, un beneficio similar al beneficio que *podría* obtenerse del desarrollo del bien en cuestión.



Manuel-t



4

PRINCIPIOS: O ECO 805/2003

BOE Orden **ECO/805/2003**, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

El **Título I** contiene las disposiciones generales:
 el ámbito, **principios** y definiciones;
 las comprobaciones mínimas y documentación disponible;
 los condicionantes y advertencias, tanto generales como específicas,
 y en general todas aquellas cuestiones que el tasador ha de tener en cuenta tanto en el ámbito técnico como en el formal.

El **Título II** contiene las disposiciones técnicas encaminadas a la determinación del valor de tasación de los distintos objetos de valoración y para las distintas finalidades.
 Para ello se regulan los distintos métodos técnicos de valoración y la valoración de los distintos bienes y derechos.
 Todo su contenido está basado en **el principio de prudencia y el principio de sostenibilidad** para aquellos valores con efectos a lo largo del tiempo.

El **Título III** contiene las disposiciones formales encaminadas a la elaboración del informe y certificado en los que se formalizará el correspondiente valor de tasación.
 Para ello se establece una única estructura con una serie de apartados mínimos que el tasador tendrá que cumplimentar según cual sea el objeto de la valoración.
 Todo su contenido está basado en el **principio de transparencia** en el sentido de que los documentos y datos manejados por el tasador para el cálculo de los valores han de estar a disposición del supervisor correspondiente.

LOS PRINCIPIOS VALUATORIOS SERÁN FUNDAM...

REDACTOR

ATASA

20 años
Feliz Cumpleaños

artículo 3º

Manuel-G. Alcázar

5

PRINCIPIOS: O ECO 805/2003

BOE LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Artículo 3. Principios.

1. Las entidades de crédito que dispongan de servicios de tasación y las sociedades de tasación homologadas cuando valoren para cualesquiera de las finalidades integradas en el ámbito de aplicación de la presente Orden deberán hacerlo aplicando, en los términos establecidos en la misma, los siguientes principios:

a) **Principio de anticipación**, según el cual el valor de un inmueble que se valore en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente generará en el futuro.

b) **Principio de finalidad** según el cual la finalidad de la valoración determina el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración que se empleen serán coherentes con la finalidad de la valoración.

c) **Principio de mayor y mejor uso**, según el cual de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de mayor beneficio dentro de las posibilidades legales y físicas, al ser económicamente más aconsejable. Si el inmueble es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que permita construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

d) **Principio de probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán los que se estimen más probables.

e) **Principio de proporcionalidad**, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).
 Es el valor del inmueble determinado por una **tasación prudente** de la **posibilidad futura de comerciar** con el inmueble, teniendo en cuenta:

- los aspectos duraderos a largo plazo de la misma,
- las condiciones del mercado normales y locales,
- su uso en el momento de la tasación
- y sus usos alternativos correspondientes.

los factores.

2. Los principios se utilizarán como criterios de interpretación y, en su caso, de integración de las normas

Manuel-G. Alcázar

AMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUADORES - UPAV - INOVATI

6

PRINCIPIOS: NORMA UPAV NU01

Principio de conformidad. Principio de valuación que establece que una valuación debe realizarse cumpliendo adecuadamente el conjunto normativo aplicable, de una forma que sea trazable y auditable contra ese conjunto normativo.

Principio de finalidad. Principio de valuación que establece que la finalidad de la valuación condiciona el método y las técnicas de valuación a seguir. Los criterios y métodos de valuación utilizados serán coherentes con la finalidad de la valuación.

Principio de independencia. Principio de valuación que establece que el valuador no deben existir conflictos de intereses o intereses contrapuestos permanentes que puedan influir en el tiempo (no eterno), de forma que la opinión de valor sea imparcial y libre de conflictos.

Principio de mayor y mejor uso. Principio de valuación que establece que el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos, dentro de las posibilidades legales y físicas, al ser susceptible de ser construido con distintas intenciones susceptibles de ser construido, dentro de las posibilidades legales y físicas, debe ser el que obtiene su mayor valor.

Principio de oferta y demanda. Principio de valuación que establece que el valor del bien depende de la relación entre la oferta y la demanda en el mercado al que pertenece.

Principio de probabilidad. Principio de valuación que establece que, ante varios escenarios o posibilidades de elección, se elegirán aquellos que se estimen más probables.

Principio de progresión y regresión. Principio de valuación que establece que un bien de inferiores atributos ubicado en un mercado con bienes mejores se ve influido positivamente en su valor (progresión), mientras que un bien de superiores atributos ubicado en un mercado con bienes peores se ve influido negativamente en su valor (regresión).

Principio de proporcionalidad. Principio de valuación que establece que los informes de valuación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valuación, así como su singularidad en el mercado.

Principio de temporalidad. Principio de valuación que establece que el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

Principio de transparencia. Principio de valuación que establece que el informe de valuación de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar los supuestos y la documentación utilizados.

Manuel-G. Alcázar

ymás

RECUPERAR EL IMPORTE DEL
 CRÉDITO ASUMIENDO EL
 CONTROL DE LA GARANTÍA

7

OTRAS REFERENCIAS FUNDAMENTALES






**FORTALECER LA-S PROPUESTA-S DE VALOR
DEL PROFESIONAL CUALIFICADO**








Manuel-G. Alcázar

VALUACIONES ADMINISTRATIVAS

8

VALUACIONES ADMINISTRATIVAS

catastro

expropiación



plusvalías

transmisiones



Manuel-G. Alcázar

9

CATASTRO

DE MAYOR Y MEJOR USO

El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y físicamente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor (rústica)

Física
 Jurídica
 Económica

JUSTIFICADO Y CATASTRO







Manuel-G. Alcázar

10

CATASTRO

DE PROPORCIONALIDAD

Los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de la valoración así como su singularidad en el mercado



POCAS VARIABLES EXPLICATIVAS



unifamiliar



hco-artístico



forestal



complejo inmo.



singular



agrícola



Manuel-G. Alcázar

11

CATASTRO

DE SUSTITUCIÓN

El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél



SI



NO

UNIVERSALIDAD (sin mercado)











En ocasiones difícil de justificar



Manuel-G. Alcázar

12

CATASTRO

DE TRANSPARENCIA

El informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas

Hay que justificar todas las decisiones así como explicar los parámetros

Especialmente en periciales contradictorias.
Es imprescindible identificar, explicar y justificar todos y cada uno de los contenidos y decisiones que se adoptan.

CONFIANZA: BASE DE TRIBUTACIÓN
 PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

Manuel-G. Alcázar

13

CATASTRO

DEL VALOR RESIDUAL

El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor de dicho activo y los valores atribuibles al resto de factores

UNIVERSALIDAD (sin mercado)

ACTUALIZACIÓN PV (complejo)

DE TEMPORALIDAD

El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo

Actualidad y potencialidad

Manuel-G. Alcázar

14

ACTUALIDAD Y POTENCIALIDAD

¿cómo determina el valorador el uso óptimo y la renta que acompaña a ese uso?

¿no sería esta valor un valor de expectativa difícil de justificar?

¿debe el comprador adquirir el bien con el compromiso implícito de realizar los gastos que conlleva esa transformación?

¿qué garantías hay de que una vez realizada la inversión necesaria se cumplan las premisas iniciales?

¿cuál será el valor del bien al término de la renovación?

¿es imprescindible abordar las mejoras? ¿en qué plazos?



PREGUNTAS



Manuel-G. Alcázar

15

VALUACIONES ADMINISTRATIVAS

catastro

expropiación



plusvalías

transmisiones



Manuel-G. Alcázar

16

TRANSMISIONES

Así, la norma es respetuosa con los **principios** de

- necesidad,
- eficacia y
- proporcionalidad,

en tanto que con ella se consigue el **fin perseguido**,
que consiste en establecer un marco normativo

- estable,
- sencillo y
- claro,

que facilite el conocimiento y la comprensión de las **medidas fiscales...**

Asimismo, es coherente con el resto del **ordenamiento jurídico**
y sus objetivos

- seguridad jurídica,
- transparencia y
- eficiencia.











Manuel-G. Alcázar

17

VALUACIONES ADMINISTRATIVAS

catastro



plusvalías

expropiación

transmisiones



Manuel-G. Alcázar

18

EXPROPIACIÓN



La EF contempla la colisión entre el **interés público** y el **privado**,



prevalencia del **público**



arbitrar el **procedimiento legal** adecuado para promover jurídicamente la **transición imperativa del derecho expropiado**

DAÑO CAUSADO

EL BIEN OBJETO DE EXPROPIACIÓN DEBE SER SUSTITUIDO POR SU **EQUIVALENTE ECONÓMICO** (ocasionalmente en especie)

IDENMZ. RECIBIDA



EQUILIBRIO

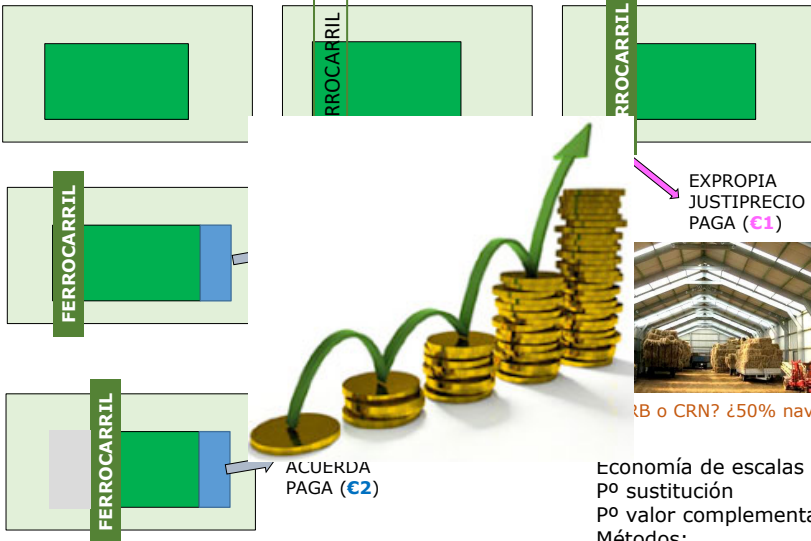


y hacer efectiva en favor del particular la justa **INDEMNIZACIÓN** (LEF 1954)


Pº SUSTITUCIÓN

19

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN




ACUERDA PAGA (€2)



EXPROPIA JUSTIPRECIO PAGA (€1)

Perjuicios para el titular ¿cuál y cuanto?



¿B o CRN? ¿50% nave?

Economía de escalas
Pº sustitución
Pº valor complementario
Métodos:
comparativo y actualización

OTRO EJEMPLO

20

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN Y COMPLEMENTARIO

Concepto

Superf. Finca	20 ha
Superf. Expropiada	1 ha
Valor medio C	
en zona	
Valla,...	
Justiprecio	

Concepto

Superf. Finca	
Superf. Expropiada	
Valor medio C	
en zona	
Valla,...	
Coste pozo e	
Justiprecio	

¿hay agua en el lugar de la...

¿tendrá un...

¿administrativamente es viable realizar otro pozo?

20 ha	
1 ha	
100 um/ha	
10 um	
30 um	
55 um/ha	
45 um/ha	
19 ha	
2000 um	
1100 um	
100 um	
10	
0 um	
Perjuicios sobre resto finca	855 um
Justiprecio	965 um

cereal seco

Coste pozo e instalación

Perjuicios sobre resto finca

Justiprecio

Manuel-G. Alcázar

21

PRINCIPIOS Y REALIDADES

Justiprecio = bienes + derechos + daños + perjuicios

DE ANTICIPACIÓN

DE SUSTITUCIÓN

DE TRANSPARENCIA

DEL VALOR RESIDUAL (suelo urbano)

PLUSVALÍAS???

DE PROGRESIÓN Y REGRESIÓN (UPAV)

Establece que un bien de inferiores atributos ubicado en un mercado con bienes mejores se ve influido positivamente en su valor (progresión), mientras que un bien de superiores atributos ubicado en un mercado con bienes peores se ve influido negativamente en su valor (regresión).

Justiprecio = bienes + derechos + daños + perjuicios

- plusvalía ?? (resto)

Manuel-G. Alcázar

22

PLUSVALÍAS ???



gasolinera

¿Siempre genera plusvalías?

¿no hay otra forma de capturarlas?



¿y si son minusvalías?

¿restos de fincas?

¿fondo xxx m?

materializarlo?



ambientales









El Cairo

Justiprecio = bienes + derechos + daños + perjuicios – plusvalía ?? (resto)

23

PLUSVALÍAS













DEL VALOR RESIDUAL (dinámico y estático)

VALOR ECONÓMICO



SUELO RURAL
T1:
NA
UR

Diferentes momentos (Ti) en los que puede generarse una plusvalía (Pi) de suelo

Manuel-G. Alcázar

24

PRINCIPIOS

FINALIDAD

RESIDUAL
 TEMPORALIDAD
 MAYOR Y MEJOR USO
 ANTICIPACION
 PRUDENCIA
 SUSTITUCIÓN

Toda una constelación de **PRINCIPIOS**, en torno a los cuales orbitan los **CRITERIOS** valoratorios, ubicados en su lugar y en su momento, para que el sistema sea **robusto, estable y dinámico**, teniendo como centro de todas las órbitas la **FINALIDAD** del **avalúo**

25

PRINCIPIOS UNIVERSALES DE VALUACIÓN:
Importancia de su conocimiento y aplicación

“

Estos son mis principios.
Si no le gustan tengo otros.

Groucho Marx

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Manuel Alcázar Molina
 Prof. Escuela Politécnica Superior
 Universidad de Jaén – España
malcazar@ujaen.es
www.mastercv.org

3er Conversatorio UPAV 2023

26



3^{er} Conversatorio UPAV 2023
***“Principios Universales de Valuación:
Importancia de su conocimiento
y aplicación”***



**Ingº Eduardo Rottmann, M.Sc.,
FRICS - IBAPE**

**Principios Universales de
Valuación: el caso de las
Normas Brasileñas**

Normas Brasileñas de Valuación

- Normas de aplicación obligatoria – NBR ABNT 14653 – Valuación de bienes
- Normas locales / complementares – desarrolladas por los IBAPes regionales o por entidades del gobierno
- Referencia: <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/category/normas-estudos-tecnicos/>

Normas Brasileñas de Valuación

NBR ABNT 14653 – Valuación de bienes (estructura desde 2002):

- Parte 1 – Procedimientos generales (2019)
- Parte 2 – Inmuebles urbanos (2011)
- Parte 3 – Inmuebles rurales (2019)
- Parte 4 – Desarrollos (2002)
- Parte 5 – Maquinas, equipos, instalaciones y bienes industriales en general (2006)
- Parte 6 – Recursos naturales y ambientales (2008)
- Parte 7 – Bienes de conservación y artísticos (2009)

Normas Brasileñas de Valuación

Inicio em 1957 – P-NB-74;

Secuencia histórica:

- NB 502 (1977) – NBR 5676 (1989);
- NBR 14653 – proyecto de 1998;
- Parte 1 – Procedimientos generales – **primera versión 2001**;
- Parte 1 - Revisión 2019 – esfuerzo para quedarse en línea con las IVS 2017.

Normas Brasileñas de Valuación

Relación con las IVS/NIV:

- IBAPE participa del IVSC desde la década de 1990;
- Encuentro de Barquisimeto – 1999;
- Seminario IVSC/IBAPE en Rio de Janeiro – 2005;
- Traducción de las IVS al portugués – desde 2011;
- Visita de Chris Thorne a São Paulo – 2012;
- Traducciones al portugués – 2017/2020/2022;
- Acompañamiento de la evolución de las IVS – participación en el TAB.

Normas Brasileñas de Valuación

São Paulo, 2012:

Na oportunidade o Eng Osório Gatto, presidente do IBAPE, demonstrou preocupação na convergência da Norma da ANBT 14.653-1, que encontra-se em processo de revisão, apontar para uma maior aproximação da norma IVSC, deixando os procedimentos técnicos para as demais partes, como já ocorre atualmente.

"REALMENTE FOI OPORTUNO O ENCONTRO E VAMOS LEVAR A PARTE 1 DA ABNT UMA MELHOR ABORDAGEM CONCEITUAL, ESTA TENDÊNCIA DE ADAPTAÇÃO E CONVERGÊNCIA É TAXATIVA E NOSSAS NORMAS QUE JÁ EVOLUIRAM TANTO NO ASPECTO TÉCNICO TEM QUE SE APRIMORAR NOS ASPECTOS CONCEITUAIS".



Carlos Cardoso, Eduardo Rottman, Otávio Galvão e Osório Gatto na entrega da Norma IVSC traduzida

Normas Brasileñas de Valuación

Principios generales:

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

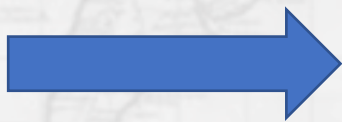
O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

Normas Brasileñas de Valuación

Principios generales:

Entre os princípios geralmente considerados e aceitos, conforme a natureza do bem e o objetivo e a finalidade da avaliação, citam-se os seguintes:

- a) lei da oferta e da procura: observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;
- b) princípio da semelhança: em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;
- c) princípio da proporcionalidade: as diferenças de valor são proporcionais¹ às diferenças das características relevantes dos bens;
- d) princípio da substituição: um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;
- e) princípio da rentabilidade: o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona;
- f) princípio do maior e melhor uso: o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;
- g) princípio da exequibilidade: quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.



Normas Brasileñas de Valuación

Abordajes de valor:

a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

Normas Brasileñas de Valuación

Abordajes de valor:

b) abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

Nas práticas contábeis, é usualmente empregado o conceito "valor justo", que diz respeito ao preço de um bem, quando este atende aos interesses recíprocos de partes conhecedoras do mercado, independentes entre si, dispostas, mas não compelidas a negociar.



Normas Brasileñas de Valuación

Mercado:

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho.

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;
- b) monopólio: é constituído por um único vendedor;
- c) monopsônio: é constituído por um único comprador;
- d) oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores;
- e) oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores.

Normas Brasileñas de Valuación

Mercado:

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como política de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio da análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

Normas Brasileñas de Valuación

Valor de Mercado:

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Normas Brasileñas de Valuación

Valor de Mercado:

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável ...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “...dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.

Normas Brasileñas de Valuación

Métodos:

7	Metodologia aplicável.....	13
7.1	Generalidades.....	13
7.2	Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos	14
7.2.1	Método comparativo direto de dados de mercado	14
7.2.2	Método involutivo.....	14
7.2.3	Método evolutivo.....	14
7.2.4	Método da capitalização da renda	14
7.3	Métodos para identificar o custo de um bem	15
7.3.1	Método comparativo direto de custo	15
7.3.2	Método da quantificação de custo	15
7.4	Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento	15



¡Gracias!

Eduardo.rottmann@contactoconsultores.com.br

+55 11 99390 5002