

Aplicación del método residual dinámico para la valoración de terrenos

El método residual se aplica en la valoración de terrenos, entre otros.



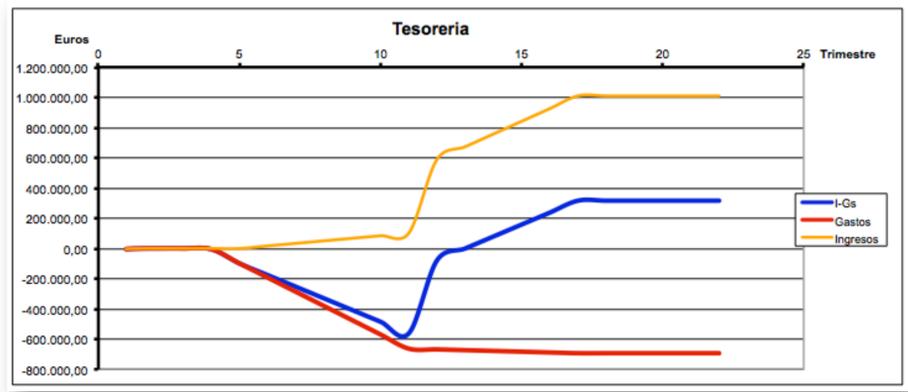
Se basa en el análisis de inversiones.



El beneficio de un promotor es la diferencia entre los ingresos por la venta de una promoción y los gastos que ha conllevado construirla.



Si el análisis de las inversiones es con valores actuales, estamos hablando de un **residual estático**, si es con valores esperados o a futuro, de un **residual dinámico**.



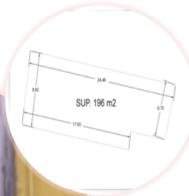
Aplicación del método residual dinámico según especifica la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*

de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Aplicación del método residual dinámico según especifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.



Datos de partida



Determinar la promoción inmobiliaria más probable



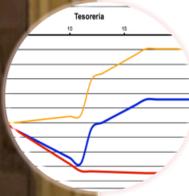
Estimar fechas y plazos de la construcción y ventas



Estimar los costes y gastos necesarios para la construcción



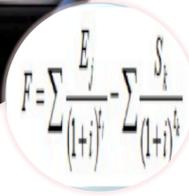
Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado



Calcular los flujos de caja



Fijar un tipo de actualización i



Calcular el valor del terreno