

Análisis de un informe de tasación desde el punto de vista de los principios contenidos en la Orden ECO/805/2003:

Principios generales de la valoración inmobiliaria y Análisis:

1. Principio de Anticipación:

Según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

2. Principio de Finalidad:

Según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

3. Principio de Mayor y mejor uso:

Según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

4. Principio de Probabilidad:

Según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

5. 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.

6. Principio de Prudencia:

Según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

7. Principio de Sustitución:

Según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

8. Principio de Temporalidad:

Según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

9. Principio de Transparencia:

Según el cual 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.

10. Principio de Valor Residual:

Según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.