Guia docent
310501 - 310501 - Valoracions Immobiliàries

Última modificació: 15/05/2023

Unitat responsable: Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona
Unitat que imparteix: 732 - OE - Departament d'Organització d'Empreses.

Titulació: MÀSTER UNIVERSITARI EN GESTIÓ DE L'EDIFICACIÓ (Pla 2015). (Assignatura obligatòria).

Curs: 2023 **Crèdits ECTS:** 5.0 **Idiomes:** Castellà

PROFESSORAT

Professorat responsable: RICARD GIRÓ SOBREVIAS

Altres: Ricard GIRO SOBREVIAS

CAPACITATS PRÈVIES

Dominar la llengua castellana.
Disposar de coneixements de programes de fulls de càlcul.

REQUISITS

Dominar la llengua castellana

METODOLOGIES DOCENTS

Es realitzaran classes de teoria amb inclusió de pràctiques per ajudar a la comprensió del temari.

OBJECTIUS D'APRENENTATGE DE L'ASSIGNATURA

Poder realitzar una valoració d'un immoble. Poder analitzar i emetre criteri sobre la valoració d'un immoble realitzat per un tercer.

HORES TOTALS DE DEDICACIÓ DE L'ESTUDIANTAT

Tipus	Hores	Percentatge
Hores grup petit	5,0	4.00
Hores aprenentatge autònom	90,0	72.00
Hores grup gran	17,5	14.00
Hores grup mitjà	5,0	4.00
Hores activitats dirigides	7,5	6.00

Dedicació total: 125 h

CONTINGUTS

Valoracions immobiliàries

Descripció:
1. Conceptes bàsics I

1.1. Definicions i conceptes. Definició d'agents, el taxador. L'informe
1.2. La influència de la jurisprudència a la valoració immobiliària.
1.3. Principis generals de la valoració immobiliària.
- Principi de l'anticipació
- Principi de la finalitat
- Principi de major i millor ús
- Principi de la probabilitat
- Principi de la proporcionalitat
- Principi de la prudència
- Principi de la substitució
- Principi de la temporalitat
- Principi de la transparència
- Principi del valor residual

2. Criteris de valoració. Legislació i normativa bàsica aplicable a la valoració.
2.1. Criteris de valoració.
- Criteri de valor de mercat
- Criteri de cost de producció
- Criteri del valor màxim legal
- Criteri del valor de taxació
- Criteri del valor urbanístic
- Criteri del valor cadastral

2.2. Valoració de garantia. Mac legal.
- Mercat hipotecari. Concepte i agents
- La hipoteca. Concepte, característiques, constitució, modificació i extinció
- L'immoble com a garantia
- Fons d'inversió immobiliària. Societats d'inversió immobiliària
- Legislació i normativa aplicables a la valoració
- Valoracions urbanístiques
- Valoracions mercantils
- Normes europees de valoració (N.E.V)

2.3. Valoracions fiscals
- El IBI i les normes tècniques de valor cadastral

3. Mètodes de valoració I. Sistema de comparació. Exemples.
3.1. Mètodes basats en tècniques comparatives.
3.2. Mètodes basats en tècniques analítiques.
3.3. Mètodes homologats.
3.4. Tècniques de homogeneïtzació
3.5. Ajust del valor de mercat obtingut per comparació

4. Mètodes de valoració II
4.1. Cost de reposició o reemplaçament
4.2. Actualització de rendes
4.3. Exemples

5. Mètodes de valoració III. Residual, estàtica i dinàmica
5.1. Mètodes residuals de valoració
5.2. Mètodes d'actualització
5.3. Sistema residual estàtic i dinàmic

6. Matemàtica financera aplicable
6.1. Decisions financeres
6.2. Agents
6.3. Definicions
6.4. Mètodes de flux de caixa (VAN i TIR)

7. Valoracions urbanístiques

7.1. Valoració urbanística
7.2. Sòl no urbanitzable
7.3. Sòl urbà
7.4. Sòl urbanitzable
7.5. Valoració de sòl destinat a sistemes generals
7.6. Valoració a efectes urbanístics diferents del sòl
7.7. Valoració d'altres drets
7.8. Valoració d'indemnitzacions
7.9. Mètodes de valoració

8. Aplicació de tècniques de valoració a altres supòsits. Declaració de ruïna
8.1. Declaració de ruïna
- Definició
- Marc legal
- Conceptes bàsics
- Valor de l'edifici
- Cost de les reparacions. Comparacions.
- El procediment contradictori de la ruïna
- El dictamen de ruïna
8.2. Altres valoracions
- Valoració de drets reials. Censos, servituds i arrendaments
- Valoració d'immobles que existeix dret de superfície
- Valoració de concessions administratives
- Valoració d'opcions de compra
- Valoració de compromisos de compra a terminis
- Valoració d'immobles amb temps compartit
- El valor de subsòl

9. Casos pràctics i exemples
10. Annexe normatiu
11. Bibliografia

Dedicació: 1h
Grup gran/Teoria: 1h

SISTEMA DE QUALIFICACIÓ

Mitjançant proves a final de període (provisional)

BIBLIOGRAFIA

Bàsica:
- Llano Elcid, Antonio. Valoraciones inmobiliarias : fundamentos teóricos y manual. 7a ed. Bilbao: Ediciones Inmobiliarias Llano, 2008. ISBN 8489682291.
- González Nebreda, Pedro. La Valoración inmobiliaria : teoría y práctica. Madrid: La Ley - Wolters Kluwer,, 2006. ISBN 8497256506.
- Aymà Pedrola, Esteve. Valoracions urbanístiques i expropiatòries: Valoració d'usos i d?activitats. Barcelona: Federació de municipis, 2010. ISBN 978-84-87286-59-9.