



Valores Negativos e uso do DRC

Anthony Banfield, FRICS





Valores negativos em avaliação





Valor de mercado (definição)

“É a quantia estimada por qual um ativo ou **passivo** seria transacionado na data da avaliação entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso numa transação sem influências após adequado marketing e onde as partes atuaram com conhecimento, prudência e sem compulsão”.





A definição adotada pelo IVSC IVSC:

A preço estimado pelo qual se negociaria um ativo ou **passivo**, com conhecimento, prudência de ambas as partes, que reflete seus respectivos interesses





Quando pode ocorrer um valor negativo?

- Passivos onerosos
- Contaminação
- Inundação
- Construção ou local não segura / instável
- Utilização ilegal





Relatórios não devem

- a) Ser ambíguos
- b) Ser enganoso
- c) Criar falsas impressões



Valores Negativos

“Se qualquer parte da propriedade que está sendo avaliada produzir um valor negativo, esta deve ser mencionada separadamente, devendo não ser imputada contra um valor positivo de outras propriedades”.

VS 6.8 RICS Red Book 2012





Um último pensamento...

... Isso é razoável e realista?





Um último pensamento...





Discussão





Utilizando o Custo de Reposição Depreciado





Abordagem de custo & DRC

- Fornece uma indicação de valor utilizando o princípio econômico que um pagador pagará por um ativo uma quantia não maior que o custo para obter um ativo de igual utilidade, seja por compra ou por construção.

IVS 2011 Definições





Abordagem de custo & DRC

- O custo abordagem é geralmente aplicado à avaliação de participações imobiliárias por meio do método do custo de reposição depreciado.
- Principalmente utilizado para avaliação de propriedades especializada, na qual raramente é vendida no mercado, exceto por meio de venda da empresa ou entidade da qual faz parte.



Uso do DRC (GN6 3.1)

DRC é utilizado quando, devido a natureza especializada do ativo, não existe:

- Nenhum mercado ativo para o ativo sendo avaliado
- Nenhuma evidência útil ou relevante sobre vendas recentes
- Nenhuma evidência de preços de transação para propriedades similares, ou atualmente não identificáveis, ou uma receita considerável que traria para o proprietário um retorno relevante.





Uso do DRC (GN6 3.10)

O método do DRC **não** encaixa para uso de avaliações de participações propriedade como garantia de empréstimo

O método assume que exista uma demanda contínua para a utilização do ativo.

Excepcionalmente, em casos raros, pode ser utilizado para reforçar uma avaliação para garantia de empréstimo que esteja utilizando uma abordagem diferente.





Quando poderíamos utilizar o DRC?

- “Método de último recurso”
- Construções que geralmente não são vendidas no mercado aberto, como:
 - Construções públicas
 - Estações de ônibus e trem
 - Refinarias e óleo
 - Estádio de futebol
 - etc





Método DRC

Encontre o custo de uma nova construção equivalente

Menos depreciação, obsolescência, etc

Mais

Custo de um local equivalente





Simple exemplo de DRC

Hospital – custo de construção hoje	10,000,000
Menos depreciação, digamos 70%	<u>7,000,000</u>
	3,000,000
Mais valor do local, digamos,	<u>500,000</u>
Valor pelo método do DRC	3,500,000



Simplex exemplo de DRC

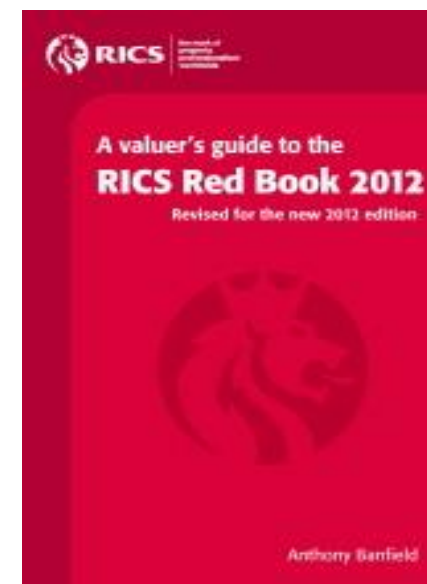
Hospital – custo de construção hoje	10,000,000
Menos depreciação, digamos 70%	<u>7,000,000</u>
	3,000,000
Mais valor do local, digamos,	<u>! 500,000</u>
Valor pelo método do DRC	3,500,000

Mas se fechado e vendido para outra utilização poderá somente ser valor do local, menos custo de demolição



VS 6.5 DRC avaliação de propriedades do setor privado

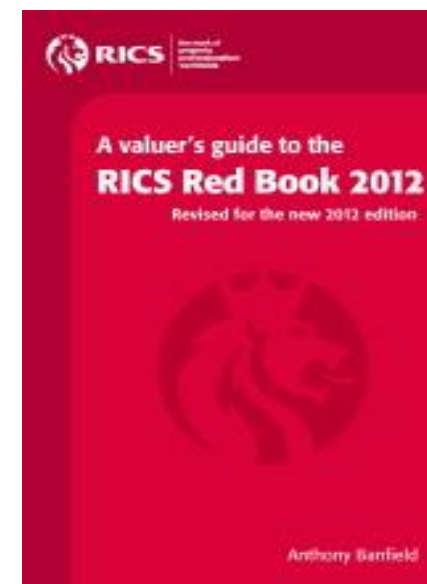
Referência ao Red Book VS6.5 – A avaliação de uma propriedade no setor privado utilizando o método DRC deve ser acompanhada de um documento afirmando que é objeto de lucratividade adequada ao negócio, levando a devida consideração ao valor do total dos ativos empregados.





VS 6.6 DRC avaliações de propriedades do setor público

Referência ao Red Book VS6.6 – A avaliação de uma propriedade do setor público utilizando o método DRC deve ser acompanhada de um documento que afirma que está sujeita à perspectiva e viabilidade de uso e ocupação contínua.





VS 6.7 O que mais precisamos incluir no nosso relatório?

Quando reportamos uma avaliação da qual foi estimada utilizado o DRC, o avaliador deve afimar no relatório:

(a) o *Valor de Mercado* para qualquer uso alternativo legivelmente identificável, se maior

ou

(b) se for o caso, que o *Valor de Mercado* no cessamento do negócio seria substancialmente inferior

if appropriate, that the *Market Value* on cessation of the business would be materially lower.





GN 6 Método de Custo de Reposição Depreciada para relatório financeiro

- DRC é uma avaliação da qual as *normas de avaliação* se aplicam a
- Não exercício de estimativa de custo
- Deve ser preparado por, ou sob supervisão de, um avaliador apropriadamente qualificado.
- O avaliador deve considerar os elementos chave de uma transação de mercado envolvendo o ativo especializado.



GN 6 Método de Custo de Reposição Depreciada para relatório financeiro

O conhecimento especializado necessário para realizar uma avaliação apropriada pelo método do DRC inclui:

- Compreensão do ativo
- Conhecimento da especificação e do custo de aquisição
- Conhecimento suficiente do ativo e do local de mercado para determinar o restante de vida física e econômica do ativo
- Conhecimento suficiente do setor em questão para acesso da obsolescência funcional, técnica ou econômica.





Avaliação de um Estádio de Futebol

Um simples exemplo utilizando DRC





Avaliação de um Estádio de Futebol

Qual informação adicional você deveria requerer?

1. Preço do ativo, digamos, \$2,500 por assento
2. Taxas 10%
3. Financiamento@ 7%
4. Tempo de construção: 2 anos
5. Área do local: 12.5 hectares
6. Valor por hectare:\$600,000 por hectare
7. Depreciação, digamos, 10%



Avaliação de um Estádio de Futebol

Construções

Estádio moderno equivalente

30,000 lassentos @ \$2,500 por assento	\$75,000,000	
+		
Taxas @ 10%	\$7,500,000	
Financiamento @ 7% por meio período de construção de 2 anos	\$5,775,000	
Custo de reposição bruto	\$88,275,000	
Depreciado em 10%	\$8,827,500	
Custo de reposição líquido		\$8,586,750

TERRENO

12.5 hectares @ \$600,000 por ha	\$7,500,000	
Financiamento do terreno @ 7% por 2 anos	\$1,086,750	
Custo do terreno		\$8,586,750

Total DRC		\$88,034,250
------------------	--	---------------------

Digamos		\$88,000,000
----------------	--	---------------------



Discussão