

V. CONCEPTOS EMPLEADOS Y DEFINICIONES

- **Actualización:** Expresión que consiste en calcular los *Valores actuales* (o *Valores Presentes*) por **actualización** de Valores futuros, aplicando el **factor de descuento** correspondiente a cada uno de ellos. Es la denominación utilizada en la Orden ECO 805/2003. Es llamada también, impropia, **anticipación**.
- **Actualizar:** Poner al día los valores pasados a partir de una fecha. Por ejemplo, se actualizan anualmente los valores catastrales, las pensiones de las clases pasivas, los salarios de los Convenios Colectivos, las rentas de los contratos de arrendamiento con el IPC, etc.
- **Actualización de una tasación:** Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.
- **Antigüedad:** Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.
- **BP: Beneficio del Promotor:** resultante de la diferencia entre el *Valor Añadido* VA y sus propios Gastos GP.
- **C: Construcción:** Elemento material de un inmueble construido sobre o bajo el suelo. Se expresa por el Coste de Reposición, **exclusivo** de la construcción sea ésta nueva, Coste de *Reposición Bruto* CRB, o depreciada, *Coste de Reposición Neto* CRN. Se expresa en unitario, en euros/m² construido.
- **Capitalización:** Método utilizado para calcular los valores actuales o futuros de cobros o pagos en distintos momentos del proceso financiero o inmobiliario.
- **Capitalización compuesta:** "Es aquella en la que los intereses producidos en cada período se suman al capital logrado al principio de cada período para producir nuevos intereses". Es la utilizada en las valoraciones inmobiliarias.
- **Capitalización Perpetua:** Consiste en calcular el Valor Presente o Actual de una renta constante perpetua.
- **Capitalización simple:** Es aquella en que los intereses de cada período no se acumulan al capital para calcular nuevos intereses, sino que los intereses de cada período se consideran únicamente sobre el capital inicial".

La capitalización simple no se utiliza en la práctica mercantil o financiera más que en períodos inferiores a un año y en algunas liquidaciones administrativas. No se utiliza en las Valoraciones Inmobiliarias.
- **Capitalización Temporal:** Consiste en calcular el Valor Presente o Actual de una renta o flujos de caja durante un período limitado de tiempo en que se producen. En el caso de rentas de inmuebles debe calcularse y añadirse el Valor Actual del Valor Residual al final de la vida útil económica.
- **Capitalizar:** es convertir la renta neta en capital. Pueden capitalizarse rentas para obtener su Valor Futuro (FV Future Value), como en seguros de vida o fondos de pensiones, o pueden capitalizarse rentas netas reales o potenciales futuras para tener el Valor Presente (PV, Present Value), como se hace en Valoraciones Inmobiliarias o Pensiones Vitalicias.
- **Comparables:** Son inmuebles que se consideran análogos al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin. (Orden ECO 805).

- **CRB: Coste de Reposición Bruto, exclusivo** de la construcción, es el Coste de Construcción del inmueble **reproducido o reemplazado** a precios actuales de los factores de producción: materiales, mano de obra y otros gastos necesarios.
- **CRN: Coste de Reposición Neto** es el Coste de Reposición Bruto al que se le ha deducido la Depreciación **D**. Es el Coste de Reposición Depreciado.
- **Coste de Reposición Depreciado CRD**: Este procedimiento, que se emplea en limitadas circunstancias para informes cuya finalidad sean los estados financieros, consiste en añadir al valor del terreno una cantidad que se obtiene de deducir del coste de reposición bruto de un edificio destinado a uso determinado la depreciación económica, tecnológica y física del mismo. El coste de reposición depreciado (CRD) se emplea para establecer el valor de uso actual en el caso de propiedades destinadas a usos determinados, que rara vez se venden en el mercado si no es como parte de un negocio. Habitualmente no se considera como un método derivado del mercado. (NEV).
- **CT: Coste Total del inmueble**: Es la suma del Coste de la Construcción C y del Suelo S. Puede ser Bruto o Neto si se deduce la Depreciación de la Construcción. Se llama también Valor de Reemplazamiento Bruto o Neto.
- **d: Coeficiente de depreciación** que expresa en tanto por uno la depreciación de un edificio en su estado actual con relación a su Coste de Reposición Bruto.
- **D: Depreciación**: "Pérdida de valor de un inmueble por su estado actual, con relación al coste que tendría si se construyese o reprodujese en el momento actual".
- **Depreciación física**: Menor valor de un inmueble por disminución de su utilidad, debido a deterioro físico, producido por la antigüedad de la construcción, su uso, deficiente conservación y mal estado. Las N.E.V. la denomina obsolescencia económica.
- **Depreciación funcional**: Es la pérdida del valor de un inmueble por causas intrínsecas, por no ser apto actualmente para el fin para el que fue construido y no permite una adecuada rentabilidad comparativa con inmuebles modernos similares, por sus mayores costes de funcionamiento y mantenimiento, por sus incomodidades o falta de funcionalidad. Es la llamada **obsolescencia**. La depreciación funcional no es siempre **subsancable**.
- **Depreciación económica**: Producida por causas **extrínsecas** ajenas a las características propias del inmueble. El inmueble está "fuera de mercado". No **subsancable**.
- **Depreciación legal**: Producida por causas legales de valor intangible no valorables económicamente pero que conducen a una subvaloración del inmueble o a la imposibilidad de su venta: embargos preventivos, notas marginales, cláusulas resolutorias, edificios fuera de ordenación, expropiaciones pendientes, etc.
- **Depreciación medioambiental**: El uso actual y la tecnología adoptada deben revisarse considerando, y anticipando razonablemente, la actual reglamentación local, nacional e internacional, los decretos, las directivas y/o la planificación y el control medio ambiental o de contaminación, así como las políticas de gestión (NEV).
- **Ef: Edad efectiva**, es la edad corregida por efecto de reforma, reparaciones o rehabilitaciones parciales que hacen disminuir la edad real.
- **Er: Edad real**, años transcurridos desde la construcción o rehabilitación integral del inmueble y la fecha de la valoración.
- **E: Edificabilidad**: Relación entre la superficie edificable y la superficie del Suelo o Solar. Se expresa en m² construido por m² de suelo o solar. La ingeniosa definición de edificabilidad como m² de *techo* por m² de suelo, generalmente utilizada, no es correcta, pues no todos los m² de *techo* son siempre computables como construidos a efectos urbanísticos.

- **Factor de descuento:** Factor a aplicar a *Valores futuros* para transformarlo en *Valores actuales* o *presentes*.

El factor de descuento anual es $\frac{1}{1+i}$, pero referido a n años será $\frac{1}{(1+i)^n}$

- **Flujos de Caja Descontados FCD:** Es el método de descuento clásico para evaluar distintas alternativas de inversiones alternativas homogéneas. Su denominación en inglés es "Discounted Cash Flow Analysis" y su nombre explica su clasificación y finalidad. Es un método analítico de descuento de flujos financieros. Calcula el Valor Presente Neto de la operación financiera y emplea el método analítico de capitalización aplicando a los flujos de Caja (Entradas y Salidas) la tasa de descuento de la operación financiera. En las calculadoras se expresa con la notación NPV, Net Present Value (Valor Presente Neto). Es la denominación homologada en las Normas Europeas de Valoración NEV. En España se utiliza el nombre de Valor Actual Neto VAN que representa el mismo valor y el mismo concepto que el NPV de las normas europeas NEV y de las calculadoras.

"El flujo de caja descontado es una técnica empleada para la tasación de las inversiones así como para otras muchas aplicaciones comerciales. Consiste bien en descontar cada tramo de ingresos (considerando los costes) sobre el período de la inversión a una tasa de descuento dada para obtener el valor actual neto, bien en analizar los factores del flujo de caja para establecer la tasa interna de rendimiento a un precio de adquisición dado, así como otros factores derivados del mercado". (NEV).

- **GP: Gastos del Promotor:** Suma de los Gastos Administrativos, Financieros, Comerciales y diversos que, sumado al Beneficio del Promotor BP, dará el Valor Añadido VA.

- **GPB: Gestión, Promoción, Beneficio:** Expresión inmobiliaria del Valor Añadido del Promotor, suma de los *Gastos del Promotor GP* y del *Beneficio del Promotor BP*. Es expresión de eficiencia inmobiliaria, de sinergia positiva de los componentes del inmueble y de Beneficio óptimo del Promotor BP. Sin sinergia positiva la promoción es equivocada o irrealizable y no se puede emplear la técnica **de valoración aditiva** que requiere el cumplimiento del *Principio de Máxima Utilidad*.

- **Homogeneización:** Proceso de asignar valores a los inmuebles comparables de la muestra utilizada en el *Método de Comparación* como si tuvieran "las mismas características básicas del inmueble a valorar".

- **Instalaciones polivalentes:** Son aquéllas incorporadas a la edificación de un inmueble que siguen siendo útiles para un uso alternativo diferente al actual.

- **Ilusión o Espejismo Inmobiliario:** Se produce cuando al poner en venta una promoción inmobiliaria se hacen unas ventas muy rápidas, seguidas de un estancamiento total y de la necesidad de bajar los precios del resto no vendido. Es consecuencia de una mala gestión comercial por error en el establecimiento de los **precios de venta relativos**. Es pérdida irre recuperable. Muy frecuente.

- **Justiprecio:** Indemnización expropiatoria con la que se trata de lograr el equivalente económico (valor de sustitución) ante la privación del bien o derecho que sufre el expropiado, con el fin de que éste quede debidamente compensado (Viguri, Baena y Caballero).

- **K: Coeficiente de Mercado:** Relaciona el *Valor de Mercado VM* con el *Coste Total CT*, suma del *Coste del Suelo S* y del *Coste de Reposición C* de la Construcción, el Valor de Reemplazamiento Bruto VRB.

- **Matemática financiera:** "estudia las operaciones financieras **ciertas** desde el punto de vista cuantitativo".

- **MBC: Módulo Básico de Construcción:** Valor expresado en euros/m² construido de cada uno de los 7 grupos en que se divide el Valor unitario de la Construcción en la valoración catastral.

- **MBR: Módulo Básico de Repercusión del Suelo:** Valor expresado en euros/m² construido de cada uno de los 7 grupos en que se divide el Valor unitario de Repercusión del Suelo en la valoración catastral.

- **Método de Capitalización de rentas:** es la denominación genérica del método utilizado para determinar el Valor del Capital en cualquier momento de una operación financiera. Es la denominación homologada en las Normas Europeas de Valoración, en la Valoración Catastral y en las Valoraciones urbanísticas-expropiatorias de la Ley de Suelo. Se denomina así en todos los libros de Matemática Financiera. La Orden ECO 805/2003 lo denomina Método de actualización de rentas.

- **Método Residual Dinámico:** Es la denominación española del "Discounted Cash Flow Análisis". No es ni residual ni dinámico por tratarse de una aplicación clásica del Método de Capitalización y, además, es cinemático pues analiza la trayectoria del movimiento (kinema) de los flujos, sin tener en cuenta las fuerzas (dynamos) que los originan.

- **Método Residual Dinámico simplificado:** es una versión del Método Residual Dinámico muy sencilla y útil para el cálculo de los valores virtuales de las distintas simulaciones del flujo de Entradas y Salidas agrupándolas al final de cada año. Se transforma en el Método clásico de Capitalización de rentas variables anuales. Puede simplificarse aún más calculando el Flujo neto de las Entradas y Salidas para cada período.

- **Operación financiera:** Es una operación de cambio no simultáneo de dinero contra dinero, esto es, un cambio de un capital disponible en un cierto momento por otro disponible en otro momento distinto. (López Urquía).

- **Principio de equidad o equivalencia financiera:** "El valor actual en el momento de concertar la operación de los capitales que uno de los contratantes entrega al otro, ha de ser igual al valor actual de los capitales que éste entrega al primero".

El principio de equivalencia financiera se cumple a lo largo de toda la operación financiera: "El capital pendiente de cobro (pago) en un momento determinado es igual al valor de los capitales pendientes de pago (cobro) en ese momento".

- **Promoción equivocada:** Es aquella que, por una mala G.P.B. gestión-promoción, resulta invendible o inacabada. No se ha cumplido el principio de Máxima Utilidad. Sinergia negativa. Termina en manos de las Entidades Financieras.

- **Prima de Riesgo PR:** Cuantifica en tanto por ciento de la inversión el riesgo de la operación financiera o inmobiliaria. Sumada al tipo de interés financiero básico da la tasa de descuento a aplicar para calcular el VAN (NPV).

- **RM: Referencia al Mercado:** Relación entre el Valor Catastral y el Valor de Mercado. Es el parámetro más importante de la valoración catastral. Actualmente $RM = 0,5$, es decir, Valor Catastral = 50% Valor de Mercado. Puede establecerse y modificarse por Resolución Ministerial. Se fija arbitrariamente. Debe desaparecer. Desvirtúa y quita contenido económico al Valor Catastral.

- **Sinergia inmobiliaria:** Acción conjunta de los componentes de un inmueble, Suelo S, Construcción C y Gestión-Promoción GPB, para producir, con el mínimo coste, el mayor valor añadido VA y, en consecuencia, el mayor beneficio BP.

La **Sinergia inmobiliaria positiva** se producirá cuando se cumpla el **principio de máxima utilidad** y se podrá aplicar la técnica de valoración aditiva y será **negativa** cuando no se cumpla por ser una promoción inmobiliaria equivocada o antigua.

- **Solar:** "Suelo urbano apto para edificar según normas del planeamiento o que tenga acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía además de tener pavimentada la calzada y encintado de aceras". Se expresa en metros cuadrados.
- **S: Suelo:** Denominación genérica que abarca la extensión de la **finca rústica**, expresada en Hectáreas o la **finca urbana**, parcela o solar, expresadas en metros cuadrados.
- **Suelo Rural:** Es la denominación asignada en la Ley de Suelo 8/2007 al Suelo no urbanizado.
- **Superficie comprobada:** Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.
- **Superficie construida con partes comunes:** Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.
- **Superficie construida sin partes comunes:** Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.
- **Superficie útil:** Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos. En Valoraciones no se usa: se valoran elementos completos con sus tabiques interiores, medianeros y exteriores incluidos.
- **Superficie utilizable o computable:** Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.
- **TAE "Tasa Anual Equivalente":** Es el tipo de interés financiero resultante de incluir además del tipo de interés nominal anual, la periodificación anticipada de los pagos y las comisiones del préstamo, homogeneizados sobre una base anual.

El Banco de España obliga a incluirlo en todas las operaciones financieras según la Norma 8/1990 sobre "Transparencia de las operaciones y protección de la clientela". Coincide con el tipo de interés efectivo cuando no existen comisiones o gastos cobrados por la entidad financiera prestamista.

- **Tanto o tipo de interés:** Es el precio del alquiler o uso del dinero durante un cierto período de tiempo.
- **Tasa:** Es la denominación genérica que se emplea para designar el tipo de interés que se va a aplicar a una operación financiera concreta. Es un concepto equivalente al **tipo**.
- **Tasa o Tipo de descuento:** "Tasa o tasas de interés elegido cuando se calcula el valor actual de un coste o un beneficio futuro. Esta tasa puede venir dada por la evidencia del mercado o por el coste interno del capital u otros rendimientos-objetivo apropiados al caso que son estimaciones del valor subjetivo o del valor de mercado"(NEV).

Es la usada en las operaciones financieras de Descuento para calcular el Valor Inicial, Valor Actual o Valor Presente de una operación financiera por equivalencia con cobros o pagos posteriores. También se llama genéricamente de capitalización.

- **Tasa o tipo de Capitalización:** Es la usada en las operaciones financieras de Capitalización para calcular el Valor Final o Valor Futuro de una operación financiera por equivalencia con cobros o pagos anteriores. Es el valor del interés anual i aplicado en una operación financiera o en la capitalización de rentas inmobiliarias.
- **Tasa Interna de Rendimiento TIR** (Internal Rate of Return). Es el rendimiento de una operación financiera expresado en tanto por ciento del beneficio sobre el capital invertido.
- **Tasador externo:** Es un tasador que no tiene directa o indirectamente, por vía de socios, coadministradores o familia próxima, un interés financiero significativo en la Sociedad del cliente o viceversa (Norma NEV).
- **Tasador independiente:** Un tasador independiente es un tasador externo que, además, en los últimos 24 meses y en el presente, no ha tenido ni tiene relación económica, a excepción de los honorarios de la valoración, con la(s) propiedad(es) o con partes interesadas o relacionadas con ella, y ha de manifestar por escrito cualquier vinculación, pasada o presente, con las anteriores. (NEV).
- **Tasador interno:** Es un tasador cualificado como perito tasador, pero que está empleado como director o ejecutivo en la compañía o autoridad pública interesada en la(s) propiedad(es) objeto de valoración. (NEV).
- **Testigos:** Son los elementos comparables que, por imperativo legal, deben detallarse en número mínimo en un informe de Valoración de acuerdo con el Principio de Transparencia. Es una representación de los comparables utilizados. Denominación coloquial, no legal, muy utilizada.
- **Tipo de interés efectivo:** Es el equivalente al tipo de interés resultante como consecuencia del fraccionamiento de los pagos en períodos inferiores al año. Es tanto mayor cuanto mayor sea el fraccionamiento de los pagos periódicos anuales. Es igual al tipo de interés nominal cuando no hay fraccionamiento de los pagos. En las calculadoras se expresa con la notación **EFF**.
- **Tipo de interés nominal:** Es el que se determina en las operaciones financieras y se expresa en tanto por ciento anual. En las calculadoras se expresa con la notación i .
- **Tipo de interés real i_r** es el tipo de interés resultante de la afectación al tipo de interés nominal por la inflación. Es tanto menor cuanto mayor sea la inflación. Su fórmula es:
$$(1 + i_r) = \frac{1 + i}{1 + IPC}$$
Siendo IPC el crecimiento del índice de precios al consumo. Cuando $IPC > i$ es $i_r < 0$, el interés real es negativo. Esto sucede a veces en los rendimientos inmobiliarios.
- **VA Valor Actual:** es el valor de un capital en el momento actual de una operación financiera. En calculadora **PV**.
- **VAN Valor Actual Neto:** expresión financiera que equivale a la suma algebraica de los valores futuros actualizados con su **factor de descuento** en el momento en que se produce cada uno de ellos. También se denomina Valor Actual VA, Valor de Capitalización VC o Valor Presente (PV en calculadoras).
- **Valor de Afeción:** es el valor derivado del apego o valor sentimental del **propietario** de un bien inmueble, hacia la casa en que vive, que ha heredado o adquirido con mucho esfuerzo y que no desea vender o perder.
- **Valor Añadido** de una promoción inmobiliaria, diferencia entre el *Precio de Venta PV* y los *Costes Totales (CT)* del promotor, suma del Suelo (S) y la Construcción (C). Equivale también a la suma de los Gastos del Promotor (GP) y su Beneficio (BP).

- **VC: Valor de Capitalización o Valor en Renta** es el valor de un bien inmueble en función de las rentas o beneficios que produce o puede producir en el futuro. Se calcula por capitalización de las rentas reales o potenciales *netas* a una determinada tasa de interés o tipo de capitalización *real*. Para su determinación se utiliza el *Principio de Equivalencia o Equidad Financiera*, actualizando al momento presente o actual los valores futuros de Cobros y Pagos.

El *Valor en Renta* recibe también los nombres de *Valor de Capitalización*, usado muy frecuentemente, *Valor de Producción*, *Capital Inmobiliario*, *Valor Actual* y *Valor Presente*.

- **Valor Catastral:** determinado en la normativa técnica específica para su cálculo. En los bienes de naturaleza urbana el valor catastral es la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción. Es un valor fiscal con el que se determinan las Bases Imponibles de los Tributos que afectan a los bienes inmuebles.

- **Valor Expropiación:** como en el caso anterior, la Ley de Suelo establece el valor de expropiación del suelo y de la construcción. El Valor de Expropiación se llama **justiprecio** en la Ley de Expropiación Forzosa.

- **Valor Final:** (Future Value) es el valor de un capital al final de una operación financiera. En calculadora FV.

- **VH: Valor Hipotecario** o Valor a efecto de crédito hipotecario: 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. (Orden ECO 805/2003).

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

- **Valor Inicial** es el valor de un capital al principio de una operación financiera. En calculadora PV.

- **Valor Intrínseco:** Denominación dada a la suma del *Valor del Suelo* (S) y la *Construcción* (C). En promociones nuevas es el Coste de Adquisición de los componentes **físicos** del inmueble. Se corresponde con el *Coste Total* (CT) y el Valor de Reemplazamiento Bruto. Algunos autores excluyen del Valor intrínseco el Valor del Suelo, recurso natural.

- **Valor de Liquidación:** El valor de liquidación se necesita, a veces, para valoraciones de una propiedad que tiene que constituirse en garantía, o se pretende que así sea, de un préstamo u obligación. La definición de valor de liquidación es idéntica a la de valor de mercado pero con la consideración suplementaria de que el tiempo disponible para la comercialización de la propiedad es excesivamente corto y que la publicidad de la misma y su salida al mercado es inadecuado en comparación con el tiempo y las medidas de promoción necesarias para conseguir el mejor precio en el mercado. Además el vendedor puede estar sometido a coacción. (NEV).

- **VM: Valor de Mercado** de un bien inmueble es el precio más probable que un comprador potencial, perfecto conocedor del bien inmueble, de la oferta y la demanda, estaría dispuesto a pagar libremente, en un momento determinado, en el submercado locacional en que se encuentra.

Recibe los nombres de *Valor Venal*, *Valor de Realización*, *Valor Tipo*, *Valor en Plaza*, *Valor Equitativo*, *Valor Modelo* y también *Valor Real* denominación generalmente admitida del Valor de Mercado.

- **Valor de Mercado para Uso Actual:** El Valor de Mercado para el uso actual se define como la cantidad por la cual, en la fecha de la valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo, basándose en la continuidad de su uso actual pero asumiendo que está desocupado, entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada y prudentemente y sin coacción. (NEV).
 - **VML: Valor Máximo Legal:** (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable. (Orden ECO 805/2003).
 - **Valor Presente** (Present Value) es el valor de un capital en el momento actual de una operación financiera. En calculadora PV. Es igual al Valor Actual
 - **Valor Presente Neto:** Es el valor actual de un capital equivalente a los flujos descontados de las Entradas y Salidas de una operación financiera. En calculadora NPV.
 - **Valor Razonable:** El valor razonable es un concepto contable contenido en la Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16). Se define como "la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor experimentados, en una transacción libre". (NEV). El Plan General de Contabilidad aplicable en España a partir de 2008 lo define así: "Valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua". "El valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado".
 - **VRB: Valor o Coste de Reemplazamiento Bruto** es igual a la suma del Valor del Suelo más el Coste de construcción nueva a precios actuales. Coincide con el Coste Total del inmueble CTB.
 - **VRN: Valor o Coste de Reemplazamiento Neto** es igual a la suma del Valor del Suelo más el coste de construcción depreciada. Coincide con el Coste Total depreciado del inmueble CTN.
 - **VR: Valor de Repercusión del Suelo:** Es el valor del suelo repercutido por cada metro cuadrado construido. Se expresa en **euros por m² construido**.
 - **V_r: Valor Residual o Valor Final** de un inmueble al término de su **vida útil económica**, así lo denominan las Normas Europeas de Valoración. **Su valor mínimo es el valor del suelo vacante** (valor del suelo menos demoliciones y desahucios) cuando el edificio está **amortizado**. Se expresa en euros. El Valor Residual Actualizado es un sumando del Valor de Capitalización. También se denomina, impropia, Valor de *Reversión*.
- El Plan General de Contabilidad lo define así: "Valor residual de un activo es el importe que la empresa estima que podría obtener en el momento actual por su venta u otra forma de disposición, una vez deducidos los costes de venta, tomando en consideración que el activo hubiese alcanzado la antigüedad y demás condiciones que se espera que tenga al final de su vida útil.
- **Valor Uso Alternativo:** Puede definirse como "el mayor y mejor valor de uso, distinto de aquél al que se destina, al que pretende destinarle la propiedad para que sea de nuevo explotada por la empresa, el supuesto ocupante o una empresa de explotación".
 - **Valor Urbanístico:** Que se obtiene atendiendo a las normas de valoración de la Ley de Suelo (Estatal o Autonómica).
 - **Vida Útil:** Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación. (Orden ECO 805).