

"Conferência Internacional sobre Avaliação de Prédios Rústicos - a avaliação de prédios rústicos num mundo em mudança" LISBOA 22/03/2024



Método do Rendimento Income Approach

Avaliação da propriedade rustica Valuation of agricultural properties

A avaliação da propriedade rustica socorre-se das mesmas metodologias para determinação do valor que os outros tipos de imóveis

- Método Comparativo
- Método do Rendimento
- Método do Custo de Construção

The same methodological approaches as apply generally to real estate apply to valuation of agricultural properties

- Market Approach – Comparative Market Method.
- Income Approach – Direct Capitalisation or Discounted Cash Flow (DCF).
- Cost Approach – Replacement Cost Method.

Avaliação da propriedade rustica

Valuation of agricultural properties

Método Comparativo

- Aplicável quando o mercado está ativo, com dados disponíveis e confiáveis para se constituir uma amostra comparável.
- De acordo com as EVS 2020 – “O método Comparativo é considerado o método preferencial para chegar ao valor de Mercado, uma vez que se baseia diretamente nas transações efetivas do mercado” – este principio manter-se-á para imoveis do tipo dos “Terrenos Rústicos”

Comparative Market Method.

- When a market is active and therefore the real estate data necessary for the valuation is available, the market comparison method is the most direct, probative and documented method for valuing a property.

Avaliação da propriedade rustica Valuation of agricultural properties

Quando não se pode aplicar a abordagem comparativa ou se quer validar a mesma

Método do Rendimento – Este método é de maior relevância para mercados que veem a propriedade agrícola predominantemente pelo seu potencial de geração de rendimento ou quando a propriedade gera rendimento a partir de um contrato de arrendamento.

A abordagem do rendimento analisa o potencial de uma propriedade para gerar benefícios monetários e, em seguida, a possibilidade de converter esses benefícios em um valor de capital usando taxas de juros.

When you can't apply the comparative approach or if you want to validate it

Income Approach - This method is of greatest relevance for markets that view agricultural property predominantly for its income generating potential or when the property generates income from a lease agreement

The income approach analyses the potential for a property to generate monetary benefits and then the possibility of converting these benefits into a capital value using interest rates.

Rendas

- Em países “transparentes”, esta metodologia baseia-se normalmente na capitalização das rendas de mercado cobradas, com base numa taxa de capitalização obtida directamente do mercado a partir da relação entre as rendas de mercado e os preços de transacção.
- Em países “não transparentes” ou “não totalmente transparentes”, é mais difícil aplicar o método do rendimento baseado numa renda de mercado, pelo que é comum recorrer a métodos indirectos baseados no negócio e nos rendimentos que gera.

Transparentes – com dados em quantidade e qualidade

Rent

- In ‘transparent’ countries, this methodology commonly relies on capitalisation of the market rents charged, based on a capitalisation rate obtained directly from the market from the relationship between market rents and transaction prices.
- In ‘non-transparent’ or ‘not fully transparent’ countries, it is more difficult to apply the income method based on a market rent, so it is common to resort to indirect methods based on the business and the income it generates.

Método do Rendimento

Deverão ser apreciados os rendimentos existentes ou possíveis de existir em condições tidas como as mais comuns ou expectáveis de acordo com as potencialidades do terreno e envolvente. Neste contexto deveser sempre considerado o “HABU”

Income Approach

Existing or possible incomes should be assessed under conditions considered to be the most common or expected according to the potential of the land and environmental conditions. In this context, "HABU" should always be considered

Avaliação da propriedade rustica Valuation of agricultural properties

Que rendimentos interessa analisar

- Rendas
- Rendimentos das culturas
 - Tipo de rendimentos
 - Anuais, constantes e perpétuos
 - Outros – Anuais ou multianuais, constantes ou variáveis e temporários (não perpétuos)

What incomes should be analyzed

- Rent
- Crop Incomes
 - Type of incomes
 - Annual, constant and perpetual
 - Others – Annual or multi-annual, constant or variable and temporary (not perpetual)

Avaliação da propriedade rustica Valuation of agricultural properties

Rendimento

- Capitalização directa

$$\text{Valor do Imóvel} = R/t$$

- Actualização de rendimentos futuros

$$\text{Valor Imóvel} = \frac{R1}{1+t} + \frac{R2}{(1+t)^2} + \dots + \frac{Rn}{(1+t)^n}$$

Esta ultima muitas vezes resolvida por um DCF

Income

- the direct capitalisation method is used for the estimation of agricultural land with a constant annual income.
- the DCF analysis is used for the estimation of agricultural land with production income and cost that vary over the production cycle.

Avaliação da propriedade rustica

Valuation of agricultural properties

DCF

- Ciclo cultural
- Rendimentos e custos
- Mercados do produto
- Taxa

DCF

- Cultural cycle
- Income and costs
- Product markets
- Rate

Avaliação da propriedade rustica Valuation of agricultural properties

DCF

- Valor de Mercado, Valor Sinérgico ou Justo valor
 - EBITDA (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização)
- Valor para o Investidor/particular
 - EBIT(lucro antes de juros e impostos)

DCF

- Market Value, synergistic value or fair value
 - EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation)
- Particular client's criteria
 - EBIT (earnings before interest and taxes)

Avaliação da propriedade rustica Valuation of agricultural properties

- Outros Rendimentos

- Subsídios,
- Outros rendimentos actividades como caça, pesca, antenas etc.

A análise de mercado deve ser realizada para determinar se estes fatores afetam o valor das propriedades. Se não for possível reunir provas de mercado que apoiem essa conclusão, tais como registros históricos e inventários demonstrando que esses recursos são sustentáveis ao longo momento, tais rendimentos não devem ser utilizados para nenhuma das bases de valor.

- other income

- EU or national subsidies
- hunting or fishing in inland waters, or long-term income from the installation of telecommunications antennae or power lines or other rights

Market analysis must be carried out to determine whether these factors affect the value of the property. If no market evidence can be gathered to support that conclusion, such as historical records and inventories demonstrating that those resources are sustainable over time, such income should not be used for any of the bases of value.

Avaliação da propriedade rustica

Valuation of agricultural properties

- Taxa

- Directo – mercado
- Indirectos
 - Build-up
 - CAPM

- Rate

- Market (Direct)
- Indirect
 - Build-up
 - CAPM

Avaliação da propriedade rustica

Valuation of agricultural properties

Notas finais

EVS 2020 (7.35) - A taxa de atualização deverá ser consistente com o fluxo de caixa, estimado no modelo, ou seja, deverá basear-se nos mesmos pressupostos em termos de tempo, inflação, custos, financiamentos e impostos. A taxa de atualização escolhida não deverá refletir os riscos já mitigados através de eventuais ajustamentos introduzidos na estimativas dos futuros fluxos de caixa.

Endnotes

EVS 2020 (7.35) - The update rate must be consistent with the cash flow estimated in the model, that is, it must be based on the same assumptions in terms of time, inflation, costs, financing and taxes. The chosen update rate should not reflect risks already mitigated through possible adjustments made to estimates of future cash flows.

Avaliação da propriedade rustica

Valuation of agricultural properties

Notas finais

- *Em terrenos rústicos nem sempre o rendimento agrícola é uma variável explicativa de valor .*
- *Como em todas as avaliações deve ser mantida uma atitude critica na apreciação dos resultados dos cálculos efectuados*

geral@apae.com.pt

cristinacastelbranco@hotmail.com;

Endnotes

- *In rural land, agricultural income is not always an explanatory variable of value.*
- *As in all valuations, a critical attitude must be maintained when assessing the results of the calculations carried ou*