



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

www.geoval.it

Corso Professionale in Estimo Immobiliare

“LA VALUTAZIONE FINANZIARIA DEGLI IMMOBILI”

Le basi della valutazione e le principali metodiche di stima negli Standard Internazionali ed Europei di Valutazione

NUOVA VERSIONE 2022



Contenuti del corso

INTRODUZIONE

- La figura del valutatore immobiliare certificato a livello avanzato
- Valore di mercato e metodiche di stima
- Dati immobiliari rilevati nel mercato _ finalità generali e particolari
- Esempi di dati immobiliari
- Il metodo finanziario
- Struttura del metodo finanziario
- Campi di applicazione del metodo finanziario
- Valore di investimento
- Definizioni

OPERAZIONI FINANZIARIE

- Interesse semplice
- Montante semplice
- Montante composto
- Fattore di scontro
- Saggio di interesse frazionari
- Quota di ammortamento
- Flussi di cassa
- VAN
- Valori di investimento più diffusi (es. P.I.P.O – P.I.C.O – C.I.C.O)
- Saggio di rendimento interno IRR

- IRR: modalità di calcolo
- IRR: l'uso di foglio di calcolo elettronico

REDDITO DEGLI IMMOBILI

- Definizione del canone di mercato
- Canone di mercato netto
- Bilancio estimativo
- Stima sintetica del canone di mercato
- Stima del canone attraverso il bilancio estimativo
- Stima del canone attraverso la rilevazione del mercato immobiliare: metodo diretto e metodo indiretto

IL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

- Definizioni
- Ricerca del saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta _ metodi induttivi e deduttivi
- Saggio nella capitalizzazione diretta
- Saggio nella ricerca remota
- *Band of investment*
- *The mortgage and equity components*
- *The land and building components*
- *The DCR _ debt coverage ratio*
- Applicazioni con foglio di calcolo elettronico
- Ricerca del saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria _ metodi induttivi e deduttivi
- La ricerca del saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria_ IRR
- *The yield and change formulas*
- Il flusso di conversione
- Ricerca del saggio di capitalizzazione nel flusso di cassa scontato _ metodi induttivi e deduttivi
- La ricerca del saggio di capitalizzazione nel flusso di cassa scontato_ IRR
- Saggio di capitalizzazione deduttivo nel flusso di cassa _ WACC

METODICHE DI STIMA NELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

- Premesse
- Valore di mercato nella capitalizzazione diretta
- Valore di mercato nella capitalizzazione finanziaria con metodo induttivo
- Saggio di capitalizzazione finale (*going out rate*) nel metodo induttivo con l'applicazione dell'equivalenza finanziaria
- Valore di mercato nella capitalizzazione finanziaria con metodo deduttivo
- Il flusso di conversione
- Saggio di capitalizzazione finale (*going out rate*) nel metodo deduttivo
- Valore di mercato nel flusso di cassa scontato
- Il valore di trasformazione
- Immobili in sviluppo
- Applicazione delle DCF _ valore corrente
- Applicazione della DCF _ valore retrospettivo
- Applicazione della DCF _ flusso di cassa di durata limitata

TEST DI APPRENDIMENTO

Finalità del corso

Il corso è rivolto a tutti gli operatori del settore immobiliare, Liberi Professionisti, Geometri, Periti Agrari, Periti Industriali, Architetti, Ingegneri, Dottori Agronomi e Forestali, Tecnici delle Imprese immobiliari, Funzionari delle Pubbliche Amministrazioni e delle Banche ed a tutti coloro che intendono acquisire le basi scientifiche previste da:

- International Valuation Standards (IVS);
- European Valuation Standards (EVS);
- Red Book (RICS);
- L.G. ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- CVI edito da Tecnoborsa

<p>Il corso cura ed approfondisce, anche attraverso la presentazione di casi studio ed esercitazioni (ben 18), le tematiche di base per svolgere una corretta analisi estimativa, nonché i procedimenti di valutazione dell'income approach previsti dagli standard internazionali per la determinazione del valore di mercato degli immobili</p>	
<p>Abilità conseguite</p>	
<p>Il partecipante acquisirà le nozioni base per comprendere le formule che gli permetteranno di affrontare la capitalizzazione finanziaria. Saranno illustrate le basi della matematica finanziaria, il concetto di flusso di cassa e del tasso di rendimento interno. Il discente acquisirà dimestichezza con l'applicazione delle formule base della matematica finanziaria fino alla loro naturale applicazione nei processi estimativi</p>	
<p>Durata del corso e crediti formativi</p>	
<p>Il Corso propone il percorso formativo sulla valutazione immobiliare suddiviso in due giornate IN PRESENZA. Durata 16 ore con attribuzione di 16 crediti formativi professionali.</p>	
<p>Materiale didattico in formato .pdf</p>	
<p>Slides del corso e files su foglio di calcolo elettronico.</p>	
<p>Autori e docenti</p>	
<p>Prof. Geom. Oscar Mella Docente di estimo Libero Professionista Presidente Geo.Val Esperti</p>	<p>Geom. Matteo Negri Libero Professionista Consiglio Direttivo Geo.Val Esperti</p>
<p>Contatti</p>	
<p>Geo.Val. Esperti - Geometri Valutatori Esperti Circonvallazione Clodia n. 163 / 167 - 00183 Roma - Italia Web: www.geoval.it - e-mail: corsi@geoval.it</p>	