

LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE LE BASI DELLA VALUTAZIONE E LE PRINCIPALI METODICHE DI STIMA

Corso realizzato da GEOWEB in collaborazione con Geo.Val.Esperti.
Corso avanzato professionale di Estimo in applicazione agli standard internazionali, europei e nazionali di valutazione.

N° Ore di formazione: 14

Finalità del corso

MODULO 1

Corso di formazione per l'acquisizione degli elementi essenziali che permettono di affrontare le valutazioni immobiliari attraverso i procedimenti finanziari in applicazione agli standard internazionali e nazionali. Abilità conseguite: il partecipante acquisirà le nozioni base per comprendere le formule che gli permetteranno di affrontare la capitalizzazione finanziaria. Saranno illustrati le basi della matematica finanziaria il concetto di flusso di cassa e di tasso di rendimento interno. Il discente acquisirà dimestichezza con l'applicazione delle formule base della matematica finanziaria sino alla loro naturale applicazione nei processi estimativi.

MODULO 2

Corso di formazione base per l'applicazione delle metodiche di stima finalizzate alla determinazione analitica del valore di mercato degli immobili attraverso il metodo capitalizzazione finanziaria. Abilità conseguite: il partecipante, acquisirà le nozioni per la determinazione dei redditi attraverso l'analisi di un bilancio estimativo, per la determinazione dei saggi di capitalizzazione e di capitalizzazione finanziaria sia per via diretta che remota, per la determinazione del valore attraverso la capitalizzazione finanziaria e il flusso di cassa scontato. Per garantire un migliore apprendimento delle tematiche trattate saranno illustrati e commentati dei casi studio.

Pre-requisiti

Occorrono le conoscenze che il Geometra acquisisce nel corso degli studi superiori e delle nozioni impartite nel corso " Corso Professionale di Estimo: la Best Practice nella valutazione immobiliare secondo gli standard internazionali" in particolare:

- 1) Basi dell'estimo tradizionale
- 2) Macroeconomia
- 3) Basi di matematica finanziaria e statistica
- 4) Tecnica delle costruzioni
- 5) Normativa edilizia ed urbanistica
- 6) Normativa catastale
- 7) Normativa fiscale
- 8) Metodiche di stima per le valutazioni immobiliari riconducibili alla Best Practice
- 9) Market comparison approach
- 10) Direct capitalization
- 11) Cost approach

Programma del corso

MODULO 1 - MATEMATICA FINANZIARIA – V.A.N. – FLUSSI DI CASSA - TASSO RENDIMENTO INTERNO

1) INTRODUZIONE

- Concetto di calcolo finanziario
- Interesse semplice
- Interesse composto
- Montante semplice
- Montante composto
- Sconto
- Saggi equivalenti
- Valore attuale
- Attualizzazione dei redditi
- La quota di reintegrazione
- La quota d'ammortamento

2) FLUSSO DI CASSA

- Definizione
- Rappresentazione

3) VALORE ATTUALE NETTO

- Definizione
- Investimento tipo point input – continuous output (p.i.c.o.) a rate variabili e investimento iniziale.
- Investimento tipo point input – continuous output (p.i.c.o.) a rate variabili e investimento iniziale e rivendita finale.
- Investimento tipo continuous input – continuous output (c.i.c.o.) a costi e rate variabili con investimento iniziale. Calcolo del VAN.

4) TIR

- Definizione
- Calcolo manuale
- Calcolo automatico
- Verifica

5) TEST DI AUTOVALUTAZIONE

Domande a risposta multipla somministrate dinamicamente da un set di domande.

Programma del corso

MODULO 2

1) CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

- Definizione di flusso di cassa
- Definizione di investimento
- Determinazione del valore di rivendita attraverso il saggio di rivalutazione o di svalutazione del prezzo di mercato
- Determinazione del valore di rivendita attraverso il saggio di capitalizzazione finale
- Formula del valore secondo il saggio di rivalutazione o svalutazione del prezzo di mercato
- Formula del valore secondo il saggio di capitalizzazione finale
- Yield and change formula con aggiustamenti in base alla rivalutazione del prezzo di mercato o del reddito e del costo
- Saggio di variazione del reddito lineare o esponenziale
- Esempio

3) ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO

- Formula
- Costruzione di un flusso di cassa
- Valore di trasformazione
- Determinazione del saggio critico
- Calcolo del valore retrospettivo o progressivo ad un anno intermedio

4) CASI DI STUDIO

- Esempificazioni di capitalizzazioni finanziarie e nelle diverse tipologie immobiliari

5) TEST DI AUTOVALUTAZIONE

Domande a risposta multipla somministrate dinamicamente da un set di domande.