

# LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

## DAGLI STANDARD DI VALUTAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

23 e 24 novembre 2022 • Aula virtuale



Prima giornata • 23 novembre 2022 (10.00-16.30)

### ► Standard di valutazione

- European Valuation Standard
- Linee Guida ABI
- Valutazione ed Efficienza Energetica
- Valutazione e Sostenibilità

### ► Valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato

### ► Il segmento di mercato dei beni a destinazione speciale

### ► Segmentazione del mercato immobiliare

- Parametri economico-estimativi del segmento di mercato
- Dato immobiliare
- Scale di misura
- Superfici immobiliari

### ► Prezzo totale, prezzo medio e prezzo marginale

- Prezzo marginale dell'efficienza energetica
- Caratteristiche immobiliari (elementi di confronto)
- Market Comparison Approach
- Calcolo



## Seconda giornata • 24 novembre 2022 (10.00-16.30)

---

- ▶ **Introduzione alla metodologia finanziaria anche in applicazione degli standard, definizioni, calcoli finanziari**
- ▶ **Canone di mercato (richiamo MCA) e bilancio immobiliare**
- ▶ **Capitalizzazione diretta**
- ▶ **Capitalizzazione finanziaria**
- ▶ **Flusso di cassa**
  - Definizione
  - Rappresentazione
- ▶ **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 rendita finale
  - Investimento tipo continuous input – continuous output (c.i.c.o.) a costi e rate variabili e investimento iniziale
  - Calcolo del VAN
- ▶ **TIR**
  - Definizione
  - Calcolo manuale
  - Calcolo automatico
  - Verifica
- ▶ **Capitalizzazione finanziaria con rivendita**
  - Definizione di flusso di cassa
  - Definizione di investimento
  - Determinazione del valore di rivendita attraverso il saggio di rivalutazione o svalutazione del prezzo di mercato
  - Determinazione del valore di rivendita attraverso il saggio di capitalizzazione finale
  - 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 od esponenziale
  - Esempio
- ▶ **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