



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

Nuova Edizione

corso 01 2018

Corso Base

Corso Professionale in Estimo Immobiliare basato sugli Standard Internazionali ed Europei di Valutazione

Le basi della valutazione – Il mercato immobiliare – I metodi di stima

Il Corso propone il percorso formativo sulla valutazione immobiliare suddiviso in quattro parti. Nella sua presentazione offre al professionista la possibilità di iniziare un percorso completo per recepire l'applicazione dei nuovi criteri estimativi.

E' stato suddiviso in quattro parti:

Prima Parte 3 moduli per complessive 8 ore di studio

Seconda Parte 1 modulo per complessive 8 ore di studio

Terza Parte 1 modulo per complessive 4 ore di studio

Quarta Parte 1 modulo per complessive 4 ore di studio

Premessa generale

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);

Codice delle Valutazioni Immobiliari – TECNOBORSA;

Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;

Norma UNI 11612/2015 sulla stima del valore di mercato degli immobili;

PIV sugli immobili promossi da OIV;

Linee Guida per le Banche sui crediti deteriorati (NPL)

Il corso, nella sua completezza, cura e approfondisce, anche attraverso la presentazione di casi studio ed esercitazioni, le tematiche di base per svolgere una corretta analisi estimativa ed una puntuale ricerca di mercato, nonché i procedimenti di valutazione previsti dagli Standard Internazionali ed Europei per la determinazione del valore di mercato degli immobili.

(Market Comparison Approach, Capitalizzazione diretta e costo di costruzione deprezzato con esclusione del procedimento finanziario e dell'analisi del flusso di cassa scontato)



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

Corso Base

Prima Parte

Modulo 1

Novità estimative – metodiche di stima e rilevazione del mercato immobiliare

Finalità del Corso

Corso di formazione base finalizzato all'acquisizione degli elementi essenziali che contraddistinguono le valutazioni immobiliari in applicazione agli Standard Internazionali e Nazionali.

Durata 1° modulo – 3 ore

Abilità conseguite

Il partecipante acquisirà le nozioni per comprendere la differenza tra un giudizio di stima sintetico (basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore (expertise) e la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione (best practice).

Introduzione e Contenuti

- Bibliografia di riferimento: Gli Standard (IVS-EVS-Tecnoborsa-Lg ABI- PIV-MOSI-etc)
- Norme UNI 11612/2015
- EVS 2016 – Standard nelle valutazioni immobiliari
- Campi di applicazione degli EVS: AQR e NPL
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati: il ruolo del valutatore indipendente
- Criteri di notorietà
- Expertise
- Best practice e standard valutativo
- Differenza tra best practice ed expertise
- Differenza tra stima e rapporto di valutazione
- Contenuti del rapporto di valutazione secondo gli standard
- Esempio di valutazione
- Requisiti del valutatore immobiliare
- Certificazione in base alla norma UNI 11558/2014
- La qualifica europea del REV – TE.Go.VA
- Applicazione degli Standard di valutazione nella professione
- Classificazione delle metodiche di stima – il metodo di confronto di mercato.

TESTI

di studio



Manuale

Geo.Val. - UTET



EVS



Codice delle Valutazioni

TECNOBORSA



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

Corso Base

Prima Parte
Modulo 2

Novità estimative – metodiche di stima e rilevazione del mercato immobiliare

Finalità del Corso

Corso di formazione base finalizzato all'acquisizione degli elementi essenziali che contraddistinguono le valutazioni immobiliari in applicazione agli Standard Internazionali e Nazionali.

Durata 2° modulo – 2 ore

Abilità conseguite

Il partecipante acquisirà le nozioni per conoscere le definizioni e le logiche del valore di mercato rispetto ai valori diversi dal valore di mercato.

Saranno illustrati i postulati (o principi estimativi), i fondamenti logici del giudizio estimativo, i criteri di stima (o aspetti economici), gli obblighi e gli scopi che promuovono la valutazione.

ARGOMENTO

Basi del valore – definizioni

Principi di valutazione

Criteri di stima e basi del valore

CONTENUTI

Valore di mercato
Valori diversi dal valore di mercato secondo gli EVS 2016
Valore equo
Valore speciale
Valore di investimento
Valore cauzionale (MLV)
Valore assicurabile
Valore ai fini fiscali
Valore di esproprio
Valore di vendita forzata

Concetti fondamentali
Principio del prezzo
Principio della previsione
Principio dello scopo
Principio dell'ordinarietà
Criterio statistico
Criterio giuridico (es. determinazione dei valori ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.)
Criterio economico (HBU e valore atteso)
Principio della comparazione

Introduzione
Valore di mercato
Valore di costo
Valore di trasformazione
Valore complementare
Valore di sostituzione



Finalità del Corso

Corso di formazione base finalizzato all'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare attraverso lo studio dei segmenti di mercato e l'analisi del dato immobiliare.

Durata 3° modulo – 3 ore

Abilità conseguite

Il partecipante acquisirà le nozioni propedeutiche all'analisi del mercato immobiliare, processo indispensabile per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili.

Durante il corso verranno analizzati i parametri economici estimativi del segmento di mercato, le caratteristiche tecnico economiche che compongono i dati immobiliari, le scale di misura di rilevazione delle stesse, le linee guida per la misurazione degli immobili ed i rapporti estimativi suddivisi tra mercantili e strumentali.

ARGOMENTO

Mercato immobiliare

Processo di segmentazione

Dato immobiliare

Test di valutazione

CONTENUTI

Introduzione
Domanda ed offerta
Fasi cicliche del mercato
Forma di mercato

Introduzione
Definizione
Importanza dell'analisi del segmento di mercato
Parametri del segmento di mercato

- Localizzazione
 - Tipo di contratto
 - Destinazione
 - Tipologia edilizia d immobiliare
 - Dimensione
 - Filitering
-

Finalità della rilevazione del dato immobiliare

Dati immobiliari non validi

Come si misura un dato immobiliare

SEL – superficie esterna lorda

SIL – superficie interna lorda

SIN – superficie interna netta

La superficie commerciale

Scala di misure

Esempi di caratteristiche immobiliari

Esempi di scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Conclusione dei moduli con test di apprendimento a risposte multiple

Finalità del Corso

Corso di formazione base finalizzato all'applicazione delle metodiche di stima per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili.

**IL METODO DI CONFRONTO DEL MERCATO
Market Comparison Approach - MCA**

Durata 4° modulo – 8 ore

Abilità conseguite

Il partecipante acquisirà le nozioni per il calcolo dei prezzi marginali delle principali caratteristiche quantitative e qualitative «stimabili» nonché le basi, le logiche ed i fondamenti per predisporre una valutazione immobiliare attraverso il Market Comparison Approach.

Per garantire un migliore apprendimento delle tematiche trattate saranno illustrati e commentati alcuni casi studio.

ARGOMENTO

**Market
Comparison
Approach**

Casi studio

Test di valutazione

Esercitazioni

CONTENUTI

**Introduzione
Definizioni
Prezzo totale
Prezzo medio
Esempi di calcolo dei prezzi marginali
Esempi di calcolo dei redditi marginali
MCA
Scelta delle caratteristiche immobiliari
Fasi del MCA
Struttura del MCA:**

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali
- Tabella di valutazione
- Verifica dell'attendibilità dei prezzi corretti
- Sintesi conclusiva

**Analisi dei casi nelle diverse tipologie immobiliari
MCA valore di mercato di un appartamento
MCA valore di mercato di una villetta
MCA canone di locazione di un capannone**

Conclusione con test di apprendimento a risposte multiple

Esercizi pratici in aula



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

Corso Base
Terza Parte
Modulo 5
Direct Capitalization

Finalità del Corso

Corso di formazione base finalizzato all'applicazione delle metodiche di stima per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili, in particolare della capitalizzazione diretta (Direct Capitalization).

Durata 5° modulo – 4 ore

Abilità conseguite

Il partecipante acquisirà le nozioni indispensabili e gli strumenti di base per calcolare il valore di mercato degli immobili attraverso il metodo della capitalizzazione diretta.

Saranno illustrate le nozioni per il calcolo del reddito netto (bilancio immobiliare) e la determinazione analitica del saggio di capitalizzazione.

Per garantire un migliore apprendimento saranno trattati, illustrati e commentati alcuni casi studio.

ARGOMENTO

Capitalizzazione diretta

Casi studio

Test di valutazione

Esercitazioni

CONTENUTI

Introduzione

Campi di applicazione

Definizioni

I procedimenti di stima per capitalizzazione dei redditi

Bilancio immobiliare – attivo e passivo

Esemplificazione del bilancio estimativo

Canone di mercato

Calcolo del saggio di capitalizzazione

- Ricerca del saggio nella capitalizzazione diretta
- Ricerca del saggio nella capitalizzazione remota
- Band of investment
- Il mortgage and equity components
- Land and building components
- Il rapporto di copertura del debito (DCR)

Applicazioni in EXCEL

Casi studio

Valore di mercato di un'unità commerciale

Conclusione con test di apprendimento a risposte multiple

Esercizi pratici in aula



Finalità del Corso

Corso di formazione base finalizzato all'applicazione delle metodiche di stima per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili, in particolare del costo di costruzione o sostituzione (Coast approach).

Durata 6° modulo – 4 ore

Abilità conseguite

Il partecipante acquisirà le nozioni indispensabili e gli strumenti di base per calcolare il valore di mercato degli immobili attraverso il metodo del costo di costruzione (o sostituzione) eventualmente deprezzato.

Saranno illustrate le nozioni per il calcolo del valore del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo degli immobili e dei potenziali deprezzamenti.

Per garantire un migliore apprendimento saranno trattati, illustrati e commentati alcuni casi studio.

ARGOMENTO

Metodo dei costi

Casi studio

Test di valutazione

Esercitazioni

CONTENUTI

Introduzione

Il principio di sostituzione

Calcolo del valore del terreno edificato/edificabile:

- Procedimenti del confronto di mercato
- Valore di trasformazione
- Ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto complementare del terreno
- Land residual technique

Costo di costruzione

- Analitico
- Sintetico

Deprezzamenti

- Deterioramento fisico
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza esterna

Costo di costruzione deprezzato degli impianti

Valore di mercato di un complesso agricolo

Conclusione con test di apprendimento a risposte multiple.

Esercizi pratici in aula



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

Corso Base
2018

Contatti – Materiale didattico – Testi – Costi

Contatti

Tel. +39 06 92959484
Fax. +39 06 56566178
Cell. +39 346 5024293
Web: www.geoval.it
e-mail: info@geoval.it

Materiale didattico

Raccolta slide in formato file PDF inviate da Geo.Val.Esperti al Collegio organizzante e trasmesse dallo stesso al partecipante per la riproduzione cartacea.

620 nuove slide

Casi studio svolti in aula
Test di apprendimento



Testi disponibili



Manuale di Estimo Immobiliare
Geo.Val.Esperti edito da UTET
Stime con l'applicazione degli Standard Internazionali ed Europei di Valutazione
€ 15,00 IVA inclusa + spese di spedizione
prezzo di copertina € 18,00



Standard Europei di Valutazione
EVS settima edizione 2012
Copia in omaggio con l'acquisto del manuale



Codice delle Valutazioni Immobiliari
TECNOBORSA QUINTA EDIZIONE
€ 44,00 IVA inclusa + spese di spedizione
prezzo di copertina € 55,00

Attestato



Geometri Valutatori Esperti

Attesta la partecipazione
del geometra NOME COGNOME
al corso professionale

Estimo Immobiliare - Standard Internazionali ed Europei di Valutazione

ROMA

Corso BASE
n° 1

Moduli 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6
3 giornate per 24 ore di
formazione

24 Crediti Formativi Professionali

Iscrizioni fino a 30 unità

Attestato di partecipazione
rilasciato da Geo.Val.Esperti