

PALAZZINA REALE
P.ZZA DELLA STAZIONE, 50
FIRENZE

CORSO PER VALUTATORI IMMOBILIARI

CORSO DI PREPARAZIONE ALL'ESAME DI CERTIFICAZIONE DELLE COMPETENZE
PROFESSIONALIAI SENSI DELLE NORME UNI 11558:2014 E UNI/PDR 19:2016

PROGRAMMA LIVELLO BASE **20 CFP**

7 APRILE 2022

orario 9-13 e 14-18

- INTRODUZIONE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE SECONDO GLI STANDARD
- IL RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED I CRITERI DI STIMA

8 APRILE 2022

orario 9-13 e 14-18

- METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA - MARKET COMPARISON APPROACH)
- METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) APPLICATO AI REDDITI

14 APRILE 2022

orario 9-13 e 14-18

- METODO FINANZIARIO BASE: LA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA
- IL METODO DEL COSTO

PROGRAMMA LIVELLO AVANZATO **16 CFP**

6 GIUGNO 2022

orario 9-13 e 14-18

- INTRODUZIONE ALLA METODOLOGIA FINANZIARIA: CONCETTI FINANZIARI AVANZATI E RIPASSO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA
- TEORIA E APPLICAZIONE DEI METODI FINANZIARI COMPLESSI: PRIMA PARTE

7 GIUGNO 2022

orario 9-13 e 14-18

- TEORIA E APPLICAZIONE DEI METODI FINANZIARI COMPLESSI: SECONDA PARTE
- TASSO INTERNO DI RENDIMENTO - TIR - (IRR INTERNAL RATE OF RETURN)

DOCENTI

GEOM. DIEGO DONGHI e
P.I.E. ROBERTO TOGNON
Valutatori Immobiliari Certificati



MODALITÀ PER ISCRIVERSI: WWW.ARCHITETTIFIRENZE.IT

PROGRAMMA DETTAGLIATO

LIVELLO BASE

7 APRILE 2022

ORARIO 9-13 INTRODUZIONE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE SECONDO GLI STANDARD

- Norma UNI, deontologia e ruolo del Valutatore;
- Principali standard di valutazione;
- Analisi del mercato immobiliare: forme e fasi del mercato;
- Misura delle superfici;
- Esercitazioni.

ORARIO 14-18

IL RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED I CRITERI DI STIMA

- Contenuti del rapporto di valutazione;
- Due diligence immobiliare;
- Il valore di mercato ed i valori diversi dal valore di mercato;
- Differenza tra prezzo e valore di mercato;
- diversi criteri di stima;
- Test di conoscenza generale.

*

Ai partecipanti verranno forniti alcuni modelli di foglio elettronico per:

- calcolo del saggio di capitalizzazione diretta secondo alcuni metodi previsti dagli standard internazionali di valutazione
- calcolo dell'attualizzazione o della posticipazione di importi nel tempo
- calcolo del TIR.

8 APRILE 2022

ORARIO 9-13 METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA - MARKET COMPARISON APPROACH)

- Teoria del Metodo del Confronto di Mercato (MCA);
- Calcolo delle caratteristiche;
- Tabelle di valutazione e sintesi della stima;
- Test della divergenza e Sistema di Stima;
- Applicazione del metodo: esercitazioni;
- Esempi di tabelle reali;
- Presentazione esercizio da svolgere a casa.

ORARIO 14-18

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) APPLICATO AI REDDITI

- Soluzione dell'esercizio della mattina;
- Teoria e pratica del MCA applicato ai redditi;
- Ripasso dei concetti generali del MCA.

14 APRILE 2022

ORARIO 9-13 METODO FINANZIARIO BASE: LA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

- Teoria della Capitalizzazione Diretta;
- Ricerca del saggio di capitalizzazione: metodo diretto;
- Esercizio: ricerca del saggio nel metodo diretto;
- Ricerca del saggio di capitalizzazione: metodi indiretti;
- Esercizi: ricerca del saggio nei metodi indiretti;
- Panoramica dei metodi finanziari complessi.

ORARIO 14-18

IL METODO DEL COSTO

- Teoria del Metodo del Costo;
- Esempi di applicazione;
- Esercitazioni sul metodo del Costo;
- Testi finale del corso.

LIVELLO AVANZATO

6 GIUGNO 2022

ORARIO 9-13 INTRODUZIONE ALLA METODOLOGIA FINANZIARIA: CONCETTI FINANZIARI AVANZATI E RIPASSO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

- Introduzione: conoscenze, abilità e competenze richieste in base alla norma UNI 11558:2014 e alla UNI/PdR 19/2016;
- Concetti di capitalizzazione, attualizzazione, misurazione del rendimento atteso;
- Capitalizzazione diretta (Direct Capitalization)
- Esercitazioni.
- Ricerca dei saggi di capitalizzazione, metodi diretti ed indiretti;

ORARIO 14-18

TEORIA E APPLICAZIONE DEI METODI FINANZIARI COMPLESSI: PRIMA PARTE

- Introduzione ai metodi finanziari complessi;
- Primi approcci alla capitalizzazione finanziaria (Yeld Capitalization) ed esercitazioni;
- DCF Analysis per stima di una struttura ospedaliera (caso studio);
- Esercitazioni: applicazione della capitalizzazione finanziaria e dell'attualizzazione;
- Teoria della DCF analysis ed importanza del saggio di sconto.

7 GIUGNO 2022

ORARIO 9-13 TEORIA E APPLICAZIONE DEI METODI FINANZIARI COMPLESSI: SECONDA PARTE

- Riepilogo della Capitalizzazione Finanziaria e differenze con la DCF Analysis;
- Concetti di saggio di sconto, attualizzazione e tasso di capitalizzazione d'uscita;
- Esercitazioni;
- Approfondimenti sulla DCF Analysis e sul Going Out Cap Rate;
- Introduzione al TIR - Tasso Interno di Rendimento;
- DCF analysis per stima di un complesso residenziale in sviluppo (caso studio);
- Esercitazioni: presentazione esercizio da svolgere a casa.

ORARIO 14-18

TASSO INTERNO DI RENDIMENTO - TIR - (IRR INTERNAL RATE OF RETURN)

- Approfondimenti della teoria del TIR;
- Soluzione guidata all'esercizio della giornata precedente;
- DCF analysis per stima del recupero di un parco divertimenti dismesso (caso studio);
- Saggio di capitalizzazione finale (Going out cap rate)
- Presentazione del modello excel per il calcolo del TIR;
- Esercitazioni: Applicazione dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCF), ricerca del TIR ecc.