

## CAPITALIZZA

### Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

#### Obiettivi

Al termine del corso i partecipanti, attraverso l'acquisizione di elementi teorici e pratici, sapranno svolgere una valutazione con il metodo della Capitalizzazione dei redditi futuri (Income Approach).

Il procedimento di stima per Capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla Capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di sconto. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento.

#### Argomenti

- La valutazione dei beni capaci di fornire reddito;
- Il paradigma della Capitalizzazione;
- La Capitalizzazione diretta;
- La Capitalizzazione finanziaria;
- Cenni dell'analisi dei flussi di cassa scontati;
- Il Bilancio Estimativo annuo;
- Il reddito da capitalizzare: lordo o netto, quale saggio;
- La stima del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà;
- Differenza fra saggio di diretta Capitalizzazione e saggio di sconto;
- Ricerca del saggio di Capitalizzazione con dati di mercato;
- Ricerca del saggio di Capitalizzazione remoto;
- Ricerca del saggio di Capitalizzazione con metodo del band of investment applicato sia alle parti finanziarie sia alle parti tecniche;
- La valutazione in un esercizio commerciale o direzionale;
- La valutazione di un albergo.

#### Materiale fornito

Slide del docente

#### Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

#### Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

#### Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore