

CORSO TEORICO - PRATICO LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI (IVS)

Programma del corso:

LEZIONI DI TEORIA

Introduzione:

La valutazione immobiliare. Il mercato della valutazione immobiliare

Le Norme:

IVS, CVI, codice ABI

Codice di condotta del valutatore:

Gli standard valutativi ed i requisiti del professionista, la certificazione di qualità ISO 17024

Il Mercato Immobiliare e la sua Segmentazione:

Definizioni, Cicli del mercato immobiliare

Il processo di segmentazione, I parametri caratteristici dei segmenti, Le schede di rilevazione del segmento di mercato

Il dato immobiliare

Le schede di rilevazione del dato immobiliare

Le scale di misura e le misurazioni.

Prezzi di mercato, Scale di misura, Nomenclatori

Superfici immobiliari

I postulati estimativi

I criteri di stima.

Valore di mercato,

Costo,

Valore di trasformazione, Valore complementare,

Valore di sostituzione,

Valori diversi dal valore di mercato

Market approach.

Rapporti mercantili, Rapporti estimativi, Analisi del segmento di mercato, Tabelle dei dati, Analisi dei prezzi marginali, Tabelle di valutazione, Le conclusioni del rapporto di valutazione, Il "Sistema di stima", Market approach e Sistema di stima, Sistema di ripartizione

Income approach.

Direct capitalization, Yield capitalization, DCFA - Discounted Cash Flow Analysis, cenni sul saggio di capitalizzazione

Cost approach.

Valore del terreno edificato, Costo di ricostruzione deprezzato

LEZIONI DI PRATICA

Strumenti manuali (calcolatrice):

determinazione dei prezzi marginali

procedimento MCA

simulazione esame di certificazione di qualità ISO 17024

strumenti informatici (foglio elettronico)

procedimento mediante regressione lineare monoparametrica

individuazione della linea di tendenza

visualizzazione dell'equazione di risoluzione

procedimento mediante regressione lineare a più variabili

stesura perizia con procedimento MCA

utilizzo del sistema di stima con matrici

docente: geom. De Carli Marco