

# STANDARD DI VALUTAZIONE

IMMOBILIARE, INTERNAZIONALI ed EUROPEI



e-valuations  
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI  
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

- Cosa sono gli STANDARD di valutazione immobiliari?
- STANDARD = stendardo, dalla lingua francese = la bandiera come **modello-emblema** degli stati del mondo: semplice rettangolo, leggero, colorato per rappresentare meglio le peculiarita' degli stati 

- STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE = insieme di regole al fine di valutare e revisionare le valutazioni. Editi da The International Valuation Standards Council



- STANDARD EUROPEI DI VALUTAZIONE = insieme di regole calate nelle valutazioni immobiliari. Editi da The european group of valuers association



**OGGETTIVITA' QUALITA' al fine di un mercato immobiliare TRASPARENTE**

# STANDARD DI VALUTAZIONE

IMMOBILIARE, INTERNAZIONALI ed EUROPEI



**e-valuations**  
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI  
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

## • *Principi di valutazione*



- **principio del prezzo:** fondamento della valutazione immobiliare ossia che tale valutazione è formulata in termini di prezzo o, comunque, in termini monetari
- **Principio della previsione:** valutazione ex ante, formula la previsione di un prezzo relativo allo stesso momento dell'elaborazione o ad un momento successivo. Valutazione ex post, formula la previsione di un prezzo relativo ad un momento precedente
- **Principio dello scopo:** Ad un medesimo immobile possono infatti corrispondere differenti valori, ciascuno di essi dipendente dalla richiesta o motivazione che ha condotto ad effettuare la valutazione
- **Principio di ordinarietà:** Il principio dell'ordinarietà si esplicita in tre criteri: il criterio statistico (probabilità); il criterio economico (HBU); il criterio giuridico
- **Principio di comparazione:** fondamento logico costituito dalla capacità confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri immobili di confronto aventi simili caratteristiche (appartenenti allo stesso segmento di mercato) e prezzo noto. Ciò vuol dire che il valore di un immobile tende ad essere definito dal prezzo che sarebbe pagato per acquisire un immobile di analoga utilità e appetibilità, entro un tempo ragionevole

# STANDARD DI VALUTAZIONE

IMMOBILIARI, INTERNAZIONALI ed EUROPEI



**e-valuations**  
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI  
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

- ***Criteria di valutazione***

- Valore di mercato
- Valore di costo
- Valore di trasformazione
- Valore complementare
- Valore di sostituzione



# STANDARD DI VALUTAZIONE

## IMMOBILIARI, INTERNAZIONALI ed EUROPEI



**e-valuations**  
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI  
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

### • *Metodi di valutazione*

- metodo del confronto di mercato (o Market comparison approach) (MCA)
- metodo della capitalizzazione finanziaria (o Income approach)
- metodo del costo (o Cost approach)
- Metodi finanziari.

| piazzale Stazione 1, appartamento con soffitta fg. ... mapp. ... sub. ... |               |                 |                |                         |
|---|---------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| VALUTAZIONE CON MARKET COMPARISON APPROACH riconosciuto dagli I.V.S.      |               |                 |                |                         |
| TARIFA DEI DATI   | comparabile A | comparabile B   | comparabile C  | oggetto                 |
| immobili venduti  | via ..... 33  | pezzale ..... 1 | viale ..... 12 | piazzale Stazione 1     |
| prezzo in euro  | 120000        | 100000          | 175000         |                         |
| data del prezzo   | 25/11/2015    | 07/03/2017      | 05/09/2016     | 30/04/2017              |
| superficie (se)   | 254           | 184             | 257            | 163,30                  |
| stato manutenzione immobile   | 2             | 3               | 4              | 2                       |
| livello del piano (1 livello=+1%)   | 1             | 1               | 4              | 6                       |
| numero bagni (1 bagno=+5000 euro)   | 1             | 1               | 1              | 1                       |
| <b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>                                       |               |                 |                |                         |
| prezzo marginale SF   | 488,19        | 609,76          | 680,93         |                         |
| prezzo marginale area   | 133,33        | 83,33           | 145,83         | percent. Var. annua: 1% |
| prezzo marginale manutenzione   | 23000         | 23000           | 23000          |                         |
| prezzo marginale numero bagni   | 5000          | 5000            | 5000           | durata bagni: 30 anni   |
| prezzo marginale livello del piano  | 1%            | 1%              | 1%             |                         |
| <b>TABELLA DELLE VALUTAZIONI</b>  |               |                 |                |                         |
| aggiustamento medio   | 5             | 2               | 8              |                         |
| prezzo marginale (se)   | 488,19        | 488,19          | 488,19         |                         |
| aggiustamento dati  | 516,67        | 166,67          | 1166,57        |                         |
| aggiustamento superficie (se)   | 91,00         | 0,00            | 94,50          |                         |
| aggiustamento prezzo (se)   | -4425,20      | -483,19         | -5889,75       |                         |
| aggiustamento manutenz.   | 0,00          | -23000,00       | -6000,00       |                         |
| aggiustamento livello del piano   | 1740,00       | 1000,00         | 1750,00        |                         |
| aggiustamento bagni   | 0,00          | 0,00            | 0,00           |                         |
| valore aggiustato €   | 3228,14       | 7745,14         | 83693,57       |                         |
| media ponderale €   | percent. 33%  | percent. 31%    | percent. 36%   | 80414,61 €              |
| diffidenza percentuale  |               |                 |                | 8,21 %                  |
| valore ponderato e arrotondato €  | 80414,61      | 80414,61        | 80414,61       | 80000,00 €              |