

CORSO AVANZATO

METODI DI STIMA YIELD ORIENTED: NUOVE PROSPETTIVE

24 ore

Plaza Hotel Catania

Nella realtà immobiliare italiana, nel settore delle valutazioni, la stima è stata dominata in passato da un giudizio soggettivo espresso sinteticamente. Questo dominio è stato contrastato dall'introduzione degli standard di valutazione immobiliare e dall'applicazione di metodi di stima fondati sulla rilevazione dei prezzi di mercato e sulla stima delle singole caratteristiche degli immobili.

Il passo successivo nella via di un ulteriore progresso del settore consiste nella proposizione dei metodi *yield oriented* con la ricerca del rapporto prezzo-reddito (*gross rent multiplier*), del saggio di capitalizzazione medio ponderato e dei saggi del terreno e del fabbricato.

Con il patrocinio di



METODI DI STIMA *YIELD ORIENTED*: NUOVE PROSPETTIVE

Marco Simonotti

ABSTRACT

Nell'attività professionale, la stima si avvale di competenze tecniche ed economiche. Nelle valutazioni degli immobili strumentali, l'aspetto tecnico riguarda i fabbricati e le installazioni nella loro struttura e nelle loro funzioni. Rispetto all'edilizia residenziale, per questi immobili il contesto economico spesso affronta situazioni nelle quali non sono disponibili i prezzi o non vi sono immobili simili. In queste circostanze si ricorre ai procedimenti di stima per capitalizzazione del reddito e al metodo del costo, quest'ultimo nelle situazioni in cui vi è l'impossibilità di una qualsivoglia trasformazione, compresa quella della demolizione, della cessione in uso e dell'integrazione con altri immobili.

I *Metodi di stima yield oriented* propongono il tema del confronto tra i segmenti con un nuovo metodo che applica la stessa logica del metodo del confronto di mercato. In questa prospettiva sono trattati: il tema della divisibilità economica degli immobili edificati, ossia dei diritti e degli interessi separati tra terreno e fabbricato; e il tema della stima del costo inteso come costo opportunità e studiato con l'analisi del flusso di cassa.

Giovedì 30 maggio 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

Criteri e procedimenti di stima

Metodo del confronto dei segmenti

- Segmento di mercato doppio
- Rapporto prezzo-reddito (GRM)
- Prezzi e redditi marginali parametrici

Calcoli finanziari

- Valore attuale e montante
- Flusso di cassa
- Valore attuale netto
- Saggio di rendimento interno

Venerdì 31 maggio 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

Metodo della capitalizzazione diretta

- Bilancio estimativo
- *Band of investment*
 - *Equity rate*
 - Saggio medio ponderato (SMP)
 - Costo medio ponderato del capitale (WACC)
- Incidenza dell'area edificata e quota di ammortamento unitaria
 - Saggio del terreno edificato
 - Saggio del fabbricato

METODI DI STIMA *YIELD ORIENTED*: NUOVE PROSPETTIVE

Marco Simonotti

Sabato 1 giugno 2019

8 ore (9:00 - 18:00)

Metodo della capitalizzazione finanziaria

- Flussi di cassa di conversione
- *Yield and change formulas*

Analisi del flusso di cassa scontato (DCF)

- Rendite temporanee
- Valore di trasformazione
- Saggio critico
- Analisi di sensitività

Metodo del costo

- Prezzo di conto
- Stima delle aree
- Costo di ricostruzione
- Deprezzamento
 - Quota di ammortamento costanti
 - Quota di ammortamento crescenti (UEC)
 - Quota di ammortamento variabili
- Costo di ricostruzione deprezzato
 - Analisi del flusso di cassa
 - Saggio di sconto
 - Curva del costo di ricostruzione deprezzato



Marco Simonotti è presidente onorario di E-valuations.
Ha insegnato nelle Facoltà di Ingegneria, Architettura ed Agraria.
Svolge studi sulla metodologia di stima degli immobili.
È autore di libri e manuali di valutazione immobiliare.

MATERIALE DIDATTICO

Slide del docente.

REQUISITI E NUMERO DEI PARTECIPANTI

Conoscenza di base sugli standard di valutazione.

Numero massimo dei partecipanti 50 (È facoltà dell'organizzazione l'annullamento del Corso per mancato raggiungimento del numero minimo).

SEDE

Plaza Hotel Catania Viale Ruggero di Lauria, 43 - 95100 Catania, Italy | Tel. +39 095 8737040

<http://www.plazahotelcatania.it>



COSTO DEL CORSO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Euro 600,00+IVA

Modalità di pagamento:

- Euro 200,00+IVA al momento dell'iscrizione (ricevuta da allegare alla domanda di iscrizione)
- Euro 200,00+IVA entro il 6 aprile 2019
- Euro 200,00+IVA entro il 6 maggio 2019

ISCRIZIONE

Entro il 31 marzo 2019 con l'apposita "Domanda di iscrizione".

INFORMAZIONI SUL CORSO

E-mail: formazione@ddiligence.srl

Segreteria organizzativa: 3920846760

ORGANIZZAZIONE

DDiligence[®] s.r.l. Servizi Immobiliari Integrati

“L'INGEGNERIA, l'EDILIZIA e il *REAL ESTATE* di qualità le nostre LINEE guida. La quarta siamo noi”.

Il Corso è organizzato dalla **DDiligence**[®] Area formazione

Condirettori e tutor del Corso



Giovanni Rubuano



Marco Sgroi



Riccardo Zingale