

Commissione ingegneria economico-estimativa

**In collaborazione con
Legislazione tecnica**

organizza un corso su:

LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

METODO E PRATICA PER L'APPLICAZIONE DEGLI STANDARD ESTIMATIVI

RELATORE: ARCH. G. CASTELLO

Mercoledì 16 e mercoledì 30 marzo 2016 - Ore 09.00 – 18.00

Presso la sede dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia
16 CFP

PRESENTAZIONE

Il percorso formativo si propone di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo la conoscenza degli elementi teorici e la padronanza degli strumenti pratici, essenziali per ricoprire il ruolo di "Valutatore immobiliare".

La struttura didattica lascia lo spazio strettamente indispensabile alla parte disciplinare - in cui sono focalizzati particolarmente quei concetti che normalmente non sono proposti nei testi o nei corsi istituzionali ma che possono far meglio comprendere i procedimenti - ed è viceversa concepita con un taglio esclusivamente operativo.

Formano oggetto dei seminari l'analisi e l'applicazione dei diversi metodi di stima utilizzati e riconosciuti dall'industria di riferimento, che si sviluppa attraverso la preliminare descrizione del metodo estimativo e il successivo susseguirsi di esercitazioni pratiche svolte dai discenti sotto la guida del relatore. Il percorso si connota per l'alto valore scientifico ed il rigore didattico, e costituisce formazione utile a sostenere l'esame per la certificazione UNI 11558 e ISO 17024, come previsto nelle linee guida elaborate dall'ABI nonché da Tecnoborsa, da Ordini e Collegi professionali e dalle principali realtà operanti nel mercato immobiliare.

METODOLOGIA DIDATTICA

Il percorso si sviluppa attraverso 4 moduli da 4 ore ciascuno, dedicati rispettivamente agli strumenti della stima, all'approccio al costo, all'approccio al mercato ed all'approccio al reddito. I partecipanti prenderanno attivamente parte alle sessioni formative attraverso la compilazione di fogli di lavoro e la condivisione di esempi predisposti dal relatore appositamente per l'evento formativo. Segue programma dettagliato.

	Titolo	Data	Orario
1	GLI STRUMENTI PER LE STIME	Mercoledì 16 marzo 2016	09.00 – 13.00
2	VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL COSTO	Mercoledì 16 marzo 2016	14:00 - 18:00
3	VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL MERCATO	Mercoledì 30 marzo 2016	09.00 – 13.00
4	VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL REDDITO	Mercoledì 30 marzo 2016	14:00 - 18:00

Il costo dell'intero corso è di € 230 + IVA.

1° MODULO - GLI STRUMENTI PER LE STIME

SCALE, GRANDEZZE E RAPPORTI

- Le scale di misura
- Le unità di misura
- I nomenclatori
- I rapporti mercantili
- I rapporti strumentali

LA MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

- La consistenza nel residenziale
- La consistenza nel terziario
- La consistenza nel commerciale
- La consistenza nell'industriale
- Rapporto tra popolazione e campione

LE FONTI DI INFORMAZIONE DISPONIBILI

- La classificazione delle fonti d'informazione
- Fonti dirette
- Fonti indirette

APPROCCI ALLE STIME

- Il segmento di mercato
- I livelli di mercato
- Le caratteristiche di stima
- L'equazione generale del valore
- Metodi orientati al mercato (Market Approach MA)
- Metodi orientati al costo (Cost Approach CA)
- Metodi orientati al reddito (Income Approach IA)

2° MODULO - VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL COSTO

LA NORMA UNI 11558 E LA NORMA ISO 17024

- Competenze del valutatore previste dalla norma UNI 11558
- Come affrontare l'esame previsto dalla norma ISO 17024

LA STIMA CON APPROCCIO AL COSTO

- Le stime con approccio al costo in breve
- Stima del costo di costruzione

LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

- Differenze tra terreno e area
- Stima di un'area fabbricabile
- Stima dell'indice di edificabilità
- Stima dei terreni agricoli

LA STIMA DEI DEPREZZAMENTI

- I vari deprezzamenti in breve
- Il deprezzamento lineare e non lineare del valore
- Stima del deprezzamento funzionale del reddito
- Stima del deprezzamento economico del reddito
- Ricerca del tasso da utilizzare con la Discount Cash Flow Analysis
- Stima di un appartamento con la Discount Cash Flow Analysis

3° MODULO - VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL MERCATO

LA STIMA PER MCA

- La stima per MCA spiegata senza formule
- Stima di un appartamento
- Stima di un ufficio
- Stima di un negozio
- Stima immobiliare di un bene produttivo

SISTEMA GENERALE DI STIMA

- Il sistema generale di stima in breve
- Stima di un appartamento
- Stima di un ufficio
- Il sistema delle differenze
- Il sistema misto MCA e sistema generale di stima

LA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI

- La stima per apprezzamenti e detrazioni in breve
- Stima di un appartamento
- Stima di un ufficio
- Stima di un negozio
- Stima immobiliare di un bene produttivo

4° MODULO - VALUTAZIONI CON APPROCCIO AL REDDITO

PRECISAZIONI SUI TASSI

- Elementi base di matematica finanziaria
- Il tasso di interesse
- Il tasso di capitalizzazione

YELD CAPITALIZATION

- La Yeld Capitalization in breve
- Ricerca del tasso da utilizzare con la Yeld Capitalization
- Stima di un negozio con la Yeld Capitalization

DISCOUNT CASH FLOW ANALYSIS

- La Discount Cash Flow Analysis in breve
- Ricerca del tasso da utilizzare con la Discount Cash Flow Analysis
- Stima di un appartamento con la Discount Cash Flow Analysis

LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

- Ricerca del tasso di capitalizzazione
- Stima di un appartamento in base al reddito
- Stima di un parcheggio a pagamento in base al reddito
- Stima di un ufficio in base al reddito
- Stima di un negozio in base al reddito
- Stima di un terreno agricolo in base al reddito
- Stima di un'industria in base al reddito
- Stima di un albergo in base al reddito (sistema misto)
- Stima di un cinema o teatro in base al reddito

Partecipazioni parziali non vedranno il riconoscimento di alcun CFP.

Registrazione per gli ingegneri:

Riconosciuti 16 CFP (categoria "corso") per la partecipazione corso nella sua interezza. Iscrizioni tramite il sito www.ordineingegneri.bs.it -> area "FORMAZIONE" -> "OFFERTA FORMATIVA DELL'ORDINE".