

La valutazione immobiliare nelle esposizioni garantite dagli immobili: il metodo finanziario

Approfondimento Interaziendale

Presentazione

Per la determinazione del valore di mercato di immobili che hanno la capacità e la caratteristica di produrre reddito vengono utilizzati, in ambito corporate, particolari procedimenti finanziari; in particolare, la capitalizzazione finanziaria (con rivendita) è finalizzata alla determinazione del valore di mercato di immobili ad uso commerciale/artigianale mentre l'analisi del flusso di cassa scontato fornisce il valore degli immobili in sviluppo. Il corso trasferisce ai partecipanti le competenze utili ad applicare i diversi procedimenti di valutazione immobiliare secondo le procedure finanziarie previste dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Obiettivi

Il partecipante sarà in grado di:

- ♦ determinare il valore di mercato di un immobile nelle esposizioni garantite da ipoteca o connesse a contratti di leasing immobiliari in conformità agli Standard di Valutazione Immobiliari (IVS2007) e al Codice delle valutazioni immobiliari approvato dall'Associazione Bancaria Italiana nel settembre 2009;
- ♦ determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso il procedimento finanziario.





Target di riferimento

Uffici tecnici e periti – esterni e interni alla banca – che svolgono valutazioni immobiliari secondo i disposti della circolare di Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006, sezione IV, articolo 1, lettera b.

Prerequisiti

Esperienza di base nelle valutazioni immobiliare o frequenza del corso "La valutazione immobiliare nelle esposizioni garantite dagli immobili: il metodo del confronto di mercato e il metodo dei costi"

Metodologia didattica

ESPOSIZIONE DEL DOCENTE		65%
STUDIO DI CASI		20%
ESERCITAZIONI DI GRUPPO E INDIVIDUALI		10%
QUESTIONARI DI VERIFICA		5%

Durata

2 giorni

Prezzo

€ 1.200,00 + IVA

La valutazione immobiliare nelle esposizioni garantite dagli immobili: il metodo finanziario

Interaziendale | 2 giorni

Giorno 1

Procedimento finanziario

- ◆ Finalità e applicazione
- ◆ Flusso di cassa, periodo di disponibilità e investimento;
- ◆ Nozioni di matematica finanziaria
- ◆ Calcolo (MCA) del reddito (nozioni)
- ◆ Calcolo (PLV) del reddito
- ◆ Bilancio immobiliare

Saggio di capitalizzazione

- ◆ Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- ◆ Saggio di capitalizzazione nel procedimento finanziario
- ◆ Saggio di rendimento interno
- ◆ Saggio di capitalizzazione del mutuo
- ◆ Saggio di redditività
- ◆ Saggio di capitalizzazione del terreno
- ◆ Saggio di capitalizzazione del fabbricato
- ◆ Calcolo del saggio con "mortgage and equity components"
- ◆ Calcolo del saggio con "land and bulding components"
- ◆ Calcolo del saggio con il DCR
- ◆ Yield and change formulas
- ◆ Saggi equivalenti.

Giorno 2

Capitalizzazione diretta

- ◆ Applicazione
- ◆ Calcolo

Capitalizzazione finanziaria

- ◆ Applicazione
- ◆ Calcolo

Analisi del flusso di cassa scontato

- ◆ Applicazione
- ◆ Saggi periodici
- ◆ Valore attuale netto
- ◆ Calcolo