

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

standard, metodologie
e aspetti tecnici



Nomisma

www.nomisma.it

I PARTNER SCIENTIFICI



Nomisma è una società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale.

Competenze, metodi, capacità di interpretazione dei fenomeni, innovazione: sono i valori che Nomisma offre ai clienti con l'obiettivo di fornire un supporto concreto ai processi conoscitivi e decisionali.

Nomisma presidia oggi molti ambiti dell'economia - valutazione immobiliare, rigenerazione urbana, economia agroalimentare, economia territoriale, economia sociale, assistenza tecnica - offrendo i propri servizi al settore pubblico, alle imprese private, ai gruppi bancari e alle associazioni di categoria.

La forte esperienza nell'implementazione di osservatori permanenti consente a Nomisma di rappresentare un punto di riferimento per la produzione di dati economici originali e per la lettura dei fenomeni economici in chiave attuale e prospettica.

Le attività riguardano l'analisi dei mercati immobiliari, strategie aziendali e di supporti informativi per la gestione e la valorizzazione di patrimoni immobiliari, analisi dei sistemi urbani e individuazione di strategie di marketing volte ad attrarre investimenti produttivi; realizzazione di studi di fattibilità per interventi complessi e assistenza tecnico-economica, rivolta a soggetti pubblici e privati, per la promozione e attuazione di programmi integrati in ambito urbano.

Hanno inoltre particolare rilevanza la valutazione, il monitoraggio e la misurazione della rischiosità degli investimenti immobiliari per banche e investitori.

Nomisma ha attivo un servizio di fornitura di valori immobiliari on demand per l'individuazione del valore di singoli cespiti o di interi portafogli.

Nomisma è accreditata presso la comunità immobiliare come fornitore di servizi a sostegno della pubblica amministrazione centrale e locale e di aziende private banche e investitori in Italia e all'estero.

Le attività di analisi economica e di advisory si fondano sull'ampia dotazione di basi dati interne e sulla solida esperienza dei suoi esperti.

The PRAXI logo is centered at the top of the page. It consists of the word "PRAXI" in a bold, white, sans-serif font, set against a dark blue rectangular background. This central element is framed by several thin, horizontal white lines above and below it. The background of the entire slide is a light blue and white geometric pattern of overlapping shapes, with a vertical strip on the left showing a blurred image of hands writing on a document with fountain pens.

PRAXI

PRAXI Valutazioni e perizie possiede una vasta esperienza nel settore delle valutazioni di beni materiali ed immateriali (immobili, impianti industriali, infrastrutture, marchi aziendali, brevetti ecc.) degli studi di fattibilità (progetti di valorizzazione immobiliare, interventi di trasformazione urbana, ecc.), dell'advisory agli investimenti (verifica di convenienza economico/finanziaria, due diligence tecnica e normativa, ecc.) e della analisi strategica di portafogli immobiliari.

Queste attività fanno capo a due distinte business units, denominate PRAXI Real Estate e PRAXI Industrial. PRAXI Real Estate è la Business Unit che offre una completa gamma di servizi consulenziali al settore immobiliare, caratterizzati dalla approfondita conoscenza sia del mercato livello nazionale ed internazionale, sia delle realtà locali, con le peculiarità che contraddistinguono ciascuna di esse.

La mission di PRAXI Risorse Umane è la creazione di valore per i clienti, allineando i progetti di sviluppo delle risorse umane ai driver specifici di business e alla strategia aziendale, avendo cura di personalizzare l'intervento in funzione dei diversi ambienti culturali. Nella proposta di interventi e soluzioni orientate allo sviluppo e alla formazione delle risorse umane, PRAXI valorizza in modo sistematico e sinergico le eccellenze professionali delle Divisioni e Business Unit della Società, offrendo così ai clienti proposte di elevato contenuto consulenziale, con forte connotazione esperienziale e diretta correlazione con i trend e le «nuove frontiere» dei mercati e dei contesti economici di riferimento.

I servizi di PRAXI Real Estate sono riconducibili a sei aree tematiche principali: Valutazioni, Due diligence tecnico-amministrativa, Studi di fattibilità e analisi territoriali, Investment advisory, Analisi strategica di portafogli immobiliari, Transaction counseling.

OBIETTIVI

In questo momento di radicale trasformazione del settore immobiliare è necessario dotare i professionisti di strumenti per lavorare con efficienza: è in quest'ottica che Nomisma, con il supporto didattico di Praxi, propone il progetto formativo «VALUTAZIONI IMMOBILIARI: standard, metodologie, aspetti tecnici».

La sinergia tra PRAXI Sviluppo e Formazione e PRAXI Real Estate è in grado di fornire una proposta formativa di qualità, che coniuga il necessario rigore concettuale e metodologico con ampi ed approfonditi riferimenti ad esperienze professionali ed applicative di assoluto rilievo.

L'attività in aula sarà condotta con un'impostazione didattica interattiva, le cui caratteristiche principali sono:



Coinvolgimento e partecipazione attiva: affinché i Partecipanti possano acquisire durante il corso nuove conoscenze, si privilegia un approccio di tipo interattivo alternando momenti di lezioni teoriche a momenti di discussione e analisi di case history.



Aderenza alla realtà: si farà riferimento a materiali didattici a partire dalle esperienze professionali dei partecipanti e dalle attività sviluppate da Praxi e da altri Players nel settore real estate.



Trasferibilità del know-how: la didattica utilizzata, nonché l'esperienza dei docenti, consentiranno la trasferibilità degli apprendimenti e la loro applicabilità alla vita lavorativa.

La formazione ha l'obiettivo di strutturare e consolidare le competenze degli addetti ai lavori sugli aspetti e le dinamiche maggiormente rilevanti del settore immobiliare, con particolare riferimento

AGLI STANDARD E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

ED ALLE VARIABILI TECNICHE, URBANISTICHE ED IMMOBILIARI CHE INFLUENZANO IL RISULTATO ECONOMICO E LA FATTIBILITÀ COMPLESSIVA DEGLI INVESTIMENTI ED OPERAZIONI DI SVILUPPO IMMOBILIARE.

TARGET

Il corso è rivolto a:



Consulenti	Ingegneri	Dottori commercialisti
Valutatori immobiliari	Architetti	Geometri
Mediator immobiliari	Dottori agronomi e forestali	Dipendenti di pubbliche amministrazioni, istituti di credito, società immobiliari e di costruzioni

E a tutti i professionisti e operatori che necessitano di accrescere le proprie conoscenze e competenze nella disciplina della valutazione immobiliare.



Al termine del percorso formativo sarà rilasciato un attestato di partecipazione.



L'AGENDA

Il corso si svolgerà in quattro mezze giornate, distribuite nell'arco di **due settimane**, con il seguente orario:

dalle 14,30 alle 18,30

Inizio: 7 maggio 2018

Responsabile Scientifico e docente: Maurizio Negri MRICS, Senior Partner di PRAXI S.p.A e Coordinatore Nazionale della business Unit PRAXI Real Estate

Sede: Sala conferenze, Nomisma S.p.A.
Strada Maggiore 44, 40125 Bologna

1) STANDARD DI VALUTAZIONE / APPROCCIO COMPARATIVO

**DATA PREVISTA:
7 MAGGIO 2018**

Standard di valutazione Immobiliare

IVS 2017; Red Book 2017

La comparazione

Principio generale della valutazione immobiliare: fonti, applicazione e criticità

Mercato immobiliare

Situazione e tendenze; fonti informative; le valutazioni immobiliari nelle fasi di crisi del mercato

Simulazioni applicative

MCA; Valuation Grid; AHP; AVM

2) APPROCCIO REDDITUALE

**DATA PREVISTA:
10 MAGGIO 2018**

Il rischio dell'investimento immobiliare

Immobili a reddito/operazioni di sviluppo; effetti sul valore degli immobili

Tassi di capitalizzazione e di attualizzazione

Inquadramento generale; modalità di determinazione e criticità

Simulazione a gruppi

La misurazione e comparazione del rischio: investimento in un immobile esistente e in un'area edificabile

Il Discounted Cash Flow (DCF)

Applicazione del DCF alla stima di un immobile a Reddito; DCF levered e unlevered

La normativa sulle locazioni

Ricadute sulla valutazione immobiliare

Case history/simulazione applicativa

Valutazione DCF di un immobile a reddito

3) IMMOBILI TRASFORMABILI		DATA PREVISTA: 14 MAGGIO 2018
La trasformazione del territorio	Urbanistica: concertazione e perequazione	
Il Discounted Cash Flow (DCF)	Applicazione del DCF alle operazioni di trasformazione	
Case history / simulazioni applicative	Valutazione DCF di un'area di sviluppo e di un immobile trasformabile	
Lo studio di fattibilità per una valorizzazione immobiliare	Aspetti tecnico-economici; highest and best use; SWOT analysis; complementarità con la due diligence ambientale, legale e fiscal	

4) TRADE RELATED PROPERTIES		DATA PREVISTA: 17 MAGGIO 2018
Le "trade related properties"	Criteri generali e applicazioni specifiche per la Valutazione di strutture ricettive, commerciali, ecc.	
Le forme di concessione degli spazi	Affitto di ramo d'azienda, turnover rent, contratto di Management	
Case history / simulazioni applicative	La valutazione di: un albergo; una RSA; un cinema multisala; un centro commerciale	

Le lezioni si svolgeranno presso Nomisma nelle date indicate in orario pomeridiano (14.30-18.30).

A corollario del corso sarà valutata l'opportunità di attivare singoli moduli monografici di formazione, erogabili in forma di webinar.

Elenchiamo qui di seguito alcuni possibili temi da trattare in forma di webinar, della durata di un'ora ciascuno:

- Finanza immobiliare / direttiva AIFM
- Disciplina delle costruzioni (normativa edilizia e catastale)
- Calcolo delle superfici e standard IPMS
- Emerging trends nel real estate: nuove tipologie di immobili ed evoluzione delle tipologie "tradizionali"
- Valutazione degli impianti per la produzione da fonti rinnovabili (FER)
- Business plan per investimenti immobiliari, anche tramite veicoli dedicati (es. Fondo immobiliare)
- Sensitivity e analisi di scenario

MODALITÀ DI PAGAMENTO

La quota di iscrizione è di Euro 500+ IVA per ogni partecipante

Il numero massimo di partecipanti è fissato a 25 persone, saranno accettate iscrizioni fino ad esaurimento dei posti disponibili.

Le lezioni si terranno presso Nomisma S.p.A., Strada Maggiore 44, 40125 Bologna

Per iscriversi è necessario compilare il form al link: <https://goo.gl/forms/glijkWgaLoERjvYPx1>





La conferma della partecipazione avverrà al momento del pagamento della quota di iscrizione tramite bonifico bancario intestato a:

Nomisma S.p.A.

Codice IBAN: IT 38 P 02008 02457 000020123557

Banca: UNICREDIT BANCA S.p.A.

indicando nella causale di pagamento PROGETTO
FORMATIVO VALUTAZIONI IMMOBILIARI - NOME E
COGNOME PARTECIPANTE

Per ulteriori informazioni rivolgersi a:

francesca.pagnini@nomisma.it



SEGUI NOMISMA SU
www.nomisma.it

