



## SOFTWARE DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE M.A.V.:

### M. A. V. Cos'è?

**M. A. V.**, è un software di valutazione immobiliare, che applica la **scienza alla conoscenza**, utilizzando:

1. **Metodo del Costo (Cost Approach)**, si serve della conoscenza dei costi, vista la scarsa attendibilità dei valori di mercato rilevati, per verificarne la congruità, e determinare scientificamente valori immobiliari certi, secondo la tipologia, nel mercato locale, riferiti al "nuovo" a cui applicare poi le caratteristiche peculiari ed appositi coefficienti di deprezzamento diversificati per strutture e finiture, per determinare il **valore dell'usato**.
2. **Metodo del Confronto (Comparative Approach)**, dal confronto di una serie di immobili simili, aventi medesime caratteristiche peculiari, si stabilisce l'incidenza delle stesse sul valore mediante aggiustamenti di coefficienti ponderati ("*rapporti mercantili determinati con scale cardinali*"), determinando valori immobiliari peculiari.
3. **Metodo del Reddito (Income Approach)**, controlla, mediante il metodo finanziario, che il **valore sia congruo**, in funzione della sua redditività, applicando allo stesso saggi di interesse e canoni di locazione determinati automaticamente, e confrontati nel mercato locale, secondo il momento economico, **nel rapporto valore/rendimento**.
4. **Criteri Standard**, approvati dalle Borse Immobiliari Italiane, per determinare le **superfici commerciali**.

### M.A.V. A cosa serve?

Alla **certificazione del "FAIR VALUE IMMOBILIARE"**, globale di fabbricati e aree, determinato e controllato mediante analisi dei prezzi, dei valori, elaborati con i metodi sopra esposti, che tengono conto dei costi segmentati, delle caratteristiche, e del reddito finanziario, il tutto con criteri di misurazione standardizzati e trasparenti.

### **Per ogni tipologia (Residenziale, Direzionale, Produttivo e Commerciale):**

1. Determina il **tipo di mercato** locale, (Stagnante, Debole, Ordinario, Dinamico, Euforico), assegnando un Rating per tipologia, correlato ai fattori che lo determinano:  
- profitto - rendita.
2. Calcola il **valore delle aree** urbanizzate (Fondiarie) e da urbanizzare (Territoriali), secondo l'indice di edificabilità, tenuto conto dei dati urbanistici.
3. Determina il **valore delle nuove costruzioni** finite e l'incidenza del suolo.
4. Determina scientificamente il **valore delle costruzioni usate**, applicando diversi parametri di deprezzamento delle strutture e delle finiture.
5. Determina il **Canone di Locazione** minimo e massimo, rendimento immobiliare determinato con lo scopo di ottenere, alla fine del ciclo di vita immobiliare, le somme aggiornate per la sua ricostruzione.
6. Effettua **proiezioni comparate** dei valori di fabbricati e aree; realizza **grafici** di cui alle proiezioni che evidenziano i diversi **andamenti e rendimenti del nuovo e dell'usato, sia nel passato che nel futuro**.
7. Riunisce i valori delle tre stime e stampa il "**Certificato di Fair Value Immobiliare**", con l'esposizione dei **Valori determinati in considerazione del mercato locale (RP e Rt)**.
8. In alternativa al Certificato, si può redigere e stampare un **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** completo e personalizzabile.

### M. A. V. Perché ?

Perché utilizzare un metodo standardizzato di valutazione e certificazione dei valori immobiliari, che applichi la scienza alla conoscenza?

- 1- Il **Modello Automatico di Valutazione**, in pochi secondi, permette di verificare i dati dei **valori immobiliari reperiti e/o rilevati, e accertarne la congruità e l'affidabilità**.
- 2- Il **valore**, come il **prezzo, sono determinati da soggetti, il primo da valutatori, che per quanto obiettivi siano, sono influenzati dalle diverse caratteristiche tecnico-professionali, personali, preparazione tecnica,**

abitudini, sensibilità, gusti estetici,..... ; il secondo (prezzo) è condizionato dalle necessità del venditore di realizzare un minimo di profitto, oltre ai costi sostenuti per la realizzazione, e dalle necessità dell'acquirente quali: ubicazione, piacevolezza, rapporto qualità – prezzo; pertanto sia il valore che il prezzo saranno sempre **discutibili ed incerti, salvo vengano determinati scientificamente** .

3- Il **binomio conoscenza - scienza**, è indispensabile per stabilire valori differenziati dalle specifiche caratteristiche e dai fattori che costituiscono il valore nel suo complesso.

4- Le valutazioni e certificazioni di valore immobiliare debbono essere effettuate con **criteri univoci, trasparenti**, lasciando **meno spazio all'emotività**, supportando ogni valore determinato, con analisi tecniche e dati di mercato, elaborati con metodi scientifici controllabili.

5- Conoscenza e scienza, sono indispensabili per avvicinarsi il più possibile al **giusto valore (Fair Value)**, che non corrisponderà a quello pagato, oppure lo potrà essere, ma determinato mediante **analisi tecnica supportata dai dati noti, frutto di una elaborazione standardizzata**.

#### **M.A.V. II – Metodologia operativa (Fabbricati)**

- Verifica di congruità dei dati rilevati - rapporto area/costruzione/profitto - determinazione del valore immobiliare medio, per tipologia . (Cost Approach.)

- Rating del Mercato Tipologico Locale, classificazione secondo il profitto, RP:X-A-AA-AAA. (Cost Approach).

- Verifica caratteristiche specifiche - adeguamento del valore medio rilevato, secondo le peculiari caratteristiche – determinazione del valore finale specifico. (Comparison Approach).

- Determinazione del Canone di Locazione minimo e massimo e del relativo tasso di capitalizzazione o rendimento immobiliare – verifica di congruità valore/rendimento, rispetto alla congiuntura economica, Rating del Mercato Tipologico Locale delle locazioni, classificazione secondo il profitto, RP:X-A-AA-AAA. - il tutto rapportato al ciclo di vita dell'immobile, ed alla ricostituzione del capitale per la futura ricostruzione e/o ristrutturazione dello stesso. (Income Approach)-

#### **M.A.V. II – Metodologia operativa (Aree Edificabili)**

- Redazione della Tabella Urbanistica – determinazione dell'Indice di edificabilità territoriale e fondiario - Verifica di congruità dei dati rilevati - rapporto area urbanizzata fondiaria/area da urbanizzare territoriale - determinazione del valore medio, per tipologia . (Cost Approach.)

- Rating del Mercato Tipologico Locale, classificazione secondo il profitto, RP:X-A-AA-AAA. (Cost Approach).

- Verifica caratteristiche specifiche - adeguamento del valore medio rilevato, secondo le peculiari caratteristiche – determinazione del valore finale specifico. (Comparison Approach).

Per una maggiore trasparenza, ogni certificato riporta in allegato, i dati oggettivi di partenza elaborati per determinare il Fair Value, costi di urbanizzazione, delle costruzioni, coefficienti di deprezzamento di strutture e finiture.

**MAV è rapido, veloce**, idoneo e consigliato per verifiche di **congruità dei valori**, e del **rapporto tra valore di aree e fabbricati nuovi, tra valore di aree urbanizzate e territoriali da urbanizzare**.

**E' strumento indispensabile** per effettuare **valutazioni, studi di fattibilità** su progetti di piani di lottizzazione e la costruzione di fabbricati in genere .