

Avvalorare la validità della valutazione – a buona ragione

Parafrasando un noto proverbio, fidarsi è bene, controllare è meglio. Ecco perché è raccomandabile avvalorare la validità di ogni valutazione. In questo senso, spesso gli strumenti di valutazione si rivelano fondamentali. Abbiamo chiesto a due esperti – uno membro SIV, l'altro no. Dalle loro risposte emerge che lo scetticismo nei confronti dei propri risultati rimane ancora il miglior consigliere. Fino a che punto, naturalmente lo decide l'esperienza.

10 Domande a...	Patrick Kim	Mario Del Puppo
1 Valutazione immobiliare e qualità – cosa le viene in mente di primo acchito.	Io sostengo la mia opinione e non un'opinione di parte o di tendenza. Ciò significa che sono indipendente nella mia valutazione. E che ispeziono ogni immobile per potermi fare un'idea precisa direttamente sul posto.	La precisione innanzitutto, poi la rapidità – questa la filosofia di impresa dello ZBI – Centro di Economia delle Costruzioni e della Valutazione Immobiliare. In veste di società di consulenza indipendente, supportiamo le transazioni immobiliari senza essere attori del mercato.
2 Quanto contano il sapere e l'esperienza nell'ambito delle valutazioni di qualità?	L'esperienza sui mercati regionali è fondamentale, le conoscenze in materia di prezzi del terreno, località/quartieri particolarmente richiesti, possibili influenze rilevanti sul valore. In generale: la conoscenza del mercato. Ritengo che per un valutatore l'ideale sia occuparsi anche di vendite.	Sono entrambi importanti, soprattutto l'esperienza, che definirei l'elemento essenziale. La teoria è certamente basilare, ma è il numero, assieme alla varietà delle proprietà ispezionate, che fa la differenza. Solo attraverso questo bagaglio di esperienze è possibile valutare l'immobile nel suo contesto.
3 Parola chiave: strumenti di valutazione. Cosa ne pensa?	Al giorno d'oggi gli strumenti edonistici di valutazione sono eccellenti. Vale la pena però analizzarli sempre in maniera critica, ad esempio con una valutazione tradizionale a fare da contrappeso. Soprattutto se la valutazione riguarda immobili speciali.	Oggi gli strumenti di valutazione sono indispensabili nell'ottica di una corretta valutazione. Per avvalorarne la validità ci serviamo del modello edonistico di Fahrlander Partner.
4 Qual è il loro ruolo nella sua attività quotidiana?	Data la nostra intensa attività nel settore delle vendite immobiliari, il modello edonistico rappresenta un importante strumento di lavoro per i nostri agenti immobiliari. Per la verifica della plausibilità applichiamo il metodo del valore reale.	Questi tools sono strumenti importanti anche per garantire una certa snellezza delle procedure di lavoro quotidiane. Le verifiche di plausibilità fungono da ulteriore fattore di sicurezza.
6 Cosa pensa del Report di mercato della SIV?	Report di mercato della SIV è una preziosa fonte di informazioni.	Non uso il Report di mercato perché non sono membro della SIV.
7 Se qualcosa porta un beneficio, spesso nasconde anche un pericolo. La sua esperienza in materia di tools?	È fondamentale saper riconoscere i confini tra un immobile standard e uno speciale. Inoltre conoscere e saper applicare i metodi classici di valutazione. Chi conosce solo i sistemi edonistici mi ricorda quegli scolari che hanno imparato a fare 1x1 con la calcolatrice, ma non riescono a comprendere il sistema alla base del calcolo.	Il pericolo di questo tipo di tools è legato al fatto che un valutatore immobiliare ancora inesperto potrebbe calcolare un valore di mercato sbagliato se non è in grado di compararlo con le esperienze maturate in precedenza.
8 Ci faccia un esempio di un caso in cui ha particolarmente apprezzato l'utilizzo di uno «strumento di plausibilizzazione».	La valutazione di un immobile speciale nel ramo industriale effettuata da terzi con il metodo DCF. Grazie al mio ricorso ai metodi tradizionali, sono riuscito a dimostrare al cliente che il prezzo DCF era stato valutato il doppio.	Per rendere plausibile la valutazione ci serviamo dello strumento edonistico di Fahrlander. In questo modo siamo in grado di verificare le valutazioni riguardanti la proprietà per piani e le case monofamiliari.
9 Quanto contano i controlli di plausibilità per il mercato (committente) ma anche per la reputazione del valutatore?	Per me è indispensabile che un immobile venga sempre sottoposto ad una contro-valutazione basata su un altro metodo. Per essere ancora più sicuri che il valore calcolato rientri nel range del valore reale.	I valutatori immobiliari più esperti assegnano ai controlli di plausibilità un'importanza inferiore alla media, mentre per i valutatori inesperti sono estremamente importanti.
10 Se dovesse dare un consiglio a un giovane valutatore, cosa gli direbbe?	Imparare i fondamentali della valutazione, mantenere sempre un approccio critico nei confronti di ciò che non si riesce ad avvalorare personalmente e in generale nei confronti dei modelli computerizzati.	In generale parliamo di valutatori, sebbene non si valuti un valore ma lo si calcoli. Per un giovane valutatore è essenziale accumulare esperienza ed effettuare regolarmente delle valutazioni. Un elemento che ritengo quasi più importante della valutazione in sé e per sé.