

SECONDO CASO TIPICO:

DETERMINAZIONE CANONE DI AFFITTO IN BASE AL VALORE DELL'IMMOBILE

DATI OGGETTIVI DI STIMA:

Valore immobiliare € 220.000,00 (dato fornito dal mercato)

DATI DETERMINATI DALLO STIMATORE:

Pressione fiscale, quote ecc. 45%
Tasso di capitalizzazione (r) 3% (più c'è rischio più è alto)

Ricordiamo che $V = Bf : r$

Ovvero (formula inversa) $Bf = V \times r$

Quindi: $Bf = 220.000 \times 0,03 = \text{€} 6.600,00$

Ma ricordiamo che **$Bf = \text{Reddito Lordo} - (\text{quote, tasse, ass. ecc.})$**

Ovvero:

$$RL - Q = Bf$$

Poiché $Q = 45\%$ di RL sostituendo avremo:

$$RL - 45\% RL = Bf$$

In altri termini:

$$(100/100 RL) - (45/100 RL) = Bf$$

e mettendo in evidenza RL :

$$RL (100/100 - 45/100) = Bf$$

Infine:

$$RL = \frac{Bf}{100/100 - 45/100} \quad \text{in lettere:}$$

$$RL = \frac{Bf}{1 - Q}$$

nel nostro caso:

$$RL = Bf : (1 - 0,45) \quad \text{ovvero} \quad RL = Bf : 0,55$$

$$\text{In cifre:} \quad 6.600 : 0,55 = \text{€} 12.000,00$$

Ricordiamo la formula della accumulazione annuale finale di 12 rate mensili:

$$m \times (12 + 6,5 \times i) \quad \text{e quindi la formula inversa sarà:} \quad m = RL : (12 + 6,5 \times r)$$

$$\text{da cui in cifre:} \quad m = 12000 : (12 + 6,5 \times 0,03) = \text{€} 984,00$$

ovvero in cifra tonda € 1.000,00 mensili