

## TRASFORMA

---

### Le Valutazioni delle Aree Edificabili e dei Fabbricati da Ristrutturare

#### OBIETTIVI

Il corso ha l'obiettivo di qualificare e specializzare i partecipanti, fornendo l'acquisizione degli elementi teorici e pratici per lo svolgimento di una valutazione con il metodo della Discount Cash Flow Analysis.

Il procedimento di stima per trasformazione (o **analisi dei flussi di cassa scontati o DCFA o DCF**) è praticamente obbligato quando per l'immobile da valutare sono previsti interventi edilizi e spese straordinarie, così come avviene ad esempio per le aree edificabili e per gli immobili in ristrutturazione.

#### ARGOMENTI

- Valore di investimento e costo di produzione
- Stesura del Piano delle vendite
- Analisi dei Costi e dei Ricavi
- Oneri finanziari da mutui iniziali e finanziamenti per avanzamento lavori, preammortamenti e ammortamenti
- Analisi dei flussi di cassa scontati
- Il saggio di rendimento interno di un investimento immobiliare (TIR)
- Il saggio di rendimento interno modificato (MIRR)
- Il saggio critico
- Criteri economici, finanziari e pratici
- Pay back period e Valore attuale netto
- Il saggio di sconto di un flusso di cassa
- Il costo medio ponderato del capitale o WACC
- La valutazione di un'area edificabile
- La valutazione di un immobile da riqualificare
- La valutazione di un cantiere in corso di costruzione
- Il valore di un impianto fotovoltaico industriale a 5 anni dall'installazione