



# TRASFORMA

## Le Valutazioni delle aree edificabili e dei fabbricati da ristrutturare

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

## *Materiale Didattico*

Indipendentemente dalla modalità di fruizione del corso, i discenti riceveranno le slide in formato pdf, esercitazioni stampate/in excel, il relativo video corso e l'attestato di partecipazione (solo se hanno partecipato almeno all'80% del corso)

## *Prerequisiti*

Cultura generale in ambito immobiliare  
Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard  
Le Valutazioni per Comparazione  
Le Valutazioni per Capitalizzazione Diretta degli immobili a reddito  
Le Valutazioni per Capitalizzazione Finanziaria degli immobili a reddito

## *Grado di preparazione richiesto*

Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza



## *Durata*

Indipendentemente dalla modalità di fruizione del corso, la durata è di 8 ore.

## *Attestato*

Ai partecipanti sarà rilasciato un attestato nominativo valido ai fini del mantenimento della certificazione così come definito dall'art. 5.3 della Norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare requisiti di conoscenza, abilità e competenza Appendice C - pari a 8 CFP.

## *Docente*

Sandro Ghirardini.

Libero docente, con oltre 5.800 ore di lezione, in corsi di formazione di Estimo e Valutazione Immobiliare basati sugli International Valuation Standards (IVS), European Valuation Standards (EVS), Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI. Svolge attività di consulenza per Analisi di Mercato e Investimenti Immobiliari e Riesame ai Rapporti di Valutazione Immobiliare.