

TRASFORMA

Le Valutazioni delle aree edificabili e dei fabbricati da ristrutturare

Obiettivi

Al termine del corso i partecipanti, attraverso l'acquisizione di elementi teorici e pratici, sapranno svolgere 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 fornito

Slide del docente

Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard- Le Valutazioni per Comparazione - Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore