



**stima analitica per
attualizzazione dei
flussi di cassa
(DCFA – discounted
cash flow analysis)**

DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS – DCFA

**QUARTO MODULO DEL CORSO DI ESTIMO
A CURA DEL GRUPPO VALUTATORI
DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI
BOLOGNA DEDICATO AGLI STANDARD
INTERNAZIONALI E ALLE BASI DELLA
VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**a cura del Gruppo Valutatori
dell'Ordine degli Architetti di
Bologna**

DOCENTE

**Arch. Graziano Castello, ISUIM
Istituto di studi e valutazioni
immobiliari di Genova**



**10 - 17 - 24 marzo 2021
14.00-18.00,**

**Il corso si svolge in streaming sulla
piattaforma GoToMeeting**

**Corso di 12 ore in 3 lezioni
Crediti formativi professionali: 12**

OBIETTIVI

**Dopo aver trattato il quadro
normativo di riferimento, gli
approcci del mercato (market
approach), del reddito (income
approach) e del costo (cost
approach), questo modulo affronta,
sempre all'interno del income
approach, il DCFA, metodologia
consolidata per verificare la
fattibilità di un investimento
immobiliare**

**Il corso si articola in tre incontri
della durata di quattro ore; nelle
prime due giornate sono descritti e
spiegati gli strumenti indispensabili
a impostare un'analisi dei flussi di
cassa, nella terza giornata viene
analizzato un caso di studio
partendo da precisi presupposti e
proseguendo evidenziando i passi
necessari per sviluppare un'analisi
dei flussi di cassa.**

**Nel corso sarà fatto anche cenno ai
concetti base della valorizzazione
immobiliare strategica, quale
condizione indispensabile per
impostare un investimento e
verificarne la convenienza.**

ARGOMENTI 10 MARZO 2021

CONCETTI FONDAMENTALI:

- il valore immobiliare
- consumo e investimento
- logica finanziaria nell'uso dei capitali
- la natura del mercato immobiliare
- la domanda e l'offerta sul mercato immobiliare
- la ricerca di mercato

LA COMPOSIZIONE DEL CAPITALE NELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE:

- l'equity capital ed il debt capital

LA CREAZIONE DI VALORE E LA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE STRATEGICA:

- gli investimenti immobiliari
- le strategie di investimento

ARGOMENTI 17 MARZO 2021

LA STIMA PER FLUSSI DI CASSA

ANALISI DELLA REDDITIVITÀ (TECNICHE TRADIZIONALI e ATTUALI):

- introduzione alla D.C.F.A.
- Valore Attuale Netto (V.A.N.)
- Tasso Interno di Rendimento (T.I.R.)
- Saggio di attualizzazione
- Analisi del rischio
- il WACC

IL TRATTAMENTO DEL RISCHIO PREVEDENDO L'EVOLUZIONE DEL MERCATO (METODI AVANZATI):

- schema di conto economico
- previsione andamento dei costi
- previsione andamento del mercato immobiliare
- determinare il valore di recupero
- determinare il valore finale
- determinare il tasso di attualizzazione

ARGOMENTI 24 MARZO 2021

ESERCITAZIONE PRATICA E CASI DI STUDIO

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE:

- costo del debt capital
- costo dell'equity capital
- calcolo del rischio specifico
- calcolo del WACC

VALORE RESIDUO E/O FINALE:

- calcolo per capitalizzazione

SCILUPPO DI UNA DCFA PER:

- progetti d'investimenti di immobili da locare
- acquisto di un'area edificabile
- progetto d'investimento di immobili da ristrutturare e locare / vendere

STIMA IMMOBILIARE TRAMITE D.C.F.A.:

- Calcolo del tempo di ritorno di un investimento
- Calcolo del tasso interno di rendimento

ISCRIZIONI

il corso è aperto agli architetti, le iscrizioni avvengono tramite la piattaforma im@teria.

**Quota di partecipazione:
35,00 euro**

Il corso verrà attivato al raggiungimento di 35 partecipanti. Al fine di garantire una didattica più efficace il numero di partecipanti è limitato a 50.

Alcuni posti sono riservati a professionisti iscritti presso altri ordini/collegi.

**Per informazioni contattare la Segreteria all'indirizzo:
formazione@archibo.it**

MATERIALE DIDATTICO

SLIDE DEL CORSO

Ai partecipanti sono messe a disposizione le slide illustrate durante il corso.