

Titolo della tesi: Calcolo del valore di mercato di un complesso immobiliare al centro di Milano

Autore: Christos Mylonas

Abstract

ITALIANO

La tesi in oggetto tratta la valutazione di un immobile al centro di Milano. E' stata svolta dalla societa' REAG durante il mio stage con la mia attiva partecipazione. Per arrivare al valore definitivo e' stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF – *Discounted Cash Flow*). Il valore si riferisce al 31 Marzo 2006, data in cui e' stata consegnata la relazione al cliente della societa'.

Prima di arrivare al valore definitivo

- e' stato effettuato un sopralluogo nel mese di marzo 2006 sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della valutazione;
- e' stata effettuata un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;

e' stato determinato il valore di mercato della proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo, e ciò

ENGLISH

This dissertation has been prepared by Christos Mylonas during his internship for the society REAG spa at Milan, March 2006. It regards the evaluation of a building at the center of Milan and specifically at via Montenapoleone 12. The method used for this is the DCF (Discounted Cash Flow). The first steps in this approach are:

- a site-visit of the property to obtain supplementary information (building consistence, constructive quality, state of conservation, ecc), useful for the progress of the evaluation.
- an analysis of the conditions of the local real estate market, considering the economic dates from the analysis obtained and apply them on the specific characteristics of the property thru statistics.
- the determination of the market value of the property considering its maximum and best use, which means considering among all legally and financially possible uses those that are in grade to offer the property its maximum value.

considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stessa il massimo valore.