

Titolo della tesi: **Determinazione del valore di mercato di un palazzo di uffici a Milano**

Autrice: Viviana Tresoldi

Abstract

ITALIANO

Criteri di valutazione:

Il Valore di Mercato della proprietà in oggetto è stato determinato utilizzando il Metodo Reddittuale dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF Discounted Cash-Flow) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei redditi netti futuri derivanti dal canone annuale di locazione; alla fine di tale periodo è stato capitalizzato in perpetuità il reddito netto finale.

I flussi di cassa (ricavi – costi) generati, espressi a moneta corrente, sono stati quindi attualizzati, alla data della stima.

Le proiezioni sono state effettuate a moneta corrente ed in particolare è stato considerato:

- L'estensione del contratto di affitto
- Redditi lordi annuali al 75% dell'indice ISTAT
- Inflazione annuale del 2%

Questa parte della relazione è stata evidenziata con i costi e i ricavi esposti nel prospetto dei flussi di cassa.

Il Valore di Mercato ottenuto indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della Proprietà.

Attività:

- sopralluogo sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dalla Proprietà, tutti i dati (consistenza edilizia,

ENGLISH

Valuation criteria

The Fair Market Value of the property under appraisal has been estimated by using the Discounted Cash Flows (DCF), which are based on the discount (for a hypothetical period of "n" years) of the net future incomes deriving from the annual rent of the property.

At the end of the above-mentioned period, the final net income has been capitalized.

The deriving cash flows (revenues – costs), which are stated in current money, have then been discounted at the date of appraisal.

Forecasts have been stated in current money and carried out by considering in particular:

- the length of the lease contracts;
- annual rents, ISTAT index 75%;
- 2% annual inflation rate.

This section of the report gives explanations about the revenues and costs shown in the cash flow prospect.

The Market Value represents the more likely transfer price (purchase) of the Property.

Activities:

– site inspections on the Property to find out all the information (building qualities, preservation condition, etc.) necessary to

qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della Valutazione;

- 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;

- elaborazioni tecnico-finanziarie;

- determinazione del valore della Proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stessa il massimo valore.

elaborate the appraisals themselves, in addition to the information given by Property;

- analysis of the condition of the local real estate market, considering the economic data found out and adapting them to the specific characteristics of the Properties by means of through proper statistical elaborations;

- technical-financial elaborations;

- determination of the value of the Property on the assumption of their higher and best use, that is to say, considering only the uses that can potentially confer the maximum value to each Property.