

**TITOLO DELLA TESI: Valore di mercato e Highest & Best Use Analysis: approcci per la valutazione degli assets di un portafoglio immobiliare**

**Autore: Roberto Muraca**

**ABSTRACT**

*Scopo dell'analisi svolta è stato la definizione del valore di mercato di un portafoglio immobiliare costituito da oltre 50 immobili.*

*L'analisi si è svolta in vari step.*

*Il primo è stato l'analisi del portafoglio immobiliare attraverso la documentazione fornita dalla Proprietà e la sua suddivisione in cluster, al fine dell'individuazione degli assets maggiormente interessanti per condurre un'analisi full, comprensiva di sopralluoghi.*

*Il secondo step ha riguardato l'analisi dei mercati immobiliari locali al fine d'individuare trend, andamenti temporali e proiezioni future, oltre a definire una scala di valori poi incrociata con le informazioni reperite in sito.*

*Nella terza fase si sono analizzati gli immobili del portafoglio. Il cluster più rappresentativo è stato analizzato attraverso un'analisi full (comprensiva di sopralluoghi interno/esterno) ed il suo valore di mercato è stato determinato attraverso l'applicazione degli approcci comparativo e finanziario (DCF). I restanti cluster sono stati valutati mediante approccio comparativo con modalità sintetica, attraverso analisi desktop, ovvero analizzando i dati forniti dalla Proprietà e utilizzando i parametri di mercato forniti dall'OMI dell'Agenzia del Territorio .*

*Infine, per il cluster analizzato con analisi full, è stata condotta un'ulteriore indagine al fine d'individuare l'highest & best use di ogni asset componente il cluster.*

*The aim of this analysis is the definition of the fair market value of a real estate portfolio, comprising more than 50 buildings.*

*The analysis has been carried out following the steps described below.*

*First the analysis of the real estate portfolio takes place through the documentation supplied from the Property and its subdivision in clusters, with the aim of the locating the more interesting assets leading to a full analysis and a physical inspection afterwards.*

*The second step deals with the analysis of the local real estate market, with the aim of identifying trends and perform future projections, besides of defining a scale of values that is compared with the information collected on site.*

*In the third step the buildings of the portfolio have been analyzed. The more representative cluster has been analyzed through a full analysis (comprehensive of physical inspections) and its fair market value has been determined through the Sales Comparison and through the Discount Cash Flow (DCF) approaches. The value of the remaining clusters have been estimated through a comparative approach using synthetic modality and through a desktop analysis, analyzing the data supplied from the Property and using the market parameters supplied by the OMI from the Territory Agency.*

*At last, for the cluster analyzed, using the full analysis, a further analysis is conducted in order to identify the highest & best use of every asset of the cluster.*

*L'analisi ha evidenziato come nella valutazione della redditività complessiva di un portafoglio immobiliare, l'utilizzo degli approcci comparativo e finanziario per la definizione del valore attuale di mercato, necessario alla formulazione di un'offerta d'acquisto, uniti alla successiva highest & best use analysis siano necessari non solo al fine d'individuare le potenzialità attuali e future degli assets componenti il portafoglio immobiliare, ma anche al fine di definire le future strategie di gestione degli stessi.*

*The analysis has evidenced that in the evaluation of the profitability of a real estate portfolio, the use of Sales Comparison and Discount Cash Flow approaches for the definition of the actual market value is not enough. In order to formulate a purchase offer ,it is necessary to combine it with a Highest & Best Use analysis in order, not only, to identify the actual and future potential of the assets of the real estate portfolio, but also to define the future management strategy.*