

Esempio

Rapporto di Valutazione MCA

1. TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Titolo	Compravendita Notaio in data Rep. Trascritta a in data al n°	Compravendita Notaio in data Rep. Trascritta a in data al n°	Compravendita Notaio in data Rep. Trascritta a in data al n°	
Prezzo totale PRZ (euro)	350.000,00	320.000,00	305.000,00	?
Data DAT (mesi)	6	11	8	0
Superficie principale SUP (mq)	197,40	180,00	185,50	201,00
Balconi BAL (mq)	12,00	25,00	19,50	15,50
Cantine/mansarde - acc. dir. CAN (mq)	50,00	50,00	60,00	15,50
Garage/rimesse - acc. indir. GAR (mq)	25,00	30,00	50,00	15,50
Sup. Esterna SUE (mq)	321,00	652,00	282,00	296,00
Servizi SER (n)	2	2	3	2
Stato Manutenzione STM (n) da 1 a 3	2	1	1	1
Stato Urbanistica URB (n) da 1 a 3	3	1	3	2
Livello di piano (-) senza ascensore	1	2	2	2
Accesso ACC (0-1)	0	0	1	1
Panorama PAN (0-1)	0	1	0	1

2. INDICI MERCANTILI		
Indice e informazione	Importo	Note
p(DAT)/PRZ	3,00%	Rivalutazione (+) / Svalutazione (-)
p(BAL)/p(SUP)	0,30	Sistema Italiano di Misurazione
p(CAN)/p(SUP)	0,70	Sistema Italiano di Misurazione
p(GAR)/p(SUP)	0,50	Sistema Italiano di Misurazione
Rapporto Complementare AREA/TER	0,30	incidenza area
Costo servizio a nuovo (euro = Cn):	10.000,00	$p(SER) = Cn \times (1-(t/T))$
- vetustà subject (anni = t)	8	
- vita media (anni = T)	10	
Costo intervento manutenzione (euro)		
- ogni step per passare da stato 1 a 3	30.000,00	
Condizione Urbanistica URB (euro)		
- ogni step per passare da stato 1 a 3	20.000,00	
Livello di Piano (LIV)	1,00%	

3. VALORE Medio Minimo (VMM)	1.115,76
------------------------------	----------

4. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
Prezzo marginale	$p(\dots)A$	$p(\dots)B$	$p(\dots)C$		
p(DAT) (euro/mese)	-875,00	-800,00	-762,50	valore atteso negativo in rivalutazione	
p(SUP) (euro/mq)	1.115,76	1.115,76	1.115,76		
p(BAL) (euro/mq)	334,73	334,73	334,73		
p(CAN) (euro/mq)	234,31	234,31	234,31		
p(GAR) (euro/mq)	117,15	117,15	117,15		
p(SUE) (euro/mq)	147,24	147,24	147,24		
p(SER) (euro/n)	2.000,00	2.000,00	2.000,00		
p(STM) (euro/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00		
p(URB) (euro/n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00		
p(LIV) €/n	€ 3.500,00	€ 3.200,00	€ 3.050,00	Se Soggetto >= Comparabile	$P * L$
	€ 3.465,35	€ 3.168,32	€ 3.019,80	Se Soggetto < Comparabile	$P * L / (1+L)$

5. TABELLA DI VALUTAZIONE

<i>Prezzo e caratteristica</i>	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>
PRZ. (euro)	350.000,00	320.000,00	305.000,00
DAT (mesi)	5.250,00	8.800,00	6.100,00
SUP (mq)	4.016,72	23.430,89	17.294,23
BAL (mq)	1.171,54	-3.179,91	-1.338,91
CAN (mq)	-8.083,66	-8.083,66	-10.426,74
GAR (mq)	-1.112,97	-1.698,74	-4.041,83
SUE (mq)	-3.680,98	-52.417,18	2.061,35
SER (n)	0,00	0,00	-2.000,00
STM (n)	-30.000,00	0,00	0,00
URB (n)	-20.000,00	20.000,00	-20.000,00
LIV (n)	3.500,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	301.060,66	306.851,41	292.648,10

Più probabile valore di mercato (media arrotondata ai 5.000 euro)	300.000,00 €
---	--------------

6. RECONCILIATION	Divergenza (max 5%)	4,85%
-------------------	---------------------	-------