

<b>COSTO DI ACQUISIZIONE IMMOBILE</b>	1.196,87 mq*	6.458,51 e/mq	7.730.000,00 offerta	7.254,32 4793	<b>8.682.474,46 prezzo limite</b>	-	1.736.494,89	3.472.989,78	3.472.989,78				
		7.937,37 e/mq	9.500.000,00 richiesta										
<b>COSTI EDILIZI</b>													
costo di ristrutturazione edificio	1.196,87 mq*	900,00 e/mq	1.077.183,00	-			359.025,1	359.025,1	359.025,1				
costo di ristrutturazione giardino	310,00 mq*	400,00 e/mq	124.000,00	-			41.329,2	41.329,2	41.329,2				
costo di costruzione piano casa	70,00 mq	1.500,00 e/mq	105.000,00	-			34.996,5	34.996,5	34.996,5				
<b>TOTALE COSTI EDILIZI</b>			<b>1.306.183,00</b>	-			<b>435.350,79</b>	<b>435.350,79</b>	<b>435.350,79</b>	-			
<b>ALTRE SPESE</b>													
oneri urbanistici	0,80%	costi costruzione	10.449,46	-	3.448,32		3.448,32	3.448,32					
accatastamenti	0,80%	"	10.449,46	-								5.224,73	5.224,73
spese tecniche di progettazione e direzione lavori	6,00%	"	78.370,98	-	15.674,20		15.674,20	15.674,20	15.674,20	15.674,20			
imprevisti	5,00%	"	65.309,15	-			13.061,83	13.061,83	13.061,83	13.061,83			13.061,83
mediazione acquisto	3,00%	su acquisto	260.474,23	-	260.474,23								
spese generali di commercializzazione	1,50%	su ricavi	183.196,77	-			30.533,41	30.533,41	30.533,41	30.533,41		30.533,41	30.533,41
<b>TOTALE ALTRE SPESE</b>			<b>608.250,06</b>	-	<b>279.596,75</b>		<b>62.717,75</b>	<b>62.717,75</b>	<b>59.269,43</b>	<b>59.269,43</b>		<b>48.819,97</b>	<b>35.758,14</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>			<b>10.596.907,52</b>	-	<b>2.016.091,64</b>		<b>3.971.058,33</b>	<b>3.971.058,33</b>	<b>494.620,23</b>	<b>59.269,43</b>		<b>48.819,97</b>	<b>35.758,14</b>
<b>IPOTESI DI TRASFORMAZIONE</b>													
Ufficio "A"	198,34 mq**	7.900,00 e/mq	1.566.886,00										
Ufficio "B"	171,33 mq**	7.900,00 e/mq	1.353.507,00	-									
Ufficio "C"	128,59 mq**	7.000,00 e/mq	900.130,00	-									
Appartamento 1	307,72 mq**	9.500,00 e/mq	2.923.340,00	-									
Appartamento 2	283,72 mq**	9.500,00 e/mq	2.695.340,00	-									
Appartamento 3	241,21 mq**	11.500,00 e/mq	2.773.915,00	-									
<b>TOTALE RICAVI TRASFORMAZIONE EDILIZIA</b>	<b>1.330,91</b>		<b>12.213.118,00</b>	-	-		-	<b>1.221.311,80</b>	<b>2.442.623,60</b>	<b>2.442.623,60</b>		<b>3.663.935,40</b>	<b>2.442.623,60</b>
<b>SALDO NETTO non attualizzato</b>			<b>1.616.210,48</b>		<b>- 2.016.091,64</b>		<b>- 3.971.058,33</b>	<b>- 2.749.746,53</b>	<b>1.948.003,37</b>	<b>2.383.354,17</b>		<b>3.615.115,43</b>	<b>2.406.865,46</b>
periodo di attualizzazione				-	1		2	3	4	5		6	7
saggio di attualizzazione annuale risk free			3,25%	-									
coefficiente di attualizzazione/posticipazione				-	0,98		0,97	0,95	0,94	0,92		0,91	0,89
<b>SALDI NETTI ATTUALIZZATI</b>				-	<b>- 1.983.854,02</b>		<b>- 3.845.077,96</b>	<b>- 2.619.937,84</b>	<b>1.826.364,56</b>	<b>2.198.800,32</b>		<b>3.281.850,68</b>	<b>2.150.046,76</b>

<b> margine / profitto attualizzato</b>	1.730.255,91 offerta	<b>€ 1.008.192,50 MARGINE limite</b>
	- 30.450,54 richiesta	
<b> Valore attuale netto VAN</b>	689.667,99 offerta	<b>€ 0,00 VAN limite</b>
	- 954.233,99 richiesta	
<b> Internal rate of return IRR</b>	6,01% offerta	<b>3,25% IRR limite</b>
	-0,09% richiesta	