

Zadatak 1: Primer za GN 1



Zgrada ima 3 etaža (P+2), svaki po 1000 m².

Izgradjena je 1980. sa vekom trajanja od 80 godina. Dobro održavana.

U prizemlju se nalaze lokali i magacini (po 500 m²).

Moguće je sve koristiti kao komercijalni prostor.

Na spratovima su stanovi.

Cena izgradnje je 1.300 KM po m² za stambeni deo, 1.800 za komercijalni deo, 1.000 za magacinski prostor (uračunata depresijacija).

Stanovi na sličnim lokacijama prodaju se po 1.500 KM/m²,

komercijalni prostor po 2.200 KM/m², a magacinski po 1.100 KM/m²

Mesečna renta za poslovni prostor na ovakvoj lokaciji iznosi 20 KM/m²

Mesečna renta za stambeni prostor na ovakvoj lokaciji iznosi 15 KM/m²

Mesečna renta za magacinski prostor na ovakvoj lokaciji iznosi 5 KM/m²

Stopa kapitalizacije iznosi 12% godišnje.

Proceniti tržišnu vrednost na dan 31.12. 2003. godine

Rešenje zadatka 1

Vek trajanja: 80 godina
Proteklo 24 godine
Preostalo **56** godina

Najbolja upotreba: Komercijalni prostor u prizemlju

Troškovni pristup

Vrednost u upotrebi
2.000 m² x 1.300 KM = **2.600.000 KM**
500 m² x 1.800 KM = **900.000 KM**
500 m² x 1.000 KM = **500.000 KM**
4.000.000 KM

Najbolja upotreba
2.000 m² x 1.300 KM = **2.600.000 KM**
1.000 m² x 1.800 KM = **1.800.000 KM**
4.400.000 KM

Tržišni pristup

Vrednost u upotrebi
2.000 m² x 1.500 KM = **3.000.000 KM**
500 m² x 2.200 KM = **1.100.000 KM**
500 m² x 1.100 KM = **550.000 KM**
4.650.000 KM

Najbolja upotreba
2.000 m² x 1.500 KM = **3.000.000 KM**
1.000 m² x 2.200 KM = **2.200.000 KM**
5.200.000 KM

Prinosni pristup

Vrednost u upotrebi
2.000 m² x 15 KM = **30.000 KM** mesečno
500 m² x 20 KM = **10.000 KM** mesečno
500 m² x 5 KM = **2.500 KM** mesečno
42.500 KM mesečno

Stopa kapitalizacije 12% godišnje, tj. **1% mesečno**
Preostali vek 56 godina, tj. **672 meseca**

Sadašnja vrednost: **4.244.698 KM**

Najbolja upotreba
2.000 m² x 15 KM = **30.000 KM** mesečno
1.000 m² x 20 KM = **20.000 KM** mesečno
50.000 KM mesečno

Stopa kapitalizacije 12% godišnje, tj. **1% mesečno**
Preostali vek 56 godina, tj. **672 meseca**

Sadašnja vrednost: **4.993.763 KM**

Konačna vrednost: 4.860.000 KM