

Procena vrednosti nekretnine diskontovanjem prinosa  
Primer br.1 - zakup  
Projekcija novčanog toka

Red. br.			Vrednosti u €				
			Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5
1.	ug.	Zakupac 1	72.000	72.000	72.000	84.000	84.000
2.	ug.	Zakupac 2	66.144	66.144	66.144	66.144	66.144
3.	ug.	Zakupac 3	51.600	53.000	60.000	60.000	60.000
4.	ug.	Zakupac 4	14.400	18.000	19.200	19.200	19.200
5.	ug.	Zakupac 5	27.780	27.780	27.780	27.780	27.780
6.	ug.	Zakupac 6	28.800	24.000	33.600	33.600	33.600
7.	1do6		260.724	260.924	278.724	290.724	290.724
8.	4%od 7	Neizdati prostori i ukupni gubici po izdavanju (4%)	-10.429	-10.437	-11.149	-11.629	-11.629
9.	7-8	Efektivni bruto dohodak	250.295	250.487	267.575	279.095	279.095
10.	predp.	Svi troškovi (obezbeđenje, održavanje i dr.	55.000	56.650	58.350	60.100	61.903
11.	9-10	Neto operativni dohodak	195.295	193.837	209.225	218.995	217.192
12.	10%	Rezidualna vrednost	Poslednja godina dohotka podeljena sa kapitalizacionom stopom				2.171.920
13.		Tok gotovog novca	195.295	193.837	209.225	218.995	2.389.112
14.		Diskontni faktor za 9%	0,91743	0,84170	0,77220	0,7084	0,6499
15.	13*14	Sadašnja vrednost	179.170	163.153	161.564	155.136	1.552.684
16.		Ukupno:	2.211.706,24				

## Primer 2. - Procena vrednosti poslovne zgrade kao celine

Godišnji rast bruto prihoda je 2%, troškovi upravljanja 15 %, wacc 8,82%, kamatna stopa 11%, površina 356,00 m<sup>2</sup>

Red. br.	Godina	Godišnji bruto prihod	Troškovi upravljanja (14%)	Godišnji neto prihod	Troškovi privođenja nameni	Gubitak zbog izdavanja (25%)	Diskontovani prihod	Wacc (diskontna stopa)	Diskontni faktor
1.	2014	17.119,20	2.567,88	14.551,32	40.000,00	4.279,80	-27.318,95	8,82%	0,9189
2.	2015	17.461,58	2.619,24	14.842,35			12.533,87	8,82%	0,8445
3.	2016	17.810,82	2.671,62	15.139,19			11.748,34	8,82%	0,7760
4.	2017	18.167,03	2.725,05	15.441,98			11.012,05	8,82%	0,7131
5.	2018	18.530,37	2.779,56	15.750,82			10.321,90	8,82%	0,6553
6.	2019	18.900,98	2.835,15	16.065,83			9.675,00	8,82%	0,6022
7.	2020	19.279,00	2.891,85	16.387,15			9.068,64	8,82%	0,5534
8.	2021	19.664,58	2.949,69	16.714,89			8.500,29	8,82%	0,5085
9.	2022	20.057,87	3.008,68	17.049,19			7.967,56	8,82%	0,4673
10.	2023	20.459,03	3.068,85	17.390,17			7.468,21	8,82%	0,4295
	2024	20.868,21	3.130,23	17.737,98			7.617,58	8,82%	0,4295
Tržišna vrednost prihoda na dan procene							60.976,91		
Vrednost po direktnoj kapitalizaciji budućeg perioda (10 god.)							69.250,71		
Ukupno:							130.227,62		
Jedinična cena:							365,14		
Usvojena jedinična cena:							370,00		
Površina objekta:							356,00		
Vrednost objekta:							131.720,00		