



ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Θ Ε Ω Ρ Ι Α Κ Α Ι Α Σ Κ Η Σ Ε Ι Σ

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (ΑΚΑ) (Depreciated Replacement Cost - DRC)

- Η μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης βασίζεται στη λογική ότι ο εκάστοτε ενημερωμένος επενδυτής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο το πολύ όσο θα του κόστιζε να κατασκευάσει μόνος του ένα αντίστοιχο ακίνητο με τα ίδια χαρακτηριστικά.
- Το ΑΚΑ δεν αποτελεί βάση εκτίμησης.
- Εφαρμόζεται πλέον όταν δεν είναι εφικτή κάποια άλλη εκτιμητική μέθοδος και συνήθως σε ειδικά ακίνητα (βιοτεχνικά, βιομηχανικά, κλινικές, εκπαιδευτήρια) ή σε ακίνητα που δεν έχουν διαμορφωμένη κτηματαγορά.
- Εφαρμόζεται μόνον σε αυτοτελή ακίνητα.

Βήματα εφαρμογής της μεθόδου

- Αρχικά υπολογίζεται η αξία του γηπέδου είτε με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων είτε με την Υπολειμματική Μέθοδο για την υπάρχουσα χρήση η οποία πρέπει να είναι και επιτρεπόμενη.
- Εν συνεχεία, υπολογίζεται το συνολικό κόστος κατασκευής ενός νέου κτιρίου, παρόμοιου με το υπό εκτίμηση, συμπεριλαμβανομένου και του εργολαβικού και επιχειρηματικού οφέλους. Ομοίως συμβαίνει και με τον περιβάλλοντα χώρο.
- Τέλος, προσδιορίζεται το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης βάσει του ετήσιου ποσοστού απαξίωσης του υφιστάμενου κτιρίου λόγω παλαιότητας, φθοράς, βλαβών, χρήσης κ.α. (ή σε περίπτωση ημιτελούς κτιρίου, το ποσοστό κτιριακής ετοιμότητας)
- Προκειμένου να καταλήξουμε σε αγοραία αξία εφαρμόζεται συνήθως ένας μειωτικός συντελεστής καθώς το άθροισμα της αξίας της γης και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης δεν ισούται απαραίτητα με την αγοραία αξία.
- Αγοραία αξία του ακινήτου = (Αξία της γης + Αξία κτιρίου) * Μειωτικός συντελεστής

ΑΣΚΗΣΕΙΣ

Εντός γηπέδου ορθογωνίου περιγράμματος επιφανείας 6.000 μ² και προσόψεως 50 μ έχει ανεγερθεί βιομηχανικό συγκρότημα το οποίο αποτελείται από 2 κτίρια ήτοι:

- ΚΤΙΡΙΟ I: Κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα η οποία έχει ανεγερθεί σύμφωνα με την άδεια δόμησης υπ. αρ. 134/1987 και αποτελείται από υπόγειο επιφανείας 800 μ² με βοηθητική χρήση (αποθήκες, λοιποί βοηθητικοί χώροι) και ισόγειο 1500 μ² χώρος παραγωγής.
- ΚΤΙΡΙΟ II: Κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα με η οποία έχει ανεγερθεί σύμφωνα με την άδεια δόμησης υπ. αρ. 134/1987 και αποτελείται από υπόγειο 200 μ² με βοηθητική χρήση και ισόγειο κτίριο με χρήση γραφείων επιφανείας 500 μ².

Στο εν λόγω κτίριο έγινε επιπροσθέτως προσθήκη καθ' ύψος η οποία αποπερατώθηκε εννιά χρόνια μετά την πλήρη αποπεράτωση του ακινήτου (εκδόθηκε άδεια ανέγερσης προσθήκης καθ' ύψος με χρήση χώρων γραφείου από οπλισμένο σκυρόδεμα, επιφανείας 200 μ²).

Ο περιβάλλοντας χώρος του γηπέδου διαμορφώθηκε με ασφαλτοστρώσεις και διαμορφώσεις εδάφους πριν 10 χρόνια.

Με την παραδοχή ότι στο κόστος κατασκευής συμπεριλαμβάνεται το εργολαβικό όφελος δίδονται:

Κόστος κατασκευής υπογείου 350 ευρώ/μ² με ετήσιο συντελεστή απαξίωσης 1,5%

Κόστος κατασκευής χώρου παραγωγής 450 ευρώ/μ² με ετήσιο συντελεστή απαξίωσης 1,5%

Κόστος κατασκευής χώρων γραφείων 600 ευρώ/μ² με ετήσιο συντελεστή απαξίωσης 2%

Κόστος διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου οικοπέδου 20 ευρώ/μ² με ετήσιο συντελεστή απαξίωσης 0,5-1%.

Περίφραξη γηπέδου 20 ευρώ ανά τρέχον μέτρο περίφραξης με ετήσιο συντελεστή απαξίωσης 0,5- 1%.

Αξία γης βάσει συγκριτικών στοιχείων 50€/μ²

Η επιχείρηση βρίσκεται σε υπολειτουργία και ο αντίστοιχος κλάδος βρίσκεται σε ύφεση.

Ζητείται:

- 1) Να εκτιμηθεί ο χρόνος αποπεράτωσης των εγκαταστάσεων.
- 2) Ζητείται η αγοραία αξία του επαγγελματικού ακινήτου με την μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Λύση

1) Βάσει χρονολογίας οικοδομικής άδειας των αρχικών κτιρίων θεωρούμε ότι η κατασκευή αποπερατώθηκε το 1989 (2 έτη μετά την έκδοση της οικοδομικής αδείας) και η μεταλλική προσθήκη καθ' ύψος 9 χρόνια αργότερα δηλαδή το 1998.

2) Αξία Γηπέδου $6.000 \mu^2 \times 50 = 300.000$ ευρώ.

- Κόστος Αντικατάστασης Κτιρίου I:

Υπόγειο $800 \times 350 \times (1-0,015)^{29} = 180.638$ ευρώ

Χώρος Παραγωγής (ισόγειο) $1500 \times 450 \times (1-0,015)^{29} = 435.466$ ευρώ

-Κόστος Αντικατάστασης Κτιρίου II:

Υπόγειο $200 \times 350 \times (1-0,015)^{29} = 45.149$ ευρώ

Χώρος Γραφείων (ισόγειο) $500 \times 600 \times (1-0,02)^{29} = 166.985$ ευρώ

Χώρος Γραφείων α' Ορόφου $200 \times 600 \times (1-0,02)^{20} = 80.113$ ευρώ

-Κόστος Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου

Ακάλυπτος χώρος οικοπέδου $6.000 - (1500+500) = 4000 \mu^2$

Κόστος Διαμόρφωσης Ακαλύπτου $4000 \times 20 \times (1-0,01)^{10} = 72.350$ ευρώ

-Κόστος Διαμόρφωσης Περίφραξης Γηπέδου

Περίμετρος Γηπέδου $50 + 120 + 50 + 120 = 340\mu$

Κόστος Περίφραξης $340 \times 20 \times (1-0,01)^{29} = 5.080$ ευρώ

Σύνολο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης: $300.000\text{€} + 180.638\text{€} + 435.466\text{€} + 45.149\text{€} + 166.985\text{€} + 80.113\text{€} + 72.350\text{€} + 5.080 \text{€} = 1.285.781\text{€}$ ή

κατόπιν στρογγύλευσης $1.285.000\text{€}$.

Εφαρμογή μειωτικού συντελεστή: Θα πρέπει να εφαρμοστεί κατά την κρίση του εκτιμητή ανάλογα με το ακίνητο, τα ειδικά χαρακτηριστικά του, την προοπτική του συγκεκριμένου κλάδου, την υπολειτουργία του ακινήτου κ.α. Εδώ επιλέγεται 0,85 λόγω ύφεσης του κλάδου και υπολειτουργίας του ακινήτου και άρα η αγοραία αξία ανέρχεται σε $1.092.250\text{€}$ ή $1.090.000\text{€}$

Ευχαριστούμε!

Υπάρχουν ερωτήσεις;