

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή
Μέθοδος Κόστους
(cost approach)

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Μαριάνα Γκόγκου
Αρχιτέκτονας μηχανικός Α.Π.Θ.
Εκτιμητής μέλος ΕΛ.Ι.Ε. & Σ.ΕΚ.Ε.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή
Μέθοδος Κόστους
(cost approach)

π.χ. ΑΚΙΝΗΤΟ:
Βιοτεχνία επεξεργασίας κρεάτων επί
αγροτεμαχίου επιφανείας 11.662,37 μ²
(Η εκτίμηση αναφέρεται στο 2010)

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

- 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ
- 1.1 Περίληψη
- 1.2 Στοιχεία Φακέλου
- 1.3 Τοποθεσία/ Περιγραφή Ακινήτου
- 1.4 Οικοπεδικό Σκέλος
- Οικοδομικά Κατασκευαστικά στοιχεία κτιρίου
- 1.5 Πολεοδομικά Στοιχεία
- 1.6 Στοιχεία Τοπικής Κτηματαγοράς
- 1.7 Συγκριτικά στοιχεία
- 2 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ
- 2.1 Χαρακτηριστικά Ακινήτου
- 2.2 Μελέτη Εκτίμησης /Μεθοδολογία
- 2.3 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης – Ακίνητο
- 3 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ
- 4 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
- 4.1 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης/ Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης
- 4.2 Αρχές Εκτίμησης

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Τα κτίσματα και κατασκευές όπως περιγράφονται από την
οικοδομική άδεια :

Ισόγειο: Κεντρικό κτίριο μονάδας – γραφεία 600 μ²

Όροφος: Γραφεία 68,86 μ²

Ισόγειο: Κεντρικό κτίριο μονάδας 1.435,88 μ²

Ισόγειο: Βιολογικός 106,00 μ²

Ισόγειο: Αποθήκη (isobox) 19,89 μ²

Ισόγειο: Υπόστεγο 88,20 μ²

Υπόγειο: Δεξαμενή καυσίμων 18,00 μ² (εκτός Σ.Δ.)

Ισόγειο: Υπόστεγο 18,38 μ²

ΣΥΝΟΛΟ: 2.337,21 μ² + 18,00 μ²

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

- Πρόκειται για ισόγειο με τμήμα 1ου ορόφου κτίριο κατασκευασμένο σε δύο διαδοχικές χρονικές φάσεις, το οποίο στεγάζει μονάδα κοπής, τυποποίησης & συντήρησης κρεάτων.
- Το αρχικό κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε - σύμφωνα με την υπ' αρ. χχ/2003 οικ. άδεια - το 2004 είχε διαστάσεις 20μ. x 30μ., εμβαδόν ισογείου 600 μ² και εμβαδόν ορόφου 68,86 μ².
- Τμήμα του ισογείου εμβαδού αντίστοιχο με τον όροφο, καθώς και ο όροφος εμβαδού 68,86 μ² είναι συμβατικής κατασκευής με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και οργανισμό πλήρωσης από επιχρισμένη τουβλοδομή. Φιλοξενεί χώρους γραφείων και δύο wc και βρίσκεται στο μέσον περίπτου της πρόσοψης του όλου κτιρίου. Τα δύο επίπεδα επικοινωνούν με εσωτερικό κλιμακοστάσιο. Η οροφή φέρει ψευδοροφή με ενσωματωμένο φωτισμό και στεγάζεται από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Τα δάπεδα καλύπτονται με κεραμικά πλακάκια, ενώ η σκάλα με πλάκες μαρμάρου.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Το υπόλοιπο κτίριο είναι ισόγειο κατασκευασμένο από μεταλλικό σκελετό επί βάσης οπλισμένου σκυροδέματος, με αντίστοιχα μεταλλικά ζευκτά οροφής και στοιχεία πλήρωσης από panels. Έχει ελεύθερο ύψος 4,00μ. Περιλαμβάνει ψυκτικό θάλαμο, δύο ψυκτικούς θαλάμους συσκευασμένων, τέσσερα wc, αποδυτήρια, κυλικείο και χώρο τεχνικών υπηρεσιών ο οποίος μετατράπηκε σε λεβητοστάσιο. Επίσης τμήμα του και σε συνέχεια της μεταγενέστερης προσθήκης περιλαμβάνει τμήμα ψυκτικού θαλάμου οστών, τμήμα του χώρου κοπής-αποστέωσης-συσκευασίας και τμήμα χώρου αποστολής σφαγείων.

Σε συνέχεια του αρχικού κτιρίου και σε επαφή αυτού στις τρεις πλευρές κατασκευάστηκαν το 2009 σύμφωνα με την υπ' αρ. χχ/2007 οικ. άδεια δύο ισόγεια τμήματα από μεταλλικό σκελετό επί βάσης οπλισμένου σκυροδέματος, με αντίστοιχα μεταλλικά ζευκτά οροφής και στοιχεία πλήρωσης από panels. Έχουν συνολικό εμβαδόν 1.435,88 μ².

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Οι τιμές πώλησης αγροτεμαχίων στην περιοχή, κατάλληλα για την ανέγερση βιοτεχνικών μονάδων, κυμαίνονται σε 70-100€/τ.μ. για τα αγροτεμάχια επί της παλαιάς Εθνικής οδού XX – Θεσσαλονίκης, σε 30-40€/τ.μ. για τα 2α και 15-25€/τ.μ. για τα πιο πίσω. Τα καλλιεργήσιμα αγροτεμάχια κυμαίνονται περί τα 2,00-3,00€/τ.μ.

Συγκριτικά στοιχεία

ΖΗΤΟΥΜΕΝΕΣ ΤΙΜΕΣ

- 5.500 μ² σε δυσμενέστερη θέση από το προς εκτίμηση προς 65.000 € (11,82€/μ²)
- 24.750 μ² με πρόσωπο 160μ. επί της παλαιάς Ε.Ο. XX – Θεσ/νίκης πωλείται προς 620.000 € (25€/μ²)

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ

- Οι παρακάτω πωλήσεις πραγματοποιήθηκαν στο χρονικό διάστημα μεταξύ 2007 -2009.
- 10.000 μ² σε δυσμενέστερη θέση από το προς εκτίμηση πουλήθηκε προς 110.000 € (11,00€/μ²)
- 9.500 μ² σε δυσμενέστερη θέση από το προς εκτίμηση πουλήθηκε προς 15,00€/μ²
- 20.000 μ² σε δυσμενέστερη θέση από το προς εκτίμηση πουλήθηκε προς 12,00€/μ²
- 4.500 μ² σε δυσμενέστερη θέση από το προς εκτίμηση πουλήθηκε προς 18,00€/μ²
- 3.700 μ² με πρόσωπο επί της παλαιάς Ε.Ο. XX– Θεσσαλονίκης γωνιακό στο ύψος του εκτιμώμενου πουλήθηκε προς 350.000 € (94,60€/μ²)
- με πρόσωπο επί της παλαιάς Ε.Ο. XX – Θεσσαλονίκης πιο κοντά προς την πόλη XX πουλήθηκε προς 80,00€/μ²

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Αξία αγροτεμαχίου από συγκριτικά στοιχεία:
 $11.662,37 \times 18 \text{ €/}\mu^2 = 209.922,66 \text{ €} \approx 210.000\text{€}$

Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και των λοιπών υποδομών (περίφραξη, ασφαλτόστρωση, γεώτρηση, βιολογικός καθαρισμός, δεξαμενή υγρών καυσίμων) , ανέρχεται σε 150.000€ κατ' αποκοπή.

Η συνολική αξία της γης και των υποδομών της του ακινήτου εκτιμάται, συνεπώς σε **€ 360.000.**

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Κόστος αντικατάστασης κτιρίου και επικειμένων:

Το αποσβεσμένο κόστος κατασκευής του κτιρίου, υπολογίζεται βάσει του κόστους κατασκευής νέου κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού οφέλους και απομειούμενο με ετήσια απαξίωση 1,50%, λαμβάνοντας υπόψη ότι το μεγαλύτερο μέρος του κτιρίου έχει αποπερατωθεί το 2009, έχει ως εξής:

Ισόγειο Κεντρικό κτίριο μονάδας 531,14τ.μ. : 191.200€ (360€/τ.μ.)
(531,14τ.μ. X 400€/τ.μ. αρχ. κ.κ. X (1-0,015)⁶)

Ισόγειο Κεντρικό κτίριο μονάδας (γραφεία) 68,86τ.μ. : 40.000€ (580€/τ.μ.)
(68,86τ.μ. X ~650€/τ.μ. αρχ. κ.κ. (1-0,02)⁶)

Όροφος Γραφεία 68,86τ.μ. : 40.000€ (580€/τ.μ.)

Ισόγειο Κεντρικό κτίριο μονάδας (χώροι ψυγείων) 355,52τ.μ. : 177.800€ (500€/τ.μ.)

Ισόγειο Κεντρικό κτίριο μονάδας (χώροι κατάψυξης) 469,80τ.μ. : 281.900€ (600€/τ.μ.)

Ισόγειο Κεντρικό κτίριο μονάδας (λοιποί χώροι) 610,56τ.μ. : 219.800€ (360€/τ.μ.)

Ισόγειο Αποθήκη (isobox) 19,89τ.μ. – Ισόγειο Υπόστεγο 88,20τ.μ. : 10.600€

Ισόγειο Υπόστεγο 18,38τ.μ. : 3.000€ (160€/τ.μ.)

ΣΥΝΟΛΟ 2.231,21τ.μ. 964.300€

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Το σύνολο του κόστους αντικατάστασης του ακινήτου ανέρχεται στρογγυλοποιημένο **σε 965.000 € ήτοι σε 432€/μ²** και κρίνεται εύλογο και αντιπροσωπευτικό της ποιότητας και της κατάστασης αυτού.

Το σύνολο του κόστους αντικατάστασης του ακινήτου, συνεπώς - που αντιστοιχεί στην μέγιστη ανταπόκριση που πρέπει να έχει το ακίνητο σε αγοραστές που θα το χρησιμοποιούσαν για την ίδια ή παραπλήσια χρήση και θα εξυπηρετούνταν από όλες τις εγκαταστάσεις που αυτό φέρει - υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε $210.000 + 150.000 + 965.000 = \underline{\underline{\text{€ } 1.325.000}}$.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή εκτιμάται η αγοραία αξία του γηπέδου του ακινήτου, βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έργων βελτιώσεων, στην παρούσα φάση και κατάστασή τους ήτοι το λεγόμενο «κόστος αντικατάστασης» των κτιρίων του ακινήτου. Η λογική πίσω από τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης είναι ότι ο εκάστοτε επενδυτής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο, το πολύ όσο θα του κόστιζε να κατασκευάσει μόνος του ένα άλλο με τα ίδια χαρακτηριστικά (IVS GN 8).