

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:**

**Βιομηχανοστάσιο επιφανείας 1.763,50 μ<sup>2</sup> επί γηπέδου 2.800 μ<sup>2</sup>  
επί της οδού xxx του Παραρτήματος της ΒΙ.ΠΕ. Β' Φάση  
Θεσσαλονίκης του Δ. Δ. Σίνδου του Δήμου Εχεδώρου, του Νομού  
Θεσσαλονίκης.**

(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 :

Α' υπόγειο: Βοηθητικοί αποθηκευτικοί χώροι 795,00τ.μ.

Ισόγειο: Κύριος παραγωγικός χώρος 600,00τ.μ.

Ισόγειο: Γραφεία 178,50τ.μ.

1ος Όροφος: Γραφεία 190,00τ.μ.

**ΣΥΝΟΛΟ 1.763,50τ.μ.**

# Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

- Η κατασκευή του κτίσματος έγινε το 1993. Το κτίριο είναι συμβατικής κατασκευής εξ οπλισμένου σκυροδέματος με επικάλυψη της οροφής από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος – δώμα. Το 2001 πραγματοποιήθηκε μερική ανακαίνιση του κτιρίου. Η πρόσοψη του κτιρίου όπου αντιστοιχούν οι χώροι γραφείων χαρακτηρίζεται από συμμετρικά υαλοπετάσματα διακοπτόμενα από φέροντα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος.
- Στο βόρειο τμήμα του βρίσκεται το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Επίσης διαθέτει δύο ανελκυστήρες εμπορευμάτων που συνδέουν το υπόγειο με το ισόγειο.

# Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Το κτίριο έχει ίχνος επίμηκες με εξωτερικές διαστάσεις 15μ. x 53μ., και είναι δυνατή η χρήση του ως κάθε μορφής βιομηχανικού ή αποθηκευτικού χώρου με επιπλέον γραφειακούς χώρους. Χρησιμοποιείται ως βιοτεχνικός χώρος παραγωγής κατεψυγμένων προϊόντων με αντίστοιχους χώρους γραφείων.

Αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα:

**Υπόγειο (Βοηθητικοί αποθηκευτικοί χώροι - ψυγεία): 795,00 μ<sup>2</sup>**

**Ισόγειο (Κύριος παραγωγικός χώρος - ψυγεία): 600,00 μ<sup>2</sup>**

**Ισόγειο + 1<sup>ος</sup> όροφος (γραφεία): 178,50 + 190,00 μ<sup>2</sup>**

# Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Ο φέροντας οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα στο σύνολο των επιπέδων του.

Το κυρίαρχο στοιχείο της κεντρικής όψης του κτίσματος είναι τα υαλοπετάσματα, τα οποία συνδυάζονται με τα φέροντα στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Τα εσωτερικά χωρίσματα είναι σταθερά πλην κάποιων χωρισμάτων στον όροφο των γραφείων τα οποία είναι από ξηρά δόμηση.

Η επίστρωση των δαπέδων του υπογείου και του ισογείου είναι από βιομηχανικό δάπεδο, το οποίο στο επίπεδο του ισογείου είναι πολύ καλής ποιότητας και άριστης συντήρησης. Τα δάπεδα του Α' ορόφου είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια. Τα δάπεδα της κλίμακας είναι επιστρωμένα με πλάκες μαρμάρου.

Όλα τα εξωτερικά κουφώματα είναι από προφίλ αλουμινίου, χρωματισμένου με ηλεκτροστατική βαφή φούρνου λευκού χρώματος και διπλούς θερμομονωτικούς υαλοπίνακες. Τα εσωτερικά κουφώματα είναι πρεσσαριστά.

# Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

- Υπάρχει κεντρική εγκατάσταση θέρμανσης με καλοριφέρ πετρελαίου, ενώ στους χώρους των γραφείων επιπλέον υπάρχουν διαιρούμενες κλιματιστικές μονάδες.
- Έχουν τοποθετηθεί 2 ανελκυστήρες φορτίων
- Ο φωτισμός όλων των χώρων γίνεται με φωτιστικά σώματα φθορισμού.
- Υπάρχει πλήρης τηλεφωνική εγκατάσταση
- Υπάρχουν συστήματα ασφαλείας του κτιρίου αποτελούμενα από ανιχνευτές κίνησης και κλειστό κύκλωμα τηλεόρασης.
- Έχει εγκατασταθεί πλήρες σύστημα πυρόσβεσης αποτελούμενο από πυροσβεστικές φωλιές και πυροσβεστικό συγκρότημα (πιεστικό δοχείο, ηλεκτροκίνητες αντλίες, jockey, δεξαμενή νερού κλπ.), ενώ στο επίπεδο του ισογείου υπάρχουν ανιχνευτές καπνού, σύστημα καταιονισμού (sprinklers).
- Υπάρχει ηλεκτρικός υποσταθμός
- Υπάρχει ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος



# Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Οι αξίες των βιομηχανικών οικοπεδικών εκτάσεων εντός της ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης ορίζονται από την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε σε:

- 200 €/μ<sup>2</sup> για όλες τις εκτάσεις
- 10% προσαύξηση στην ανωτέρω αξία/μ<sup>2</sup> για γωνιακά οικόπεδα με την τιμή αυτή να ισχύει μέχρι εκτάσεως 90μ.χ90μ.

# Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Για λόγους διευκόλυνσης της σύγκρισης μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων πώλησης ανάλογων ακινήτων και καθώς ο λόγος κτίσματος / οικοπέδου, είναι σε όλα διαφορετικός, έγινε η παραδοχή ότι η μέση τιμή πώλησης κτισμένης γης είναι από 110€/μ<sup>2</sup>-130€/μ<sup>2</sup> ούτως ώστε να μπορέσει να εξαχθεί μια λογική τιμή μονάδας για τα κτίσματα.

Η χρήση της τρέχουσας τιμής μονάδας της γης της ΕΤ.ΒΑ. ΒΙ.ΠΕ. οδηγεί σε πολύ χαμηλές τιμές για τα κτίσματα ή σε κάποιες περιπτώσεις ακόμα και στην υπόνοια ότι το κτίσμα εμπεριέχεται μέσα στο οικόπεδο, αν και στην πραγματικότητα επεξηγείται από το ότι προ 3 ετών οι αξίες γης ήταν στα 53€/μ<sup>2</sup>.

Η αξία του οικοπέδου ανέρχεται σε € 200/μ<sup>2</sup> ή σε 2.800 μ<sup>2</sup> X € 120/μ<sup>2</sup> = € 336.000.

Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, ανέρχεται σε € 70.000 κατ' αποκοπή.

**Η συνολική αγοραία αξία της γης του ακινήτου εκτιμάται, συνεπώς σε ήτοι σε € 406.000**

# Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Κόστος κατασκευής κτιρίου και επικειμένων:

Το αποσβεσμένο κόστος κατασκευής του κτιρίου, υπολογίζεται βάσει του κόστους κατασκευής νέου κτιρίου, απομειούμενο με ετήσια απαξίωση 1,50%, λαμβάνοντας υπόψη και την ανακαίνιση του ακινήτου που έγινε το 2001, έχει ως εξής:

- Κόστος αντικατάστασης υπογείου 795τ.μ.= 278.250,00 €  
(795τ.μ. x αρχ. Κ.Κ. 400€/μ<sup>2</sup> x (1-0,015)<sup>9</sup> )
- Κόστος αντικατάστασης βιοτεχνικού χώρου 600τ.μ.= 240.000,00 €  
(600τ.μ. x αρχ. Κ.Κ. 460€/μ<sup>2</sup> x (1-0,015)<sup>9</sup> )
- Κόστος αντικατάστασης τμήματος γραφείων 368,50τ.μ.= 184.250,00 €  
(368,50τ.μ. x αρχ. Κ.Κ. 600€/μ<sup>2</sup> x (1-0,02)<sup>9</sup> )

Το σύνολο του κόστους κατασκευής του ακινήτου ανέρχεται **σε 702.500 €** ήτοι **σε 398.35 €/μ<sup>2</sup>** και κρίνεται εύλογο και αντιπροσωπευτικό της ποιότητας και της κατάστασης αυτού.

# Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Κόστους

(cost approach)

Το σύνολο του κόστους κατασκευής 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 σε

$$406.000\text{€} + 702.500\text{€} = 1.108.500\text{€} \sim 1.108.000\text{€}$$

# 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).