

Σεμινάριο προετοιμασίας για
τις εξετάσεις πιστοποίησης
Expert Valuer in Real Estate
Property

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΑΣΚΗΣΕΙΣ

Σ.ΕΚ.Ε | Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος
A.V.A.G | Association of Greek Valuers

ΑΣΚΗΣΗ 1

Ζητείται να εκτιμηθεί η αξία ισόγειου βιοτεχνικού κτηρίου με τμήμα ημιωρόφου & υπόγειο.

Δεδομένα

Το ακίνητο βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 1003 στη ΒΙΟ.ΠΑ Κερατέας Ν. Αττικής. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτήριο, είναι γωνιακό, εντός σχεδίου της ΒΙΟ.ΠΑ., άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφανείας 2.100 μ². Το σχήμα του οικοπέδου είναι ορθογώνιο, με πρόσωπο 40μ. με μικρή κλίση. Οι όροι δόμησης είναι: Κάλυψη 65%, σ.δ. 1,40, Ύψος 13μ. Έχουν εξοφληθεί οι εισφορές σε γη και χρήμα που αντιστοιχούν στο οικόπεδο.

Το βιοτεχνικό κτήριο έχει ανεγερθεί βάσει οικοδομικής αδείας που εκδόθηκε προ επτά (7) ετών και ολοκληρώθηκε προ πέντε (5) ετών. Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και στεγάζει επιχείρηση παραγωγής σιδηρών και ανοξείδωτων κατασκευών.

ΑΣΚΗΣΗ 1

Δεδομένα (συνέχεια)

Το υπόγειο - αποθηκευτικός χώρος έχει επιφάνεια 576,40 μ², ο ισόγειος χώρος παραγωγής 1.130,90 μ² και διπλό ύψος και ο ημιώροφος 232,10 μ² και στεγάζει τα γραφεία της επιχείρησης. Έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα στο υπόγειο και από μεταλλικά υποστυλώματα στην ανωδομή, επικάλυψη με δίρριχτη μεταλλική στέγη με πάνελ πολυουρεθάνης επί ζευκτών, πλαγιοκαλύψεις με πάνελ πολυουρεθάνης και εσωτερικά χωρίσματα από γυψοσανίδες. Ο ακάλυπτος περιβάλλων χώρος, είναι πλήρως διαμορφωμένος με ασφαλτόστρωση. Το οικόπεδο είναι περιφραγμένο με τοίχιο από σκυρόδεμα και σιδερένια κάγκελα σε όλη την περίμετρό του.

ΑΣΚΗΣΗ 1

Παραδοχές

- ▮ Το κόστος κατασκευής του υπογείου είναι 300 €/μ², του ισογείου 380 €/μ² και του ημιωρόφου των γραφείων 450 €/μ². Στα παραπάνω κόστη συμπεριλαμβάνεται το εργολαβικό όφελος. Ο ετήσιος συντελεστής απόσβεσης θεωρείται 1,5% για τους βιοτεχνικούς - αποθηκευτικούς χώρους και 2% για τα γραφεία. Δε λαμβάνεται υπόψη επιχειρηματικό όφελος.
- ▮ Το κατασκευαστικό κόστος διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου είναι 20 €/μ² και της περίφραξης 35 €/μμ για νεόδμητες κατασκευές. Η συνολική απαξίωση στοιχείων περιβάλλοντα χώρου είναι 10% από της κατασκευής του έως σήμερα.
- ▮ Η εύλογη αξία για παρόμοια οικόπεδα εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Κερατέας είναι 300 €/μ².

ΑΣΚΗΣΗ 1

Απάντηση

Αξία γης $2.100 \text{ μ}^2 \times 300 \text{ €/μ}^2 = 630.000 \text{ €}$

Κόστος αντικατάστασης του υφιστάμενου κτηρίου:

Κόστος κατασκευής 300 €/μ^2 για το υπόγειο (αποθήκη), 380 €/μ^2 για το ισόγειο (χώρος παραγωγής με διπλό ύψος) και 450 €/μ^2 για τον ημιώροφο (γραφεία). Στα παραπάνω κόστη συμπεριλαμβάνεται το εργολαβικό όφελος. Επειδή πρόκειται για ειδικό – βιοτεχνικό κτήριο που προορίζεται για τη στέγαση της συγκεκριμένης επιχείρησης, δεν συνυπολογίζεται προσδοκώμενο επιχειρηματικό κέρδος.

ΑΣΚΗΣΗ 1

Ο ετήσιος συντελεστής απόσβεσης θεωρείται 1,5% για τους βιοτεχνικούς - αποθηκευτικούς χώρους και 2% για τα γραφεία. Η ηλικία του κτηρίου υπολογίζεται σε 5 έτη.

Υπόγειο:	$576,40 \mu^2 \times 300 \text{ €/}\mu^2 \times (1-0,015)^5 = 160.334 \text{ €}$
Ισόγειο:	$1.130,90 \mu^2 \times 380 \text{ €/}\mu^2 \times (1-0,015)^5 = 398.464 \text{ €}$
Ημιώροφος:	$232,10 \mu^2 \times 450 \text{ €/}\mu^2 \times (1-0,020)^5 = \underline{94.410 \text{ €}}$
Σύνολο	653.208 €

ΑΣΚΗΣΗ 1

Κόστος διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου - περίφραξης:

$$\text{Περιβάλλον χώρος: } 2.100,00 - 1.130,90 = 969,10 \mu^2$$
$$969,10 \mu^2 \times 20 \text{ €/}\mu^2 \times 0,90 = \mathbf{17.444 \text{ €}}$$

$$\text{Περίφραξη: } 2 \times 40 \mu + 2 \times 52,50 \mu = 185,00 \mu$$
$$185,00 \mu \times 35 \text{ €/}\mu \times 0,90 = \mathbf{5.828 \text{ €}}$$

$$\text{Σύνολο} \quad \mathbf{23.272 \text{ €}}$$

Αξία

Οικόπεδο 630.000 €

Βιοτεχνικό κτήριο 653.208 €

Διαμορφώσεις Περιβ. Χώρου 23.272 €

Σύνολο 1.306.480€

κατά στρογγύλευση **1.300.000 €**

ΑΣΚΗΣΗ 2

Ζητείται να εκτιμηθεί η αξία ισόγειου βιοτεχνικού κτηρίου με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης. Το κτήριο έχει κατασκευαστεί προ 18 ετών και πρόκειται για μεταλλική κατασκευή. Για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και την περίφραξη θεωρείται κόστος κατ' αποκοπή 40.000 € (χωρίς παλαιότητα). Το ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται.

Δεδομένα

Επιφάνεια αγροτεμαχίου	5.450 μ ²
Υπόγειο (Αποθήκες)	500 μ ²
Ισόγειο (Παραγωγή - διπλό ύψος)	1.600 μ ²
Ισόγειο (Γραφεία)	300 μ ²
Αξία γης	45 €/μ ²

ΑΣΚΗΣΗ 2

Παραδοχές

Κόστος Αντικατάστασης

υπογείου:

300 €/μ²

ισογείου - χώρος παραγωγής

400 €/μ²

ισογείου - γραφεία

600 €/μ²

Ετήσιος Συντελεστής Απόσβεσης

για τους βιοτεχνικούς - αποθηκευτικούς χώρους

1,5%

για τα γραφεία

2,0%

ΑΣΚΗΣΗ 2

Απάντηση

Αξία γης: $5.450 \mu^2 \times 45 \text{ €/}\mu^2 = \mathbf{245.250 \text{ €}}$

Κόστος αντικατάστασης κτηρίου:

Υπόγειο: $500 \mu^2 \times 300 \text{ €/}\mu^2 \times (1-0,015)^{18} = 114.273 \text{ €}$

Ισόγειο - Παραγωγή: $1.600 \mu^2 \times 400 \text{ €/}\mu^2 \times (1-0,015)^{18} = 487.565 \text{ €}$

Ισόγειο - Γραφεία: $300 \mu^2 \times 600 \text{ €/}\mu^2 \times (1-0,02)^{18} = \underline{125.124 \text{ €}}$

Σύνολο **726.962 €**

Κόστος διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου - περίφραξης: **40.000 €**

Σύνολο **1.012.212 €**

Με στρογγυλοποίηση **1.000.000**

