

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

Η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης είναι μία θεωρητικά απλή διαδικασία που χρησιμοποιείται ευρέως στην εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Ακινήτων. Λέγοντας Αγοραία Αξία, εννοούμε κατά τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό» (πηγή EVS 2016). Με άλλα λόγια, εφαρμόζοντας τη Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης προσεγγίζουμε τη καλύτερη τιμή που θα μπορούσε να λάβει ο πωλητής και τη περισσότερο συμφέρουσα που θα μπορούσε να πετύχει ο αγοραστής.

Η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης αποσκοπεί στο να προσδιορίσει την αγοραία αξία ενός ακινήτου με βάση τα εισοδήματα που είναι σε θέση αυτό να αποφέρει. Η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης εφαρμόζεται δηλαδή για την εκτίμηση της Αξίας Επενδυτικών κυρίως Ακινήτων.

Επεξήγηση βασικών Εννοιών

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης & Επενδυτικό Ακίνητο:

Κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 (Επενδύσεις σε ακίνητα) επενδυτικό ακίνητο είναι το γήπεδο ή το κτίριο ή το μέρος κτιρίου ή και τα δύο το οποίο κατέχεται από τον ιδιοκτήτη ή το μισθωτή, με σκοπό είτε να αποφέρει μισθώματα είτε για κεφαλαιακούς σκοπούς ή ακόμα και για τα δύο.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης & Κεφαλαίο : Είναι το χρηματικό ποσό που έχει παραγωγική αξία, δηλαδή την ικανότητα να παράγει χρήμα με τη μορφή τόκων είτε μέσω της διαδικασίας δανεισμού είτε μέσω της διαδικασίας αποταμίευσης. Χρήματα που λιμνάζουν σε σεντούκια δεν αποτελούν κεφάλαιο.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης & Τόκος : Είναι το ποσό που παράγει συγκεκριμένο χρηματικό ποσό σε ορισμένο χρονικό διάστημα. Εκφράζει δηλαδή το κόστος του χρήματος ή αλλιώς τη τιμή για τη χρήση του, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Κεφαλαιοποίηση: Είναι η διαδικασία κατά την οποία ο τόκος κάθε περιόδου μετατρέπεται σε κεφάλαιο.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης & Απλός τόκος: Είναι η διαδικασία κατά την οποία ο τόκος που παράγεται ενσωματώνεται στο κεφάλαιο μόνο μία φορά και στο τέλος του διαστήματος κατά το οποίο το κεφάλαιο είναι παραγωγικό.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης & Επιτόκιο: Είναι το κόστος του χρήματος στη μονάδα χρόνου. Εκφράζεται ως ποσοστό μέσω ενός σταθερού κλάσματος επί του αρχικού κεφαλαίου και είναι το κύριο εργαλείο για τον υπολογισμό του τόκου.

Περιγραφή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

Η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης είναι μία μάλλον, απλή ή τουλάχιστον μοιάζει να είναι περισσότερο απλή από τις υπόλοιπες γνωστές εκτιμητικές Μεθόδους.

Σύμφωνα με τη Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, η

αγοραία αξία του ακίνητου προσδιορίζεται από το λόγο του αγοραίου ετήσιου εισοδήματος που αυτό προβλέπεται να αποφέρει σε διάστημα ενός έτους, προς τον αντίστοιχο συντελεστή κεφαλαιοποίησης ή διαφορετικά προς την απόδοση του. Με άλλα λόγια, σύμφωνα με τη Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης η αγοραία αξία του ακινήτου, ισούται την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματος που προβλέπεται να αποφέρει το ακίνητο διάρκεια ενός έτους. Βασική παραδοχή στην εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, αποτελεί η παραδοχή πως το ετήσιο εισόδημα που προβλέπεται να αποφέρει το ακίνητο, σαυτό το ένα έτος, πρόκειται να καταβάλλεται στο διηνεκές.

Απλή Κεφαλαιοποίηση

Πυλώνας της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ,είναι η θεωρία της απλής κεφαλαιοποίησης, δηλαδή η διαδικασία κατά την οποία το ποσό του τόκου που παράγεται σε διάστημα ενός έτους, ενσωματώνεται για μία και μοναδική φορά, στο τέλος του έτους αυτού, στο αρχικό κεφάλαιο.

Η διαδικασία υπολογισμού της μελλοντικής αξίας (f_v) αρχικού κεφαλαίου (C) το οποίο τοκίζεται με ετήσιο επιτόκιο (i) μετά από n χρονικά διαστήματα υπολογίζεται από τον ακόλουθο τύπο:

$$F_v = C \cdot (1+i)^n$$

όπου $(1+i)^n$ ονομάζεται συντελεστής κεφαλαιοποίησης.

Δηλαδή πολλαπλασιάζοντας κεφάλαιο C , με συντελεστή Κεφαλαιοποίησης $(1+i)^n$ υπολογίζουμε την αξία του μετά από n περιόδους.

Διαιρώντας ποσό κεφαλαίου C , με συντελεστή Κεφαλαιοποίησης $(1+i)^n$ υπολογίζουμε την αξία του για n περιόδους.

Στάδια Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

Προσδιορισμός του αγοραίου μηνιαίου μισθώματος του ακινήτου

Υπολογισμός του προβλεπόμενου ετήσιου εισοδηματός του

Επιλογή του Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης

Υπολογισμός αγοραίας αξίας ακινήτου

Πριν την ανάλυση της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, κρίνεται σκόπιμο να προσπαθήσουμε να προσδιορίσουμε τις περιπτώσεις που η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης μπορεί να προτιμηθεί έναντι των υπολοίπων Εκτιμητικών Μεθόδων.

Το αν θα επιλέξει ο εκτιμητής τη Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ή όχι χαρακτηρίζεται, από το υποκειμενικό στοιχείο της προσωπικής κρίσης του εκτιμητή. Συχνό είναι άλλωστε το φαινόμενο, τα δεδομένα, να εξυπηρετούν όχι μόνο την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης αλλά και άλλων μεθόδων. Σε αυτές τις περιπτώσεις, καλείται ο εκτιμητής, να επιλέξει τη μέθοδο που θα χρησιμοποιήσει, λαμβάνοντας υπόψιν του, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τον σκοπό της εκτίμησης καθώς και πιθανές ιδιαίτερες συνθήκες ανά περίπτωση. Ακόμη, δεν είναι λίγες οι φορές, που ο εκτιμητής επιλέγει να χρησιμοποιήσει τη Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης συνδυαστικά με κάποια από της υπόλοιπες μεθόδους.

Προσπαθώντας ωστόσο να οριοθετήσουμε κάπως, τις περιπτώσεις που ενδείκνυται η χρήση της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι:

Η χρήση της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ενδείκνυται όταν το υπό εξέταση ακίνητο είναι μισθωμένο με μηνιαίο μίσθωμα, στα επίπεδα της αγοράς. Σε περίπτωση που το ακίνητο είναι μισθωμένο με μίσθωμα είτε χαμηλότερο είτε υψηλότερο, δηλαδή το μίσθωμά του αποτελεί μία ακραία τιμή, πρέπει να αποφεύγεται ο συνυπολογισμός του, για τον προσδιορισμό του αγοραίου μηνιαίου μισθώματος.

Η χρήση της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ενδείκνυται όταν το υπό εξέταση ακίνητο είναι μισθωμένο με συνήθεις όρους μίσθωσης για το είδος του. Ο παράγοντας αυτός έχει ιδιαίτερη σημασία, στην περίπτωση των επαγγελματικών ακινήτων, όπου συχνά, οι όροι μίσθωσης περιλαμβάνουν ρήτρες που επηρεάζουν σημαντικά τα μελλοντικά εισοδήματα του.

*Η Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης εφαρμόζεται ακόμα και όταν το ακίνητο είναι κενό αλλά έχει τη δυνατότητα να μισθωθεί με μίσθωμα στο επίπεδο της αγοράς και χωρίς ειδικούς όρους μίσθωσης.

Η χρήση της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

ενδείκνυται όταν το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται σε μία σχετικά σταθερή αγορά. Είναι εξαιρετικής σημασίας, κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, ο εκτιμητής να λαμβάνει υπόψιν του, τη περιρρέουσα οικονομική κατάσταση της περιοχής και τη κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς, όχι μόνο της κατά το χρόνο εκτίμησης αλλά και μελλοντικά, βασιζόμενος έγκυρες και

αξιόπιστες προβλέψεις. Ένα οικονομικό περιβάλλον το οποίο δε προβλέπεται να παρουσιάσει έντονες διακυμάνσεις στο άμεσο μέλλον αποτελεί απαραίτητη συνθήκη για την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης.

Η χρήση της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ενδείκνυται όταν το υπό εξέταση ακίνητο, βρίσκεται σε μια αγορά με ικανοποιητικό αριθμό συγκριτικών στοιχείων. Μια τοπική αγορά, με μεγάλο αριθμό είτε ολοκληρωμένων πράξεων αγοράς και μίσθωσης ακινήτων, και με εξασφαλισμένη πρόσβαση στα στοιχεία αυτά, είτε με ικανοποιητικό αριθμό διαθέσιμων προς πώληση και μίσθωση αντίστοιχων ακινήτων είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την επιλογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης.

Εφαρμόζουμε τη Μέθοδο της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης για την εκτίμηση ακινήτων, των οποίων η κατάσταση κρίνεται τουλάχιστον καλή, ως προς τη συντήρηση τους. Και αυτό γιατί όπως προαναφέρθηκε βασική παραδοχή κατά την εφαρμογή της μεθόδου είναι ότι η απόδοση του ενοικίου γίνεται στο διηνεκές. Στην πράξη, σίγουρα το διηνεκές, είναι κάτι που δε μπορεί να εξασφαλιστεί, όμως σίγουρα ένα ακίνητο με μεγάλη διάρκεια ωφέλιμης ζωής, ενδείκνυται για την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

Τέλος, η χρήση της Μεθόδου της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ενδείκνυται για την εκτίμηση ακινήτων στων οποίων τη περιοχή δεν προβλέπονται αλλαγές που θα οδηγούσαν σε μεταβολή του ετήσιου εισοδήματος τους. Για παράδειγμα η προοπτική της ανάπτυξης μιας περιοχής συνεπάγεται πτώση των μισθωμάτων για τα καταστήματα, κατά την περίοδο εκτέλεσης των εργασιών όπου η εμπορική κίνηση

συνηθίζεται να είναι περιορισμένη, αλλά και άνοδο των μισθωμάτων τους μετά την ολοκλήρωση του έργου.

Αν μπορούσαμε να πούμε, πως υπάρχει κανόνας σωστού ή λάθους κατά την επιλογή και εφαρμογή της Εκτιμητικής μεθόδου, θα λέγαμε πως Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, ενδείκνυται όταν τα μελλοντικά εισοδήματα του ακινήτου προβλέπονται σχετικά σταθερά, ή τουλάχιστον όταν δεν υπάρχουν προφανείς λόγοι οι οποίοι ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντική μεταβολή τους.

Εφαρμογή: Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΤΗΣΙΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Το γεγονός πως κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ο εκτιμητής επιχειρεί να προσεγγίσει την Αγοραία Αξία του ακινήτου, βασιζόμενος στα μελλοντικά εισοδήματα στη διάρκεια ενός και μόνο έτους, είναι αυτό που κάνει τη Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης να διαφέρει από τις υπόλοιπες Μεθόδους Κεφαλαιοποίησης.

Τα εισοδήματα που μπορεί να αποφέρει ένα ακίνητο μπορεί να προέρχονται είτε από μισθώματα είτε από την επιχειρηματική δραστηριότητα την οποία εξυπηρετεί και με την οποία είναι άρρηκτα συνδεδεμένο. Πρακτικά, η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης εφαρμόζεται, κυρίως, στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας ακινήτων τα οποία εξασφαλίζουν μελλοντικά εισοδήματα, μέσω της εκμίσθωσης του. Για το λόγο αυτό η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης αναφέρεται συχνά και ως Μέθοδος Μισθωμάτων.

Είναι αδιαμφισβήτητο, ότι εκτίμηση που έχει βάση της την αγοραία αξία στηρίζεται σε πραγματικές συνθήκες αγοράς. Αναπόφευκτα λοιπόν κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ανατρέχουμε στην έρευνα της, με σκοπό τον προσδιορισμό ενός αντιπροσωπευτικού αγοραίου μηνιαίου μισθώματος.

Με δεδομένο ότι για την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης υπάρχει επαρκής αριθμός στοιχείων από μισθωτικές αξίες στη περιοχή, επιλέγονται ως συγκριτικά, στοιχεία από ακίνητα, που παρουσιάζουν σχετική ομογένεια ως προς τα βασικά χαρακτηριστικά τους με το υπό μελέτη ακίνητο. Σε περίπτωση που η Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, εφαρμόζεται χωρίς επαρκή αριθμό παρόμοιων συγκριτικών στοιχείων είναι σημαντικό να καταγραφούν οι διαφορές που παρατηρούνται και να αποτυπωθούν μέσω των αντίστοιχων αναπροσαρμογών στα μηνιαία μισθώματα των συγκριτικών, ώστε να αντικατοπτρίζονται στη τιμή του τελικού αγοραίου μηνιαίου μισθώματος που θα χρησιμοποιηθεί.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Ως προς την επιλογή του Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ή αλλιώς ως προς την επιλογή της Απόδοσης του ακινήτου, ισχύει και πάλι, ο καθοριστικός ρόλος της αγοράς. Το στάδιο αυτό, αποτελεί το σημαντικότερο κομμάτι κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης. Ο συντελεστής που θα επιλεγεί, πρέπει αποτελεί αντιπροσωπευτική αποτύπωση της κατάστασης της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης

και παράλληλα συμπεριλαμβάνει, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, όλους τους ενδεχόμενους κινδύνους από πιθανές μεταβολές στο άμεσο μέλλον.

Η ακριβής αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης καθώς και η απόδοση όλων των ενδεχόμενων κινδύνων μέσω του συντελεστή αυτού, εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την πείρα, την εμπειρία, την ορθολογική κρίση και την ικανότητα του εκτιμητή να εντοπίζει και να αποτυπώνει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη ακινήτου καθώς επίσης και από την ικανότητα του να είναι διαρκώς ενημερωμένος και να αφουγκράζεται τις τάσεις και τις αλλαγές του κοινωνικού, οικονομικού και πολιτικού περιβάλλοντος.

Συγκεκριμένη λίστα με κινδύνους δεν υπάρχει. **Θα μπορούσε ωστόσο να ειπωθεί, ότι οι κίνδυνοι οι οποίοι θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψιν κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης κατηγοριοποιούνται,** σε κινδύνους που απορρέουν από την μίσθωση , κινδύνους που σχετίζονται με το είδος του ακινήτου, κινδύνους που απορρέουν από τη κατασκευή του, κινδύνους που μπορούν να αποδοθούν σε πιθανές αλλαγές στη νομοθεσία, σε πιθανές αλλαγές στη φορολογία, σε ενδεχόμενες αλλαγές στον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής του ακινήτου και τέλος σε κινδύνους που απορρέουν από μεταβολές οικονομικό περιβάλλον τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο.

Πιο συγκεκριμένα , θα μπορούσαμε να πούμε ότι :

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης και κίνδυνοι που προέρχονται από τη μίσθωση. Στη κατηγορία αυτή, συγκαταλέγονται κίνδυνοι από την πιθανή αφερεγγυότητα του μισθωτή. Τέτοιοι

μπορεί να είναι η πρόθεση του για μη καταβολή μισθωμάτων ή την αδυναμία του να εξυπηρετήσει αυτή του την υποχρέωση καθώς και ο κίνδυνος της μη συμμόρφωσης του, με τον κανονισμό λειτουργίας της κάθετης ιδιοκτησίας στην οποία ανήκει το μίσθιο. Πιθανό αποτέλεσμα των παραπάνω μπορεί να είναι την καταγγελία της μίσθωσης και η πρόωρη απομάκρυνση του από το μίσθιο. Τέλος, συγκαταλέγεται ο κίνδυνος που απορρέει από τη συμφωνηθείσα λήξη της μίσθωσης που σε περίπτωση μη ανανέωσης της, ενδέχεται να αφήσει το ακίνητο κενό, για χρονικό διάστημα μέχρι την επαναμίσθωση του.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης και κίνδυνοι που προέρχονται από το τύπο του ακινήτου.

Ο κάθε τύπος ακινήτου αντιδρά διαφορετικά στις εκάστοτε κοινωνικοοικονομικές συνθήκες και κατά συνέπεια, παρουσιάζει διαφορετικό βαθμό επικινδυνότητας, δηλαδή διαφορετική απόδοση. Για παράδειγμα, στις μέρες μας, ένα διαμέρισμα στη πόλη της Θεσσαλονίκης, σαφέστατα και παρουσιάζει πολύ μικρότερο βαθμό επικινδυνότητας ως προς τη μίσθωση του, σε σχέση με ένα γραφείο, καθώς οι πιθανότητες να μείνει κενό, θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν σχεδόν, απειροελάχιστες. Παράλληλα, είναι γραφείο είναι περισσότερο ανθεκτικό σε μεταβολές του εξωτερικού περιβάλλοντος από ένα ξενοδοχείο, που θεωρείται το πλέον επισφαλές.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης και κατασκευαστικοί κίνδυνοι.

Στους κινδύνους που σχετίζονται με την κατασκευή του ακινήτου αποδίδονται κυρίως κατασκευαστικές αστοχίες του, που μπορεί να οδηγήσουν τόσο στον περιορισμό των χρήσεων του όσο και στην ταχύτερη απαξίωση του.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης και νομοθετικοί κίνδυνοι.

Πρόκειται για αλλαγές στο νομικό πλαίσιο που διέπει επαγγελματικές και οικιστικές μισθώσεις κυρίως αναφορικά με τους λόγους αλλά και τη διαδικασία που ακολουθείται για τη καταγγελία μιας μισθωτικής σύμβασης. Οι αλλαγές αυτές μπορεί είτε εμποδίζουν την απομάκρυνση ενός αφερέγγυου μισθωτή από το μίσθιο, είτε να ευνοούν την παράταση παραμονής του σε αυτό είτε ακόμη, να διευκολύνουν την από μέρους του, μονομερή λύση της σύμβασης.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης και φορολογικού κίνδυνοι.

Ως κίνδυνοι προερχόμενοι από φορολογικές αλλαγές θεωρούνται η αύξηση στη φορολογία ακίνητης περιουσίας, η αύξηση στον φόρο κληρονομιάς, η αύξηση στη φορολογία εισοδήματος που προέρχεται από μισθώματα και γενικά κάθε αύξηση σε υφιστάμενους φόρους αλλά και η πιθανή μελλοντική επιβολή νέων φόρων που συνδέονται με τα ακίνητα και που οδηγούν στη μείωση των καθαρών εισοδημάτων που αυτά αποφέρουν.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης και πολεοδομικοί κίνδυνοι

Οι κίνδυνοι από αλλαγές που σχετίζονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής συνδέονται, κατά

κύριο λόγο, με αλλαγές που τροποποιούν τη χρήση του ακινήτου δυσχεραίνοντας την αξιοποίηση του.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης και οικονομικοί κίνδυνοι.

Τέλος, οικονομικοί κίνδυνοι θεωρούνται οι μεταβολές στις τιμές του πληθωρισμού καθώς και τις τιμές των επιτοκίων. Ωστόσο, στη Μέθοδο Άμεσης κεφαλαιοποίησης οι κίνδυνοι αυτοί αντικατοπτρίζονται με έμμεσο τρόπο μέσω των μεταβολών στις τιμές των μηνιαίων μισθωμάτων αλλά και των αγοραίων τιμών πώλησης των ακινήτων. Για το λόγο αυτό, και η Μέθοδο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης συχνά απαντάται, και σαν μέθοδος έμμεσου πληθωρισμού. Στη κατηγορία αυτή θα μπορούσαν να ανήκουν μεταβολές στη καταναλωτική συμπεριφορά που στρέφουν τις προτιμήσεις του κοινού σε συγκεκριμένα ακίνητα μειώνοντας έτσι το συντελεστή απόδοσης τους.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πρακτική της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, Airbnb. Όσο τα ενοικιαζόμενα με την ημέρα διαμερίσματα, κέρδιζαν έδαφος, σε σχέση με δωμάτια των ξενοδοχείων, τόσο αυξάνονταν οι τιμές μακροχρόνιας μίσθωσης τους λόγω του αυξημένου κόστους ευκαιρίας τους, και οι τιμές πωλήσεις τους λόγω της περιορισμένης διαθεσιμότητας τους. Σαν αποτέλεσμα ήταν η επίτευξη καλύτερων αποδόσεων.

Κατά τη χρήση της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στα μεγέθη στα οποία ο εκτιμητής θα στηρίζει την εκτίμηση του. Αν διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία αποτελούν μικτά μηνιαία εισοδήματα τότε πρέπει να επιλέξει και συντελεστή κεφαλαιοποίησης βασισμένο σε μικτές τιμές.

Τέλος, είναι σημαντικό να θυμάται κανείς πως η απόδοση εκφράζει κίνδυνο. Αυτό σημαίνει ότι μεγαλύτερος κίνδυνος ισοδυναμεί με μεγαλύτερο συντελεστή κεφαλαιοποίησης που συνεπάγεται μικρότερη αγοραία αξία.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ: ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

Η εφαρμογή της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης στηρίζεται στην εφαρμογή του παρακάτω τύπου: $V=I/Y$

Όπου V αξία του ακινήτου, I το ετήσιο αγοραίο εισόδημα, Y ο συντελεστής Κεφαλαιοποίησης

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, παράδειγμα Νο.1

Διαμέρισμα του 2000 στην ανατολική Θεσσαλονίκη, Αγοραίο μίσθωμα 400€, Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης 6%

Η αξία του ακινήτου μέσω της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης υπολογίζεται ακολούθως:

$$V= 400*12/0,06 \Rightarrow V=4.800/0,06 \Rightarrow V= 80.000\text{€}$$

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, παράδειγμα Νο.2

Ισόγειο κατάστημα σε εμπορικό δρόμο του οποίου τα καταστήματα υπολογίζεται να έχουν απόδοση 8%. Λόγω κατασκευαστικού λάθους το δάπεδο του καταστήματος εμφανίζει έντονη κλίση σε βαθμό που χρήση του χώρου χαρακτηρίζεται προβληματική. Μηνιαίο Αγοραίο μίσθωμα στη περιοχή 1200€

Η αξία του ακινήτου μέσω της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης υπολογίζεται ακολούθως:

$$V= 1200*12/0,08 \Rightarrow V= 14.400/0,08 \Rightarrow V= 160.000\text{€}$$

Η μεγαλύτερη απόδοση αποτυπώνει το γεγονός πως το ακίνητο υπολείπεται κατασκευαστικά έναντι των υπολοίπων.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, παράδειγμα Νο.3

Ισόγειο κατάστημα σε εμπορική πλατεία της οποίας η ανάπλαση θα ολοκληρωθεί τον επόμενο μήνα. Το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα στη περιοχή υπολογίζεται στα 1500€ και η απόδοση αντίστοιχών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή σήμερα υπολογίζεται στο 8%

Η αξία του ακινήτου μέσω της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης υπολογίζεται ακολούθως:

$$V = 1500 \cdot 12 / 0,07 \Rightarrow V = 18.000 / 0,07 \Rightarrow V = 257.142\text{€}$$

Η μικρότερη απόδοση οφείλεται στη θέση του ακινήτου – σε εμπορική πλατεία συμπεριλαμβάνοντας και την αναβάθμιση της.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, παράδειγμα Νο.4

Ισόγειο κατάστημα 35τμ με πατάρι άλλα 35 τμ. Αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα καταστημάτων 6€/τμ (Ισόγεια μέτρα). Τα τετραγωνικά μέτρα του παταριού υπολογίζονται στο 40% των ισόγειων μέτρων. Απόδοση 9%

Η αξία του ακινήτου μέσω της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης υπολογίζεται ακολούθως:

$$\text{Πατάρι } 35\text{τμ} \cdot 0,4 = 14\text{τμ}, \text{ Συνολικό εμβαδό: } 35+14=49\text{τμ}$$

$$V = 49 \cdot 6 \cdot 12 / 0,09 \Rightarrow V = 3.528 / 0,09 \Rightarrow V = 39.200\text{€}$$

