

Μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC) για την εκτίμηση ακινήτων

Προκειμένου να κατανοηθεί σε βάθος η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, είναι απαραίτητο να κατανοηθεί η γενικότερη προσέγγιση του κόστους. Η προσέγγιση του κόστους χρησιμοποιείται συνήθως για να υπολογιστεί το κόστος αντικατάστασης ακινήτων ειδικής κατηγορίας αλλά και ακίνητα τα οποία είτε πωλούνται πολύ σπάνια είτε δεν πωλούνται.

Στην περίπτωση εκτίμησης ακινήτων που είναι καινούριες κατασκευές η προσέγγιση του κόστους εμφανίζεται ευκολότερη. Βέβαια, αυτό δεν σημαίνει ότι η προσέγγιση του κόστους, και κατά συνέπεια η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, πρέπει να εφαρμόζεται συνέχεια, αλλά μόνο στην περίπτωση που υπάρχει παντελής έλλειψη στοιχείων στην αγορά.

Ωστόσο, η χρήση της προσέγγισης του κόστους και της μεθόδου του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, ενδέχεται να παρουσιάσει δυσκολίες λόγω της έλλειψης στοιχείων στην αγορά σχετικά με τα κατασκευαστικά κόστη και τις αποσβέσεις.

Η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης αποτελεί την πιο πολυχρησιμοποιούμενη μέθοδο στο πλαίσιο της προσέγγισης του κόστους και έχει τη βάση της στην οικονομική θεωρία της υποκατάστασης.

Η μέθοδος αυτή, και το ίδιο το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης βασίζεται επίσης, όπως και η προσέγγιση του κόστους, στη θεωρία ότι ένας πιθανός αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να πληρώσει για την απόκτηση ενός

ακινήτου περισσότερα χρήματα από το κόστος της απόκτησης ενός ακινήτου ίδιας χρησιμότητας. Στην περίπτωση του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, ο εκτιμητής καλείται να καταθέσει μία ολοκληρωμένη και τεκμηριωμένη άποψη για την Αγοραία Αξία της γης, στην παρούσα χρήση της, προσθέτοντας το επιπλέον υποτιθέμενο κόστος κατασκευής παρόμοιου κτιρίου ή παρόμοιων κτιρίων, με το υπό εκτίμηση. Στο προηγούμενο άθροισμα προστίθενται και όλες οι απαραίτητες εργασίες στη γη πάνω στην οποία τοποθετείται το εκτιμώμενο ακίνητο.

Γίνεται αντιληπτό πως η ορθή χρήση της μεθόδου του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης απαιτεί, μεταξύ άλλων, ικανοποιητικές πρακτικές γνώσεις για τους κατασκευαστικούς περιορισμούς, τα κατασκευαστικά κόστη αλλά και τους κανονισμούς που σχετίζονται με την ασφάλεια.

Κατά τη διάρκεια της εφαρμογής της μεθόδου του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης είναι αναγκαία η εφαρμογή προσαρμογών απαξίωσης στο συνολικό κόστος αντικατάστασης του εκτιμώμενου ακινήτου ώστε να αντικατοπτρίζονται με όση το δυνατόν περισσότερη ακρίβεια οι διαφορές του ακινήτου με το αντίστοιχο καινούριο.

Οι προσαρμογές αυτές στα πλαίσια της μεθόδου του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης σχετίζονται με παράγοντες φθοράς, την εναπομείνουσα οικονομική ζωή του ακινήτου, την επάρκεια και τη λειτουργικότητα του ακινήτου, σε σύγκριση πάντα με την αντίστοιχη καινούρια του εκδοχή.

Εφαρμόζοντας τη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης απαιτείται επίσης η ακολούθηση μίας διαδικασίας αξιολόγησης του κόστους αντικατάστασης. Σε αυτή τη διαδικασία ενδέχεται να υπάρξει εμφάνιση περιπτώσεων, ιδιαίτερα για παλιά ακίνητα, όπου το κόστος αναπαραγωγής του εκτιμώμενου ακινήτου απαιτεί πολλή προσοχή.

Κατά τη διάρκεια της αξιολόγησης του κόστους αντικατάστασης, προκειμένου να εφαρμοστεί η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψη όλα τα πιθανά κόστη που δύνανται να προκύψουν για την κατασκευή της αντίστοιχης «μοντέρνας εκδοχής» του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Αυτά τα κόστη μπορεί να περιλαμβάνουν: παράδοση και μεταφορά υλικών, δασμούς ή φόρους κατασκευής, προετοιμασία γηπέδου / βελτιώσεις γηπέδου, επαγγελματικές αμοιβές και άλλα.

Στη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης είναι ιδιαίτερης σημασίας ο υπολογισμός των απαραίτητων εξόδων που σχετίζονται με την προετοιμασία και τις βελτιώσεις του γηπέδου. Οι βελτιώσεις αυτές αναφέρονται σε σε οποιεσδήποτε προσθήκες έχουν γίνει στη γη όπου τοποθετείται το εκτιμώμενο ακίνητο και περιλαμβάνουν πρόσθετες κατασκευές οποιουδήποτε είδους, χωματουργικά έργα και φυτεύσεις. Όλες αυτές οι προσθήκες ή βελτιώσεις θεωρείται πως διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην τελική αξία του ακινήτου, γι' αυτό και δίνεται μεγάλο βάρος στον υπολογισμό τους.

Η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, μεταξύ άλλων απαιτεί τον υπολογισμό των φθορών και της απαξίωσης που μπορεί να έχει επέλθει στο εκτιμώμενο

ακίνητο. Όπως έχει αναφερθεί η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης βασίζεται στη θεωρία ότι ο πιθανός αγοραστής δεν θα διαθέσει παραπάνω χρήματα για το εκτιμώμενο ακίνητο από ότι θα του κόστιζε η αγορά του αντίστοιχου καινούριου ακινήτου.

Εάν υποθέσουμε ότι η καινούρια εκδοχή του εκτιμώμενου ακινήτου αποτελεί την ιδανική επιλογή για τον πιθανό αγοραστή, ο υπολογισμός του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης απαιτεί την αξιολόγηση της φθοράς και της απαξίωσης. Η απαξίωση αυτή θα πρέπει να αντικατοπτρίζει τις διαφορές που εμφανίζει το εκτιμώμενο ακίνητο σε σύγκριση με την καινούρια του εκδοχή. Υπάρχουν τρεις βασικοί τύποι απαξίωσης, όπως αυτοί αναφέρονται στον οδηγό του RICS (2019):

Φυσική φθορά: στη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης είναι σημαντική η φυσική φθορά που έχει επέλθει στο ακίνητο. Είναι αποτέλεσμα φθορών λόγω της παρόδου των ετών, πιθανώς σε συνδυασμό με μία έλλειψη συντήρησης. Ιδιαίτερο βάρος στην αξιολόγηση της φυσικής φθοράς, και κατά συνέπεια στον υπολογισμό του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, πρέπει να δίνεται στον τύπο του ακινήτου καθώς για κάποια ακίνητα ένας βαθμός φθοράς είναι αποδεκτός και δεν επηρεάζει την αξίας τους.

Λειτουργική απαξίωση: για την εφαρμογή της μεθόδου του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης απαιτείται ο συνυπολογισμός της λειτουργικής απαξίωσης η οποία σχετίζεται με την αδυναμία του ακινήτου να ανταπεξέλθει λειτουργικά στο σκοπό για τον οποίο δημιουργήθηκε. Η λειτουργική απαξίωση συνδέεται με το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης καθώς υπολογίζεται και αντικατοπτρίζει είτε το κόστος για τη λειτουργική

αναβάθμιση του ακινήτου, είτε τις οικονομικές συνέπειες που έχει το ακίνητο λόγω της μειωμένης λειτουργικής του αποτελεσματικότητας.

Οικονομική απαξίωση: στη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης απαραίτητη είναι και η αξιολόγηση της οικονομικής απαξίωσης. Σε αυτή την περίπτωση, στον υπολογισμό του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης λαμβάνονται υπ' όψη οι συνέπειες των οικονομικών αλλαγών που εμφανίζονται στην αγορά και οι οποίες σχετίζονται με τις αλλαγές στη ζήτηση προϊόντων ή υπηρεσιών που παράγονται στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Επιπροσθέτως, για εκτιμήσεις στις οποίες επιλέγεται να εφαρμοστεί η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, εμφανίζονται τρεις βασικοί τρόποι για τον υπολογισμό της απόσβεσης, και κατά συνέπεια του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης:

Μέθοδος γραμμικής απόσβεσης: το κόστος απόσβεσης κατανέμεται ισότιμα σε όλη τη διάρκεια ζωής του εκτιμώμενου ακινήτου.

Μέθοδος μειούμενης ισορροπίας της απόσβεσης: αυτή η περίπτωση, για τον υπολογισμό του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, εφαρμόζεται σε ακίνητα τα οποία όσο πιο καινούρια είναι, τόσο πιο γρήγορα εμφανίζουν φθορά και απαξίωση. Καθώς περνάνε τα χρόνια, η απόσβεση αυτών των ακινήτων μειώνεται.

Μέθοδος αθροίσματος των αποσβέσεων στα έτη: και αυτή η μέθοδος, για τον υπολογισμό του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, εφαρμόζεται σε ακίνητα τα οποία όσο περνάνε τα χρόνια τείνουν να είναι λιγότερο παραγωγικά και η απόσβεσή τους είναι μεταβαλλόμενη.

- **Τα βήματα υπολογισμού του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης**

Ο υπολογισμός του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης μπορεί να διακριθεί σε ορισμένα στάδια. Προκειμένου ο εκτιμητής να φτάσει στο τελικό Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης πρέπει να υπολογίσει:

Το κόστος κατασκευής του εκτιμώμενου ακινήτου

Τα επιπρόσθετα κόστη (π.χ αμοιβές σε επαγγελματίες, βελτιώσεις γηπέδου)

Την αξία της γης

Τη συνολική απόσβεση του εκτιμώμενου ακινήτου

Το τελικό Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης

Όπως παρατηρείτε, το τελικό αποτέλεσμα των βημάτων αποτελεί το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης, που είναι και το ζητούμενο της μεθόδου του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης. Η φόρμα καταχώρησης στοιχείων και εξαγωγής αποτελεσμάτων που έχει δημιουργηθεί βασίζεται στα παραπάνω στάδια για τον τελικό υπολογισμό του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης. Δίνεται μεγάλη σημασία στην κάλυψη όλων των πιθανών επιπρόσθετων εξόδων που μπορεί να προκύψουν για την αντικατάσταση του εκτιμώμενου ακινήτου αλλά και στον υπολογισμό της αξίας της γης, προκειμένου να εξαχθεί με όση το δυνατόν μεγαλύτερη ακρίβεια το τελικό Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης.

Βασικοί ορισμοί για την κατανόηση της μεθόδου του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, όπως ορίζονται από το Ευρωπαϊκό Πρότυπο Εκτιμήσεων 2016:

Απόσβεση: «Η συστηματική κατανομή του αποσβεστέου ποσού ενός παγίου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του».

Αποσβέσιμο ποσό: «Το κόστος ενός παγίου ή άλλο ποσό που υποκαθιστά το κόστος, μειωμένο κατά την υπολειμματική αξία του».

Υπολειμματική αξία: «Το εκτιμώμενο ποσό που μια οικονομική οντότητα θα λάμβανε από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου, μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών διάθεσης, αν το περιουσιακό στοιχείο ήταν ήδη στην ηλικία και την κατάσταση που θα αναμενόταν κατά το τέλος της ωφέλιμης ζωής του».

Ωφέλιμη διάρκεια ζωής: «Η περίοδος κατά την οποία το πάγιο στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα».

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης: «... ενός κτίσματος είναι το κόστος αντικατάστασής του ώστε να μπορεί να εκπληρώσει τις λειτουργίες για τις οποίες χρησιμοποιείται, απομειωμένο ανάλογα με την ηλικία, τη φυσική φθορά και απαξίωση».