

Επίλυση (Μελέτη ασφάλισης των αξιών των κτηριακών βελτιώσεων, συντηρήσεων, εξοπλισμού και λοιπού περιεχομένου της επιχείρησης καθώς και των μέγιστων δυνητικών χρηματικών απωλειών λόγω θανάτου του ιδιοκτήτη καθώς και της εξεύρεσης πόρων για τη πληρωμή των ασφαλιστρών)

A-Σκέλος/Εκτίμηση αξιών των κτηριακών βελτιώσεων, συντηρήσεων, εξοπλισμού και λοιπού περιεχομένου της επιχείρησης.

Μία καλή προσέγγιση θα ήταν η χρήση της ρήτρας ασφάλισης συμφωνημένων αξιών.

Οι συμφωνημένες αξίες είναι μια ρήτρα ασφάλισης μέσω της οποίας ο Ασφαλιστής συμφωνεί ότι από αυτή θα εξαρτάται η ασφάλιση και το ασφάλισμα. Ο Ασφαλιστής απαιτεί μια γραπτή δήλωση αξιών, που σε αυτήν θα περιγράφονται λεπτομερώς τα αντικείμενα, και που θα συνοδεύει αφενός την αίτηση ασφάλισης (αλλά θα αποτυπώνεται και στο ασφαλιστήριο), υπογεγραμμένη από τον ασφαλισμένο, και θα αποτελεί τη βάση για την ενεργοποίηση του ασφαλιστηρίου, όταν επέλθουν οι επιπτώσεις του κινδύνου και δη σε σχέση με το ύψος της αποζημίωσης των προς ασφάλιση αντικειμένων. Αυτή η ρήτρα ασφάλισης είναι συνήθως διαθέσιμη για εμπορικά και άλλα ακίνητα καθώς και για ειδικά περιεχόμενα εντός αυτών.

Ο υπολογισμός των αξιών προτείνεται να γίνει αφενός με τη μέθοδο των συγκριτικών συναλλαγών αφετέρου με τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και να γίνουν σχετικές ποσοστιαίες σταθμίσεις των αποτελεσμάτων για τη βέλτιστη προσέγγιση της πραγματικής σημερινής αξίας των προς εκτίμηση αντικειμένων.

Συνοπτικά θα πρέπει να:

1-Διερευνηθεί η λίστα αντικειμένων του εξοπλισμού και λοιπού περιεχομένου του εστιατορίου που έχει εγχειρήσει ο ιδιοκτήτης σχετικά με την πληρότητα των εγγραφών σε αυτή.

2-Εφόσον διαπιστωθεί πληρότητα, να εκτιμηθούν οι βελτιώσεις/συντηρήσεις, ο υφιστάμενος εξοπλισμός και λοιπό περιεχόμενο του εστιατορίου (που δεν απεικονίζεται σε αξιόπιστα παραστατικά κατά το ΚΦΑΣ) **με βάση τη συγκριτική εκτιμητική μέθοδο.**

Ενδεικτικά θα δούμε ένα παράδειγμα εκτίμησης ενός δυνητικού αντικειμένου της παραπάνω επιχείρησης με τα κάτωθι δεδομένα:

Έστω αντικείμενο σε καλή κατάσταση που έχει ικανότητα αποθήκευσης 1m³, διαστάσεων μήκος 2.00m, πλάτος 0,50m, ύψος 1,10m, το οποίο αποκτήθηκε προ επτά (7) ετών και δεν υπάρχουν στοιχεία κατά το ΚΦΑΣ για αυτό. Τη παρούσα χρονική στιγμή διανύουμε την αρχή του όγδοου (8) έτους από τη απόκτησή του. Το σημερινό κόστος αντικατάστασης/αναπαραγωγής του, ως νέο τιμολογείται στην αξία των 3.500 ευρώ.

-Οι επισκευές που έχουν ήδη γίνει σε αυτό αλλά και εκείνες που θα γίνουν έως το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου κρίθηκαν σωρευτικά σε ποσοστό 10% επί της αξίας κτήσης του με βάση τις πληροφορίες του ιδιοκτήτη και τη σχετική διερεύνηση στην Αγορά.

-Το αντικείμενο επιμερίζεται σε οκτώ (8) διακριτά τμήματα και αναλύεται στα κάτωθι σχετικά ποσοστά απόσβεσης των, ως τα δέοντα και ενδεδειγμένα μέτρα της φθοράς των διακριτών τμημάτων του:

α-Μηχανικά τμήματα

Τα μηχανικά τμήματα είναι 150 χιλιοστά (%) επί του όλου αντικειμένου (1000%) και το ποσοστό εναπομείνουσας αξίας μετά το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου είναι 50%.

β-Ηλεκτρονικά τμήματα

Τα ηλεκτρονικά τμήματα είναι 200 χιλιοστά (‰) επί του όλου αντικειμένου (1000‰) και το ποσοστό εναπομείνουσας αξίας μετά το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου είναι 5%.

γ-Ηλεκτρικά τμήματα

Τα ηλεκτρικά τμήματα είναι 150 χιλιοστά (‰) επί του όλου αντικειμένου (1000‰) και το ποσοστό εναπομείνουσας αξίας μετά το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου είναι 50%.

δ-Σιδηρός σκελετός

Ο σιδηρός σκελετός είναι 300 χιλιοστά (‰) επί του όλου αντικειμένου (1000‰) και το ποσοστό εναπομείνουσας αξίας μετά το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου είναι 80%.

ε-Πλαστικά τμήματα

Τα πλαστικά τμήματα είναι 50 χιλιοστά (‰) επί του όλου αντικειμένου (1000‰) και το ποσοστό εναπομείνουσας αξίας μετά το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου είναι 50%.

ζ-Ειδικόι χρωματισμοί

Οι ειδικοί χρωματισμοί είναι 20 χιλιοστά (‰) επί του όλου αντικειμένου (1000‰) και το ποσοστό εναπομείνουσας αξίας μετά το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου είναι 0%.

η-Θερμουγρομονώσεις

Οι θερμουγρομονώσεις είναι 80 χιλιοστά (‰) επί του όλου αντικειμένου (1000‰) και το ποσοστό εναπομείνουσας αξίας μετά το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου είναι 20%.

θ-Υάλινα τμήματα

Τα υάλινα τμήματα είναι 50 χιλιοστά (‰) επί του όλου αντικειμένου (1000‰) και το ποσοστό εναπομείνουσας αξίας μετά το πέρας της συνολικής διάρκειας ζωής του αντικειμένου είναι 20%.

- Η φυσική διάρκεια ζωής του αντικειμένου κατόπιν διερεύνησης εκτιμήθηκε στα 15 έτη
- Η οικονομική διάρκεια ζωής του αντικειμένου κατόπιν διερεύνησης εκτιμήθηκε στα 18 έτη
- Η λειτουργική διάρκεια ζωής του αντικειμένου κατόπιν διερεύνησης εκτιμήθηκε στα 17 έτη
- Η συνολική διάρκεια ζωής του αντικειμένου τεκμαίρεται ίση με την ωφέλιμη διάρκεια ζωής του.

Στην Αγορά κατόπιν έρευνας διαπιστώθηκαν **αγγελίες πώλησης** παρόμοιων αντικειμένων ως κάτωθι:

i-Πωλείται αντικείμενο στην Αθήνα κατασκευής προ 12ετίας σε καλή κατάσταση με ικανότητα αποθήκευσης 1m³, διαστάσεων μήκος 2.00m, πλάτος 0,50m, ύψος 1.10m στη τιμή των 1.600€.

ii-Πωλείται αντικείμενο στην Αθήνα κατασκευής προ 10ετίας σε άριστη κατάσταση με ικανότητα αποθήκευσης 0,75m³, διαστάσεων μήκος 1.70m, πλάτος 0,50m, ύψος 0,90m στη τιμή των 1.700€.

iii-Πωλείται αντικείμενο στην Χαλκίδα κατασκευής προ 15ετίας. Χρήζει συντήρησης. Ικανότητα αποθήκευσης 1m³, διαστάσεων μήκος 2.00m, πλάτος 0,50m, ύψος 1.10m στη τιμή των 1.000€.

iv-Πωλείται αντικείμενο στην Αθήνα κατασκευής προ 8ετίας σε καλή κατάσταση με ικανότητα αποθήκευσης 0,75m³, διαστάσεων μήκος 1.70m, πλάτος 0,50m, ύψος 0.90m στη τιμή των 2.000€.

Επίσης στην Αγορά της Αθήνας κατόπιν έρευνας **διαπιστώθηκε πράξη πώλησης** όμοιου αντικειμένου στην αξία των 2.200€

Με βάση τη συγκριτική εκτιμητική μέθοδο οργανώνουμε τα αποτελέσματά μας σε πίνακα με τα κάτωθι αποτελέσματα:

Στοιχεία Συντελεστές	Έτος 10%	Κατάσταση 5%	Ικανότητα 10%/0,25m3	Πόλη 20%	Διαστάσεις + - (5%)	Αγγελία -10% Πράξη 100% (1)	Τιμές
Εκτιμώμενο	7	Καλή	1m3	Αθήνα	2.00X0,50X1,10m	-	
Συγκριτικά							
Αγγελία i	12	Καλή	1m3	Αθήνα	Ίδιες	Αγγελία	
Αξία 1.600€	$(1+0,10)^5 = 1.61$	1	1	1	1	(1-0,10) = 0.90	2.319€
Αγγελία ii	10	Άριστη	0,75m3	Αθήνα	Μικρότερες	Αγγελία	
Αξία 1.700€	$(1+0,10)^3 = 1.331$	$(1-0,05) = 0.95$	$(1+0,10) = 1.10$	1	$(1+0,05) = 1.05$	(1-0,10) = 0.90	2.235€
Αγγελία iii	15	Κακή	1m3	Χαλκίδα	Ίδιες	Αγγελία	
Αξία 1.000€	$(1+0,10)^8 = 2.143$	$(1+0,05) = 1.05$	1	$(1+0,20) = 1.20$	1	(1-0,10) = 0.90	2.430€
Αγγελία iv	8	Καλή	0,75m3	Αθήνα	Μικρότερες	Αγγελία	
Αξία 2.000€	$(1+0,10)^1 = 1.10$	1	$(1+0,10) = 1.10$	1	$(1+0,05) = 1.05$	(1-0,10) = 0.90	2.287€
Πράξη Πώλησης	7	Καλή	1m3	Αθήνα	Ίδιες	Πράξη	
Αξία 2.200€	1	1	1	1	1	1	2.200€
Μέσος Όρος Τιμών							2.294€

3- Να εκτιμηθούν οι βελτιώσεις/συντηρήσεις, ο υφιστάμενος εξοπλισμός και λοιπό περιεχόμενο του εστιατορίου με βάση τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης. Το παραπάνω ενδεικτικό παράδειγμα αναλύεται ως κάτωθι:

Διακριτό τμήμα αντικειμένου	Τα Χιλιοστά «επί του όλου» είναι:	Από την έρευνα προέκυψε ότι το εναπομένον ποσοστό (%) στη 15ετία είναι:	Η εναπομένουσα αξία σε χιλιοστά στη 15ετία είναι:
α-Μηχανικά τμήματα	150 ‰	50%	75 ‰
β-Ηλεκτρονικά τμήματα	200 ‰	5%	10 ‰
γ-Ηλεκτρικά τμήματα	150 ‰	50%	75 ‰
δ-Σιδηρός σκελετός	300 ‰	8%	240 ‰
ε-Πλαστικά τμήματα	50 ‰	50%	25 ‰
ζ-Ειδικόι χρωματισμοί	20 ‰	0%	0 ‰
η-Θερμοσυρομονώσεις	80 ‰	20%	16 ‰
θ-Υάλινα τμήματα	50 ‰	20%	10 ‰
Σύνολα	1000 ‰		451 ‰

Απώλεια αξίας στη 15ετία = 1000‰ - 451‰ = 549 χιλιοστά

Προσαύξηση απώλειας αξίας λόγω επισκευών 10%

Πραγματική απώλεια αξίας στη 15ετία = 549‰ + (549‰ * 10%‰) = 603,9 χιλιοστά

Πραγματική εναπομένουσα αξία στη 15ετία = 1000‰ - 603,9‰ = 395,2 χιλιοστά = 0,3952

$\alpha^{15} = 0,3952 \Rightarrow \alpha = \sqrt[15]{0,3952} \Rightarrow \alpha = 0,94$

Επαλήθευση: $0,94^{15} = 0,3952$

Ετήσιος συντελεστής απόσβεσης (i):

(i)=1-0,94 = 0,06 και ως ποσοστό (%) = 6%

Αξία Κόστους Αντικατάστασης = **Αξία Καινούργιου** * (1 - i)ⁿ

ΑΚΑ = 3.500 * (1-0,06)⁷

ΑΚΑ = 2.269€

4-Εφαρμογή ποσοστιαίων σταθμίσεων αξιοπιστίας των αποτελεσμάτων για τη βέλτιστη προσέγγιση της πραγματικής σημερινής αξίας των προς εκτίμηση αντικειμένων. Για το παραπάνω παράδειγμα θα έχουμε:

Από τη μέθοδο των συγκριτικών συναλλαγών εκτιμούμε **στάθμιση αξιοπιστίας αποτελέσματος 40%**

Αρα προκύπτουσα αξία αντικειμένου από τη μέθοδο των συγκριτικών συναλλαγών 2.294€ * 0,40 = **917,60€**

Από τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης εκτιμούμε **στάθμιση αξιοπιστίας αποτελέσματος 60%**

Αρα προκύπτουσα αξία αντικειμένου από τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης 2.269€ * 0,60 = **1361.40€**

Εις σύνολο των δύο μεθόδων: 917,60€ + 1361.40€ = **2.279€**

Η σημερινή αξία του αντικειμένου εκτιμάται σε 2.279€

5-Τα παραπάνω στοιχεία και μελέτες να συνοδεύονται από μια αποτύπωση ή/και σκαρίφημα ή/και κάτοψη του εστιατορίου με φωτοσήμανση των φωτογραφιών εις επίρρωση των παραπάνω στοιχείων.

Β-Σκέλος/Εκτίμηση μέγιστων δυνητικών χρηματικών απωλειών λόγω θανάτου

Εξετάζουμε τις 10 τυχαία επιλεγμένες στρογγυλοποιημένες αποδείξεις με αναλογία δύο ατόμων ανά απόδειξη που μας προσκόμισε ο ιδιοκτήτης.

25€, 23€, 28€, 26€, 20€, 12€, 22€, 19€, 25€, 60€

Υπολογίζουμε το α-περικομμένο μέσο όρο

25€, 23€, 28€, 26€, 20€, 22€, 19€, 25€

x = 23,50€ δηλαδή ((25€+23€+28€+26€+20€+22€+19€+25€)/8)

Αυτό σημαίνει ότι οι περισσότεροι από τους καταναλωτές πιθανώς δαπανούν:

23,50€/2= 11,75€/άτομο

Υπολογισμός-Δεδομένα

Τραπεζοκαθίσματα	70
Μέση χρέωση/άτομο	11,75€ από στατιστικό δείγμα
Δευτέρα ως Παρασκευή	5757,50€
11,75€ *70% πληρότητα *2 εναλλαγές *70 θέσεις * 5 ημέρες	

Σάββατο	
11,75€ *90% πληρότητα *4 εναλλαγές *70 θέσεις * 1 ημέρες	2961,0€
Κυριακή	
11,75€ *100% πληρότητα *4 εναλλαγές *70 θέσεις* 1 ημέρες	3290,0€
Εβδομαδιαίο σύνολο	12008,5€
Ανά ημέρα (12008,5€/7)	1715,50€
Στο μήνα (1715,50€*30,4)	52151,20€
Ποσοστό μηνιαίων εξόδων στα μικτά έσοδα 82%	-42763,82€
Τελικό καθαρό μηνιαίο έσοδο προ φόρων κ.α (52151,20-42763,82)	9387,38€
Στο Έτος προ φόρων κ.α. (9387,38*12)	112.648,56€

B1-Αγγελίες παρόμοιων επιχειρήσεων με τα παραπάνω χαρακτηριστικά σε παρόμοιες περιοχές **πωλούνται και υπενοικιάζονται** στις κάτωθι αξίες:

B1.1-Αγγελίες πωλήσεων έτοιμων επιχειρήσεων:
200.000€ – 346.000€ – 345.000€ – 350.000€ – 600.000€

Εδώ λόγω της περίπτωσης, θα χρησιμοποιήσω τον **α-περικομμένο μέσο**:

200.000€ – 346.000€ – 345.000€ – 350.000€ – **600.000€**

346.000€ – 345.000€ – 350.000€

Περικομμένος μέσος όρος = 347.000€ ((346.000€+345.000€+350.000€/3))

B1.2-Αγγελίες υπενοικιάσεων έτοιμων επιχειρήσεων:
4000€/μήνα – 7000€/μήνα – 7200€/μήνα – 7500€/μήνα – 12000€/μήνα

Εδώ επίσης, θα χρησιμοποιήσω τον **α-περικομμένο μέσο**:

4000€/μήνα – 7000€/μήνα – 7200€/μήνα – 7500€/μήνα – **12000€/μήνα**

7000€/μήνα – 7200€/μήνα – 7500€/μήνα

Περικομμένος μέσος όρος = 7233€/μήνα ((7000€+7200€+7500€/3))
στο έτος = 86800€ (7233€*12)

Το Yield της άμεσης κεφαλαιοποίησης των συγκριτικών στοιχείων υπολογίζεται με το τύπο :

Y=I/V όπου:

V= Η εκτιμώμενη αξία

I=το καθαρό εισόδημα ενός έτους

Y= το προεξοφλητικό επιτόκιο (allrisks yield)

I=86800€/347000€ = 0.2501 ή 25.01%

B1.3-Στην Αγορά πρόσφατα πουλήθηκε παρόμοια επιχείρηση **445.000€**

B1.4-Θεωρώ την εκτιμώμενη επιχείρηση παγιωμένη στην Αγορά της με χρηματοροές συνήθως περίπου ίδιες.

V=I/Y ⇒ V=112648.56€/0.2501 =450.414 ~ 450.000€

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω αποτελέσματα αλλά και τη πληροφορία πρόσφατης πώλησης παρόμοιας επιχείρησης στην αξία των 445.000€, η σημερινή αξία της επιχείρησης εκτιμάται ~ 450.000€ η οποία τεκμαίρεται ως η μέγιστη δυνατή χρηματική απώλεια λόγω θανάτου του ιδιοκτήτη.

Γ-Σκέλος/Εξεύρεση πόρων για την εξόφληση των ασφαλιστρών των προσφορών.

Γ.1-Υπολογισμός ασφαλιστρών απλής ασφάλισης θανάτου διάρκειας 22 ετών για κεφάλαιο 450.000€

Ετήσια ασφάλιστρα = ~1405 €
Μηνιαία μικτά ασφάλιστρα = ~121€

Γ.2-Έστω αύξηση του κόστους χρέωσης/άτομο κατά 0,16€:

Τραπεζοκαθίσματα	70
Μέση χρέωση/άτομο	11.91€ (αντι 11.75€)
Δευτέρα ως Παρασκευή	
11,91€ *70% πληρότητα *2 εναλλαγές *70 θέσεις * 5 ημέρες	5835,90€
Σάββατο	
11,91€ *90% πληρότητα *4 εναλλαγές *70 θέσεις * 1 ημέρες	3001,32€
Κυριακή	
11.91€ *100% πληρότητα *4 εναλλαγές *70 θέσεις* 1 ημέρες	3334,80€
Εβδομαδιαίο σύνολο	12.172,02€
Ανά ημέρα (12.172.02/7)	1.738,86€
Στο μήνα (1738,86€*30,4)	52.861,34€
Ποσοστό μηνιαίων εξόδων στα μικτά έσοδα 82%	-43.346,30€
Τελικό καθαρό μηνιαίο έσοδο προ φόρων κ.α (52861,34€-43346,30€)	9.515,04€
Διαφορά κέρδους / Πόροι εξασφάλισης ασφαλιστρών	
Με μέση χρέωση 11,75€/άτομο	9387,38€ μηνιαίο καθαρό έσοδο
Με μέση χρέωση 11,91€/άτομο	9515,04€ μηνιαίο καθαρό έσοδο
Διαφορά (μηνιαία)	127,65€
Μηνιαία ασφάλιστρα θανάτου κεφαλαίου 450.000€	~121,00€
Διαφορά (μηνιαία) 127,65€ >121,00€ Μηνιαία ασφάλιστρα θανάτου	Σενάριο Εφικτό

Ομοίως θα υπολογιστούν οι πόροι για την εξασφάλιση των ασφαλιστρών ασφάλισης των αξιών κτηριακών βελτιώσεων, συντηρήσεων, εξοπλισμού και λοιπού περιεχομένου της επιχείρησης οι οποίες θα προκύψουν από τη χρήση των παραπάνω μεθόδων και των σχετικών σταθμίσεων τους. **Ενδεικτικά** αν η χρέωση ανά άτομο αυξηθεί **από 0,16€ σε 0,22€/άτομο** τότε θα εξοικονομηθούν μηνιαίως **54.60€** (πλέον των μηνιαίων ασφαλιστρών θανάτου **121€**) τα οποία κατά προσέγγιση μπορούν να καλύψουν ασφάλιστρα πακέτου ασφάλισης περιουσίας για αξίες **βελτιώσεων κτηρίου κεφαλαίου ~ 35.000€** και αξίες **εξοπλισμού και λοιπού περιεχομένου κεφαλαίου ~ 200.000€**