

Professional Valuers Certification

Expert Valuer in Real Estate Property



Sample Paper [Part B only]

www.peoplecert.gr

| | |
|--|-------------------------|
| Αυτό το έγγραφο πρέπει να επιστραφεί με την εργασία του υποψηφίου, διαφορετικά η εγγραφή του θα ακυρωθεί και δε θα εκδοθεί αποτέλεσμα. | |
| Όνοματεπώνυμο Υποψηφίου: | Ημερομηνία Εξέτασης: |
| Πατρώνυμο: | Πόλη Εξέτασης: |

Επιτρεπόμενος Χρόνος: 3 ώρες (180 λεπτά)

Μέρος Α Απαντήστε και τις 40 ερωτήσεις του Μέρους Α. Οι απαντήσεις σας θα πρέπει να σημειωθούν σε κάθε ερώτηση του φυλλαδίου ερωτήσεων. Υπάρχει ΜΟΝΟ μία σωστή απάντηση σε κάθε ερώτηση. Προτείνεται να μην αφιερώσετε περισσότερο από μια (1) ώρα (60 λεπτά) σε αυτό το μέρος.

Μέρος Β Απαντήστε όλες τις ασκήσεις του Μέρους Β, δείχνοντας τους υπολογισμούς σας. Οι απαντήσεις σας θα πρέπει να γραφτούν μόνο στο χώρο που διατίθεται στο φυλλάδιο ερωτήσεων. Προτείνεται να μην αφιερώσετε περισσότερο από δύο (2) ώρες (120 λεπτά) σε αυτό το μέρος.

Επιτρέπεται η χρήση απλών αριθμομηχανών (calculators).

Συμφωνία Τήρησης Απορρήτου

Το περιεχόμενο της εξέτασης είναι αυστηρά εμπιστευτικό. Η PEOPLECERT κατέχει την πνευματική ιδιοκτησία και διατηρεί κατοχυρωμένα τα πνευματικά δικαιώματα των εμπορικών σημάτων τα οποία χρησιμοποιούνται για την παροχή της εξέτασης. Αυτή η εξέταση είναι διαθέσιμη σε εσάς ως υποψήφιο, αποκλειστικά για τον σκοπό της αξιολόγησής σας. Απαγορεύεται ρητά η γνωστοποίηση, δημοσίευση, αναπαραγωγή ή μετάδοση του περιεχομένου αυτής της εξέτασης, εν όλω ή εν μέρει, σε οποιαδήποτε μορφή ή με οποιοδήποτε τρόπο και μέσον, συμπεριλαμβανομένων οπτικών, ακουστικών, προφορικών ή γραπτών, χωρίς την προηγούμενη ρητή και έγγραφη άδεια της PEOPLECERT. Τα προσωπικά δεδομένα τα οποία προσκομίσατε κατά την διαδικασία εγγραφής σας στις εξετάσεις θα χρησιμοποιηθούν για να σας κοινοποιηθεί το αποτέλεσμα της εξέτασής σας και για σκοπούς επίβλεψης της διαδικασίας αξιολόγησης. Τα προσωπικά σας δεδομένα καθώς και τα δεδομένα της εξέτασής σας θα φυλαχθούν στην βάση δεδομένων της PEOPLECERT.

Η PEOPLECERT σας υπενθυμίζει ότι έχετε το δικαίωμα πρόσβασης, διαγραφής και τροποποίησης των προσωπικών σας δεδομένων, κατόπιν σχετικού αιτήματος στην PEOPLECERT.

Για χρήση μόνο από τον εξεταστή/διορθωτή

| Μέρος Α | Μέρος Β | Σύνολο |
|---------|---------|--------|
| 40 | 60 | 100 |
| | | |

ΜΕΡΟΣ Β

(60 βαθμοί)

Άσκηση 1

Να υπολογισθεί η αγοραία αξία πολυώροφου επαγγελματικού κτηρίου που περιλαμβάνει ισόγειο κατάστημα καθαρής επιφανείας 100μ² και τρεις ορόφους γραφείων συνολικής καθαρής επιφανείας 300μ². Το μηνιαίο μίσθωμα του καταστήματος είναι 20€/μ² και των γραφείων 15€/μ². Τα συμβόλαια μίσθωσης λήγουν σε 6 μήνες και οι μισθωτές θα αποχωρήσουν. Τα τρέχοντα μισθώματα θεωρούνται υψηλά. Θα απαιτηθούν έξι μήνες για την επαναμίσθωση του ακινήτου. Τα τρέχοντα αγοραία μισθώματα είναι 15€/μ² για τα καταστήματα και 10€/μ² για τα γραφεία και προβλέπεται στην αγορά ετήσια αναπροσαρμογή ίση με τον πληθωρισμό.

Να ληφθούν υπόψη:

- Ότι τα μισθώματα λαμβάνονται στην αρχή κάθε έτους
- Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 8% (του συνολικού ακινήτου) και πληθωρισμός 2%
- Επιτόκιο προεξόφλησης ίσο με το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης συν τον πληθωρισμό
- Απόδοση εξόδου 8,5%
- Περίοδος υπολογισμού 5 έτη
- Η πώληση γίνεται στην αρχή του 6ου έτους.

Άσκηση 2

Να υπολογιστεί με την υπολειμματική μέθοδο η αγοραία αξία διατηρητέου κτηρίου που αποτελείται:

| Στάθμη | Χρήση | Μικτή Επιφάνεια (μ2) | Καθαρή επιφάνεια (μ2) | Κόστος ανακατασκευής συμβατικής κατασκευής (€/μ2) | Μέση τιμή πώλησης (€/μ2) |
|------------|-----------|----------------------|-----------------------|---|--------------------------|
| Υπόγειο Α' | Αποθήκη | 220 | 200 | 300 | 700 |
| Ισόγειο | Κατάστημα | 220 | 200 | 500 | 3.000 |
| Α' όροφος | Κατοικία | 220 | 200 | 700 | 2.700 |
| Β' όροφος | Κατοικία | 180 | 160 | 700 | 2.800 |

Τα κόστη κατασκευής συμπεριλαμβάνουν το εργολαβικό όφελος. Οι τιμές πώλησης αφορούν καθαρές επιφάνειες.

Απαιτούνται στατικές ενισχύσεις με κόστος 100.000€, καθώς και αποξηλώσεις/καθαιρέσεις που ανέρχονται στα 50.000€.

Το κόστος των επαγγελματικών αμοιβών μηχανικών ανέρχεται στο 8,00% επί του κόστους κατασκευής και το κόστος ασφάλισης στο 0,50% επί του κόστους κατασκευής. Τα απρόβλεπτα έξοδα υπολογίζονται στο 10% επί του κόστους κατασκευής.

Το κόστος κατασκευής θα καλυφθεί κατά το ήμισυ με δανεισμό. Το κεφάλαιο προσημείωσης ανέρχεται στο 130% του ποσού του δανείου. Η διάρκεια του δανεισμού είναι 18 μήνες και το επιτόκιο δανεισμού 7,00%. Τα έξοδα φακέλου ανέρχονται στο 1,5% επί του δανείου και το κόστος προσημείωσης στο 0,75% επί του κεφαλαίου προσημείωσης.

Το προσδοκώμενο κέρδος της επένδυσης είναι 15% επί των πωλήσεων. Δεν υπάρχουν μεσιτικά έξοδα και έξοδα διαφήμισης ή προώθησης.

Η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι 500.000 €. Το κόστος εγγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο ανέρχεται στο 1,00% επί της αντικειμενικής, το πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων στο 0,475% επί της αντικειμενικής και τα συμβολαιογραφικά έξοδα στο 1% επί της αντικειμενικής έως 120.000€, 0,70% από 120.000€ - 380.000€ και 0,65% από 380.000€ - 2.000.000€. Τα έξοδα παράστασης δικηγόρου υπολογίζονται στα 3.000€.

Να ληφθεί υπόψη χρόνος κατασκευής 1,5 έτος και επιτόκιο προεξόφλησης: 7,00%.

Άσκηση 3

Ζητείται να υπολογιστεί η αγοραία αξία καταστήματος σε εμπορικό δρόμο, επιφάνειας 80 τ.μ., με υπόγειο 65 τ.μ. και πατάρι 25 τ.μ. Το κατάστημα βρίσκεται σε πολυκατοικία κατασκευής του 1985, σε καλή κατάσταση, κανονικού σχήματος, γωνιακό.

Οικονομική πληροφόρηση

1. Πωλείται κατάστημα 700.000 € σε εμπορικό δρόμο, επιφάνειας 100 τ.μ., με υπόγειο 80 τ.μ. και πατάρι 60 τ.μ. Το κατάστημα βρίσκεται σε πολυκατοικία κατασκευής του 1980, πρόσφατα ανακαινισμένο, κανονικού σχήματος, γωνιακό.
2. Πωλήθηκε κατάστημα 400.000 € σε εμπορικό δρόμο, επιφάνειας 70 τ.μ., με υπόγειο 50 τ.μ. και πατάρι 25 τ.μ. Το κατάστημα βρίσκεται σε πολυκατοικία κατασκευής του 1987, σε καλή κατάσταση, ορθογωνίου κανονικού σχήματος.
3. Πωλείται κατάστημα 570.000 € σε εμπορικό δρόμο, επιφάνειας 85 τ.μ. και πατάρι 40 τ.μ. Το κατάστημα είναι κατασκευής του 1991, πρόσφατα ανακαινισμένο, μακρόστενου σχήματος, γωνιακό, κοντά στο εκτιμώμενο.
4. Πωλήθηκε κατάστημα 400.000 € σε εμπορικό δρόμο, επιφάνειας 110 τ.μ., με υπόγειο 75 τ.μ.. Το κατάστημα βρίσκεται σε πολυκατοικία κατασκευής του 1979, σε καλή κατάσταση, με μικρή πρόσοψη, γωνιακό εντός στοάς.
5. Πωλείται κατάστημα 470.000 € σε εμπορικό δρόμο, επιφάνειας 90 τ.μ., με υπόγειο 50 τ.μ. και πατάρι 40 τ.μ. Το κατάστημα βρίσκεται σε πολυκατοικία κατασκευής του 1975, σε καλή κατάσταση, κανονικού σχήματος.

| ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ | |
|----------------------|------|
| ΠΑΤΑΡΙ | 30% |
| ΥΠΟΓΕΙΟ | 20% |
| ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ | 0,8% |
| ΓΩΝΙΑΚΟ | 15% |
| ΣΤΟΑ | 30% |
| ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ | 10% |
| ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ | 10% |

Οι συντελεστές αναγωγής λαμβάνονται πολλαπλασιαστικά.

ΤΥΠΟΛΟΓΙΟ

$$\mu = \frac{\sum f_i x_i}{\sum f_i}$$

$$\sigma^2 = \frac{\sum (x_i - \mu)^2}{N}$$

$$\sigma^2 = \frac{\sum f_i (x_i - \mu)^2}{\sum f_i}$$

$$CV(X) = \frac{\sigma}{\mu}$$

$$FV = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

$$PV = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} = \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

$$R = \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$