

Professional Valuers Certification

PeopleCert

Professional Certifications

Expert Valuer in Real Estate Property

Sample Paper (Part B only)

Αυτό το έγγραφο πρέπει να επιστραφεί με την εργασία του υποψηφίου, διαφορετικά η εγγραφή του θα ακυρωθεί και δε θα εκδοθεί αποτέλεσμα.	
Όνοματεπώνυμο	Ημερομηνία
Υποψηφίου:	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 μόνο στον ειδικό χώρο του φυλλαδίου απαντήσεων. 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 απαντήσεων. 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

ΔΕΙΓΜΑ ΤΕΣΤ

ΜΕΡΟΣ Β

(60 βαθμοί)

Άσκηση 1

(22 βαθμοί)

Ζητείται ο προσδιορισμός της αξίας οικοπέδου, στο οποίο πρόκειται να κατασκευαστεί αυτοτελές επαγγελματικό κτήριο με δύο υπόγεια. Το Β' υπόγειο θα περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους και το Α' υπόγειο 20 θέσεις στάθμευσης. Στο οικόπεδο υπάρχει παλαιό διώροφο κτήριο που θα κατεδαφιστεί.

Να ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες παραδοχές:

- Επιφάνεια οικοπέδου : 585,00μ²
- Συντελεστής δόμησης 3,6
- Αντικειμενική αξία : 615.000 €
- Α' Υπόγειο : 585,00μ²
- Β' υπόγειο : 585,00μ²
- Ανωδομή συνολικά: 5 όροφοι X 400,00 μ² ανά όροφο
- Θα γίνει δανεισμός για το 50% του κεφαλαίου ανάπτυξης με διάρκεια 18 μήνες και επιτόκιο 6,5%.
- Η προσημείωση θα ανέλθει στο 130% του κεφαλαίου δανεισμού.
- Οι εργασίες ανέγερσης θα ολοκληρωθούν σε διάστημα 18 μηνών.

Το ακίνητο, μετά την πλήρη αποπεράτωση του, θα μισθωθεί σε εταιρία με το εξής μίσθωμα:

- Β' υπόγειο: 4€/μ²
- Α' υπόγειο: 60€/μήνα/θέση στάθμευσης
- Ανωδομή: 12€/μ²
- Η απόδοση των υπογείων είναι 9% και της ανωδομής 8%.

Τα κόστη κατασκευής υπολογίζονται ως εξής:

- Κόστος κατασκευής υπογείων: 400€/μ²
- Κόστος κατασκευής ανωδομής : 900€/μ²
- Συμπληρωματικό κόστος (διαμόρφωση ακάλυπτου χώρου): 150.000€
- Κόστος κατεδάφισης παλαιού ακινήτου: 40.000€
- Αμοιβές μηχανικών και λοιπών συμβούλων: 10% επί του συνολικού κόστους κατασκευής (συμπεριλαμβάνεται το κόστος κατεδάφισης)
- Κόστος ασφάλισης: 0,50% επί του κόστους κατασκευής (δεν συμπεριλαμβάνεται το κόστος κατεδάφισης και διαμόρφωσης ακαλύπτου)
- Κόστος μεταβίβασης / εγγραφής σε κτηματολόγιο: 1% επί της αντικειμενικής αξίας
- Συμβολαιογραφικά έξοδα: 1% επί της αντικειμενικής αξίας
- Έξοδα μεταγραφής: 0,475% επί της αντικειμενικής αξίας
- Έξοδα φακέλου δανείου: 1,50% επί του δανείου
- Έξοδα κόστους προσημείωσης: 0,75% επί της προσημείωσης
- Απρόβλεπτα: 5% επί του κατασκευαστικού κόστους, των αμοιβών και της ασφάλισης.
- Προσδοκώμενο κέρδος επένδυσης : 12%
- Επιτόκιο προεξόφλησης : $i = 8\%$

Η σελίδα αυτή είναι σκόπιμα κενή

ΔΕΙΓΜΑ ΤΕΣΤ

Άσκηση 2

(12 βαθμοί)

Ζητείται να υπολογιστεί η αγοραία αξία διαμερίσματος που βρίσκεται στην Άνω Βούλα, επιφάνειας 115 μ². Το διαμέρισμα βρίσκεται σε πολυκατοικία κατασκευής του 1980, σε καλή κατάσταση, 2ου ορόφου, γωνιακό, με θέα θάλασσα και με θέση πάρκινγκ στο υπόγειο.

1. Προσφέρεται προς πώληση διαμέρισμα στην Άνω Βούλα, επιφάνειας 100 μ², 5ου ορόφου, σε πολυκατοικία, κατασκευής του 1995, σε καλή κατάσταση, γωνιακό με αποθήκη και θέση στάθμευσης στο υπόγειο. Ζητούμενη τιμή πώλησης 90.000 €.
2. Προσφέρεται προς πώληση διαμέρισμα στην Άνω Βούλα επιφάνειας 150 μ², 3ου ορόφου, σε πολυκατοικία, κατασκευής του 1990, σε μέτρια κατάσταση, εσωτερικό με αποθήκη στο υπόγειο. Ζητούμενη τιμή πώλησης 180.000 €.
3. Προσφέρεται προς πώληση διαμέρισμα στην Άνω Βούλα, επιφάνειας 95 μ², 2ου ορόφου, σε πολυκατοικία, κατασκευής του 1985, σε καλή κατάσταση, γωνιακό με αποθήκη και θέση στάθμευσης στο υπόγειο και θέα θάλασσα. Ζητούμενη τιμή πώλησης 120.000 €.
4. Πωλήθηκε πρόσφατα διαμέρισμα στην Άνω Βούλα, επιφάνειας 110 μ², 2ου ορόφου, σε πολυκατοικία, κατασκευής του 1980, σε μέτρια κατάσταση, με θέα θάλασσα, γωνιακό με θέση στάθμευσης στο υπόγειο. Ζητούμενη τιμή πώλησης 95.000 €.

Συντελεστές αναγωγής:

Όροφος: 2% (όσο πιο ψηλά θεωρείται πιο εμπορεύσιμο)

Αποθήκη/Θέση Στάθμευσης: +/-5%

Γωνιακό/Εσωτερικό: -15% το εσωτερικό έναντι του γωνιακού

Παλαιότητα: +/-0,5%

Κατάσταση: :-5% η μέτρια κατάσταση έναντι της καλής κατάστασης

Θέα θάλασσα: 5%

Διαπραγμάτευση: 15%

Οι συντελεστές αναγωγής λαμβάνονται πολλαπλασιαστικά.

Η σελίδα αυτή είναι σκόπιμα κενή

ΔΕΙΓΜΑ ΤΕΣΤ

Άσκηση 3

(26 βαθμοί)

Να υπολογιστεί η αγοραία αξία ενός μικρού εμπορικού κέντρου σε αστική περιοχή. Το εμπορικό κέντρο αποτελείται από τα παρακάτω καταστήματα με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

Κατάστημα	Καθαρή Επιφάνεια (μ2)	Μηνιαίο υφιστάμενο μίσθωμα (€/μ2)	Λήξη υφιστάμενου μισθώματος
K1	100,00	15,00	12 μήνες
K2	75,00	18,00	18 μήνες
K3	120,00	Κενό	
K4	200,00	12,00	12 μήνες
K5	80,00	20,00	18 μήνες

Θα απαιτηθούν έξι μήνες για την επαναμίσθωσή τους ή τις νέες μισθώσεις. Το τρέχον αγοραίο μίσθωμα είναι 14€/μ2 και προβλέπεται στην αγορά ετήσια αναπροσαρμογή ίση με τον πληθωρισμό.

Να ληφθούν υπόψη:

- Τα μισθώματα λαμβάνονται στην αρχή κάθε έτους
- Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως με τον πληθωρισμό
- Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 8%
- Ετήσιος πληθωρισμός 2%
- Επιτόκιο προεξόφλησης ίσο με το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης συν τον πληθωρισμό
- Περίοδος υπολογισμού 5 έτη
- Η πώληση γίνεται στην αρχή του 6ου έτους
- Απόδοση εξόδου ίση με το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης

Η σελίδα αυτή είναι σκόπιμα κενή

ΔΕΙΓΜΑ ΤΕΣΤ

ΤΥΠΟΛΟΓΙΟ

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

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

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

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

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

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

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