

Professional Valuers Certification

Expert Valuer in Real Estate Property



Sample Paper

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:

Πατρώνυμο:

Ημερομηνία
Εξέτασης:

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

ΔΕΙΓΜΑ TEST

ΜΕΡΟΣ Α

(40 βαθμοί)

Κυκλώστε μία απάντηση σε κάθε ερώτηση

1. Η καθαρή παρούσα αξία (NPV) μπορεί να είναι:
 - A. Μόνο θετική
 - B. Μόνο αρνητική
 - C. Θετική ή αρνητική
 - D. Θετική ή αρνητική ή μηδενική

2. Οι μέθοδοι της καθαρής παρούσας αξίας και της εσωτερικής απόδοσης επένδυσης δίνουν ως προς την αξιολόγηση των επενδύσεων
 - A. Πάντα την ίδια ιεράρχηση
 - B. Μπορεί να δίνουν αντιφατική ιεράρχηση

3. Η χρήση της ανάλυσης πολλαπλής παλινδρόμησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί για:
 - A. Την εκτίμηση αξιών οικιστικών ακινήτων
 - B. Την αξιολόγηση μία επένδυσης

4. Η προσθήκη ακραίων τιμών σε ένα δείγμα προκαλεί:
 - A. Αύξηση της τυπικής απόκλισης
 - B. Μείωση της τυπικής απόκλισης

5. Η σωστή σειρά εργασιών σε κατασκευή πολυκατοικίας είναι:
 - A. Τοιχοποιίες – σωληνώσεις – καλωδιώσεις - επιχρίσματα
 - B. Σωληνώσεις – καλωδιώσεις - τοιχοποιίες - επιχρίσματα
 - C. Τοιχοποιίες – σωληνώσεις – επιχρίσματα – καλωδιώσεις

6. Το ελάχιστο επιτρεπόμενο ελεύθερο πλάτος κυρίας σκάλας για πεντάροφο κτίριο είναι;
- A. 1,00 μ.
 - B. 1,20 μ.
 - C. 1,40 μ.
 - D. 0,90 μ.
7. Το Επιχειρηματικό Κέρδος μιας οικοδομής κατά την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου κυμαίνεται συνήθως σε ποιο ποσοστό της αξίας ανάπτυξης;
- A. 5-10%
 - B. 12-20%
 - C. 25-30%
8. Σε οικόπεδο αναπτύσσεται μία οικοδομή . Από τι εξαρτάται το εάν θα διαμορφωθεί 'εσοχή' στον τελευταίο ή στους τελευταίους ορόφους:
- A. Από τους όρους δόμησης που ισχύουν για το οικόπεδο
 - B. Από το πλάτος της οδού επί του οποίου έχει πρόσωπο το αντίστοιχο οικόπεδο
 - C. Από τον επιθυμητό σχεδιασμό του Αρχιτέκτονα
 - D. Από τα (A) και (B)
9. Άρτια και οικοδομήσιμη παραθαλάσσια έκταση βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως. Για να είναι δυνατή η ανοικοδόμησή της:
- A. Πρέπει να έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού
 - B. Δεν είναι απαραίτητο να έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού

10. Σε περίπτωση προώθησας του ακινήτου από περισσότερους του ενός μεσίτες κατά την πώληση:
- A. Αμείβονται όλοι όσοι προώθησαν
 - B. Αμείβεται εκείνος του οποίου ο πελάτης αγόρασε τελικώς το ακίνητο
 - C. Αμείβονται εκείνοι των οποίων οι πελάτες έδωσαν προσφορά
11. Ποια επιλογή δεν αποτελεί υποκατηγορία της κτηματαγοράς;
- A. Των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων
 - B. Των χρηστών
 - C. Των επενδυτών
 - D. Των κατασκευαστών
12. Ποια κατηγορία δεν αποτελεί «παίκτη» της κτηματαγοράς;
- A. Οι ασφαλιστικές εταιρίες
 - B. Οι οικοπεδούχοι
 - C. Οι μεσίτες
 - D. Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα
13. Τι πιστοποιεί το πιστοποιητικό ιδιοκτησίας;
- A. Πιστοποιεί ότι το ακίνητο εξακολουθεί να ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη
 - B. Πιστοποιεί τον αριθμό των ακινήτων που έχει ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης
 - C. Πιστοποιεί ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από βάρη, διεκδικήσεις κτλ

14. Πριν την λήξη 12ετίας σε επαγγελματική μίσθωση ο μισθωτής:
- A. Μπορεί να αποχωρήσει αζήμια
 - B. Είναι υποχρεωμένος να παρατείνει μέχρι τα 12 έτη
 - C. Μπορεί να αποχωρήσει με προειδοποίηση 3 μηνών και καταβολή ενός μισθώματος ως αποζημίωση
15. Σε ποιο ποσό επιβάλλεται ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου:
- A. Στο ποσό του τιμήματος που αναγράφεται στον τίτλο
 - B. Στο ποσό της αντικειμενικής αξίας
 - C. Στο μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αντικειμενικής αξίας και του τιμήματος
16. Ο ΦΑΠ (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας) στα Νομικά Πρόσωπα επιβάλλεται:
- A. Σε όσα Νομικά Πρόσωπα έχουν ακίνητη περιουσία συνολικής αντικειμενικής αξίας μεγαλύτερης των 400.000 €
 - B. Στη συνολική ακίνητη περιουσία του Νομικού Προσώπου
17. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου απαιτείται:
- A. Απαιτείται βεβαίωση ότι ο πωλητής έχει δηλώσει το ακίνητο στο Ε9
 - B. Απαιτείται βεβαίωση ότι ο πωλητής έχει δηλώσει το ακίνητο στο Ε2
 - C. Απαιτείται βεβαίωση ότι ο πωλητής δεν οφείλει φόρο κληρονομιάς ή δωρεάς (γενικότερα απαιτείται φορολογική ενημερότητα)
 - D. Δεν απαιτείται βεβαίωση

18. Πότε επιβάλλεται ο Φ.Π.Α. στα ακίνητα;
- A. Στην πρώτη μεταβίβαση του ακινήτου που έχει ανεγερθεί με άδεια οικοδομής από 1/01/2006 και μετά
 - B. Στην πρώτη μεταβίβαση του ακινήτου που έχει ανεγερθεί με άδεια οικοδομής από 1/01/2010 και μετά
 - C. Δεν επιβάλλεται
19. Ποιο οικόπεδο επιτρέπει τη δόμηση μεγαλύτερης επιφάνειας σε χώρους κύριας χρήσης, θεωρώντας ότι δεν υπάρχουν άλλοι περιορισμοί;
- A. Οικόπεδο επιφάνειας 1.000 μ² με σ.δ. 0,80
 - B. Οικόπεδο επιφάνειας 1.500 μ² με κλιμακωτό σ.δ.: σ.δ. 1,00 για τα πρώτα 500 μ² οικοπέδου, σ.δ. 0,60 για τα επόμενα 500 μ² και σ.δ. 0,20 για τη λοιπή επιφάνεια
20. Ποια επιτρεπόμενη χρήση γης είναι γενικά ευνοϊκότερη για την ανάπτυξη γραφείων:
- A. Γενική Κατοικία
 - B. Χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου
21. Προκειμένου να αξιολογηθεί οικόπεδο με κτίσμα και υπολειπόμενο Σ.Δ., σε διαμορφωμένη κτηματαγορά, η καταλληλότερη μέθοδος εκτίμησης είναι:
- A. Υπολειμματική για το όλο οικόπεδο και μέθοδο κόστους για το υφιστάμενο κτίσμα
 - B. Μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ή εισοδήματος για το υφιστάμενο κτίσμα σε συνδυασμό με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ή υπολειμματική για την αξία της υπολειπόμενης δόμησης, εφαρμόζοντας σχετική απομείωση όπου απαιτείται λόγω δυσκολίας υλοποίησής της.
 - C. Μέθοδος εισοδήματος
 - D. Οι (A) και (B) μέθοδοι
 - E. Και οι τρεις ως άνω μέθοδοι

22. Προκειμένου να αξιολογηθεί οικόπεδο με κτίσμα σε περιοχή χωρίς διαμορφωμένη κτηματαγορά για το συγκεκριμένο είδος κτίσματος, η καταλληλότερη μέθοδος εκτίμησης είναι:
- A. Υπολειμματική
 - B. Συγκριτικών στοιχείων
 - C. Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης με σχετική απομείωση λόγω χαμηλής εμπορευσιμότητας
23. Ποια από τις παρακάτω μεθόδους δεν προσδιορίζει την αξία αντικατάστασης;
- A. Αναλυτική μέθοδος
 - B. Μέθοδος αναπροσαρμογής ιστορικών αξιών
 - C. Συγκριτική μέθοδος
 - D. Καμία από τις παραπάνω
24. Ένα ακίνητο αποφέρει μηνιαίο μίσθωμα 1.000 € στο διηνεκές με ετήσιο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 6 %. Η αξία του ακινήτου είναι:
- A. 50.000 €
 - B. 100.000 €
 - C. 300.000 €
 - D. 200.000 €
25. Ένα κτήριο γραφείων είναι μισθωμένο σήμερα έναντι του ποσού των 10.000 € μηνιαίως (καθαρό απ' όλα τα έξοδα). Το κτήριο μόλις πουλήθηκε προς 1.200.000 €. Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης είναι:
- A. 8%
 - B. 9%
 - C. 9,5%
 - D. 10%

26. Διαμέρισμα 90 μ², Δ' ορόφου, κατασκευής του 2007 βρίσκεται στον Πειραιά. Διαθέτει ως παρακολούθημα μία ανοικτή θέση στάθμευσης πυλωτής και μία αποθήκη υπογείου. Η κατάσταση του ακινήτου είναι καλή λόγω της μικρής ηλικίας. Συλλέχτηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία: (α) Διαμέρισμα στην ίδια περιοχή, 80 μ², Δ' ορόφου, κατασκευής του 2006, καλής κατάστασης, με αποθήκη υπογείου και θέση στάθμευσης πυλωτής πωλήθηκε προς 2.200 €/μ², (β) Διαμέρισμα στην ίδια περιοχή, 75 μ², Δ' ορόφου, κατασκευής του 2007, καλής κατάστασης, με αποθήκη υπογείου και θέση στάθμευσης πυλωτής πωλήθηκε προς 2.300 €/μ², (γ) Διαμέρισμα στην ίδια περιοχή, 70 μ², Γ' ορόφου, κατασκευής του 2007, καλής κατάστασης, με αποθήκη υπογείου και θέση στάθμευσης πυλωτής πωλήθηκε προς 2.200 €/μ². Με βάση τα παραπάνω δεδομένα η αγοραία αξία του ακινήτου είναι:
- A. 2.100 €/μ²
 - B. 2.300 €/μ²
 - C. 2.500 €/μ²
 - D. 2.800 €/μ²
27. Η Αγοραία Αξία μπορεί να προσεγγιστεί μέσω του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης;
- A. Ναι με απομείωση
 - B. Ναι με προσαύξηση
 - C. Όχι
 - D. (Α) και (Β), ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς
28. Ο ορισμός της αγοραίας αξίας πρέπει:
- A. Να αναγράφεται στους όρους ανάθεσης της εκτίμησης
 - B. Να αναγράφεται στην Έκθεση Εκτίμησης
 - C. Να αναγράφεται τόσο στους όρους της ανάθεσης όσο και στην Έκθεση Εκτίμησης
 - D. Να αναγράφεται στους όρους της ανάθεσης όσο και στην Έκθεση Εκτίμησης κατά την κρίση του εκτιμητή

29. Σε ποια σημεία διαφέρει ο ορισμός της «εύλογης αξίας» από την «αγοραία αξία»:
- A. Πουθενά
 - B. Στο χρόνο έκθεσης του εκτιμώμενου στην αγορά
 - C. Είναι τελείως διαφορετικές έννοιες
30. Η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης είναι:
- A. Ίση με την Αγοραία Αξία
 - B. Μεγαλύτερη από την Αγοραία Αξία
 - C. Μικρότερη από την Αγοραία Αξία
31. Κατά τον ορισμό της Εύλογης Αξίας συνυπολογίζεται ότι το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο:
- A. Έχει προβληθεί κατάλληλα στην αγορά
 - B. Δεν έχει προβληθεί κατάλληλα στην αγορά
 - C. Δεν τεκμαίρεται ότι έχει προβληθεί κατάλληλα στην αγορά
32. Στην Αξία του Ενυπόθηκου Δανεισμού λαμβάνεται υπόψη:
- A. Η τρέχουσα χρήση του ακινήτου
 - B. Η τρέχουσα χρήση και οι κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου
 - C. Τίποτα από τα παραπάνω

33. Κάθε εκτίμηση που πραγματοποιείται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα του 2009 πρέπει να γίνεται:
- A. Μόνο από Πιστοποιημένο Εκτιμητή
 - B. Υπό την αυστηρή εποπτεία του Πιστοποιημένου Εκτιμητή
 - C. Από Πιστοποιημένο Εκτιμητή ή με την αυστηρή εποπτεία του
34. Εάν ο εκτιμητής δεν διαθέτει την απαραίτητη ειδική τεχνογνωσία για την εκπλήρωση μίας ανάθεσης τότε πρέπει:
- A. Να ενημερώσει τον πελάτη
 - B. Να αναζητήσει την συνδρομή ειδικού επαγγελματία
 - C. Να αρνηθεί να αναλάβει την εκτίμηση
 - D. (A) και (B)
35. Στις εκτιμήσεις για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς ποιο ΔΛΠ ορίζει τα επενδυτικά ακίνητα ως «ακίνητα (γήπεδα ή κτήρια ή μέρη κτηρίων ή και τα δύο) που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή από τον μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για να κερδίζονται μισθώματα ή για κεφαλαιακούς σκοπούς ή και για τα δύο»;
- A. Το ΔΛΠ 7
 - B. Το ΔΛΠ 16
 - C. Το ΔΛΠ 17
 - D. Το ΔΛΠ 40

36. Στις εκτιμήσεις για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς σε ποιο ΔΛΠ που αφορά τις μισθώσεις ακινήτων ορίζεται ότι «σκοπός του αντίστοιχου ΔΛΠ είναι να υπαγορεύσει, για τους μισθωτές και τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοστούν για τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις»;
- A. Το ΔΛΠ 7
 - B. Το ΔΛΠ 16
 - C. Το ΔΛΠ 17
 - D. Το ΔΛΠ 40
37. Στις εκτιμήσεις για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς όταν σε μια μίσθωση μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία, η μίσθωση αυτή είναι:
- A. Λειτουργική μίσθωση
 - B. Χρηματοδοτική μίσθωση
 - C. Ούτε λειτουργική ούτε χρηματοδοτική μίσθωση
38. Στις εκτιμήσεις για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς στο κεφάλαιο των χρηματοδοτικών μισθώσεων, αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού αυτού στοιχείου θα γίνει:
- A. Στο συντομότερο χρόνο της διάρκειας της μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου
 - B. Στο μέγιστο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου
 - C. Ο χρόνος απόσβεσης καθορίζεται από το μισθωτή κατά τη βούλησή του

39. Στις εκτιμήσεις για σκοπούς δανεισμού υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ της Αγοραίας Αξίας και Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού. Η Αγοραία Αξία χρησιμοποιείται διεθνώς για την αποτίμηση της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε μια δεδομένη χρονική στιγμή, ενώ ο στόχος της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού είναι να καταλήξει σε μια μακροχρόνια διατηρήσιμη αξία ως βάση για την αξιολόγηση της καταλληλότητας ενός ακινήτου ως εξασφάλισης για μια υποθήκη που θα συνεχίσει να υφίσταται παρά τις πιθανές διακυμάνσεις της αγοράς. Η παραπάνω διαφορά των δύο Αξιών είναι:
- A. Σωστή
 - B. Λάθος
 - C. Αδιάφορη
40. Στις εκτιμήσεις για σκοπούς δανεισμού ποιες από τις παρακάτω μεθόδους εκτίμησης εφαρμόζονται για να εκτιμηθεί η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού αναλόγως με το είδος του ακινήτου:
- A. Μέθοδος σύγκρισης πωλήσεων (συγκριτική μέθοδος)
 - B. Μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος
 - C. Μέθοδος κόστους (αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης)
 - D. Οι μέθοδοι (A), (B) και (C)
 - E. Συγκριτική και κεφαλαιοποίηση εισοδήματος

ΜΕΡΟΣ Β**(60 βαθμοί)****Άσκηση 1****(6 Βαθμοί)**

Η εταιρεία ΑΒΓ έχει να επιλέξει μεταξύ δύο επενδυτικών προτάσεων οι οποίες έχουν τα εξής δεδομένα:

ΕΠΕΝΔΥΣΗ Α		ΕΠΕΝΔΥΣΗ Β	
Αιτούμενη επένδυση €5.000		Αιτούμενη επένδυση €7.000	
Προσδοκώμενα Έσοδα			
Έτος 1	€3.000	Έτος 1	€4.000
Έτος 2	€2.000	Έτος 2	€3.000
Έτος 3	€1.500	Έτος 3	€2.000

Το κόστος χρήματος για την εταιρία είναι 10%. Η ελάχιστη αιτούμενη απόδοση της οποιας επένδυσης έχει ορισθεί από τη διοίκηση της εταιρείας σε **10%**. Ποια από τις δύο επενδυτικές προτάσεις προκρίνεται;

Άσκηση 2

(30 Βαθμοί)

Ζητείται να εκτιμηθεί η αγοραία αξία οικοπέδου επί της συμβολής των οδών Χαλκιδικής και Ποσειδώνος στο Δήμο Μεταμόρφωσης με την υπολειμματική μέθοδο. Πρόκειται για οικόπεδο γωνιακό, εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφανείας 1.000 μ². Το σχήμα του οικοπέδου είναι τετράπλευρο, σχεδόν επίπεδο και απόλυτα εκμεταλλεύσιμο. Οι όροι δόμησης είναι: Κάλυψη 70%, σ.δ. 1,20, Ύψος κατά ΓΟΚ. Η βέλτιστη χρήση στην περιοχή είναι η ανέγερση τριώροφου επαγγελματικού κτηρίου με υπόγειο, χώρο έκθεσης – κατάστημα στο ισόγειο και γραφεία στους ορόφους. Το υπόγειο καταλαμβάνει όλη την επιφάνεια του οικοπέδου. Στο υπόγειο χωροθετούνται αποθήκη επιφανείας 260 μ², η αξία της οποίας συμπεριλαμβάνεται στην αξία του καταστήματος του ισογείου, κοινόχρηστοι χώροι 80 μ², ενώ ο λοιπός χώρος διαμορφώνεται σε χώρο στάθμευσης με επιφάνεια αναγωγής 30 μ²/θέση. Να μη ληφθούν υπόψη ημιυπαίθριοι χώροι. Η κατασκευή ολοκληρώνεται σε 1,5 (ενάμιση) χρόνο. Επί του οικοπέδου υφίσταται πεπαλαιωμένη οικία προς κατεδάφιση. Το συνολικό κόστος της κατεδάφισης υπολογίζεται να ανέλθει στις 8.000 €.

Κόστος κατασκευής χώρων κύριας χρήσης συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού οφέλους	750 €/μ ²
Μέση τιμή πώλησης επαγγελματικών χώρων ισογείου συμπεριλαμβανομένου αποθηκευτικού χώρου στο υπόγειο	2.400 €/μ ²
Μέση τιμή πώλησης γραφειακών χώρων ορόφου	2.100 €/μ ²
Μέση τιμή πώλησης κλειστών θέσεων στάθμευσης	13.000 €/θέση
Προσδοκώμενο κέρδος επένδυσης	12% επί της αξίας ανάπτυξης
Συντελεστής κοινοχρήστων	10%

Συνυπολογίζουμε τα λοιπά έξοδα σύμφωνα με τα ακόλουθα:

Επαγγελματικές αμοιβές μηχανικών	8,00 % επί του κ.κ.
Κόστος ασφάλισης	0,50 % επί του κ.κ.
Μεσιτικά Έξοδα	1,00 % επί της αξίας της ανάπτυξης
Διαφήμιση/Προώθηση	0
Δανεισμός	50% κατασκευαστικού κόστους
Διάρκεια δανεισμού	18 μήνες
Επιτόκιο δανεισμού (ετήσιο)	6,50 %
Κεφάλαιο προσημείωσης	130% του δανείου
Έξοδα φακέλου	1,5% επί του δανείου
Κόστος προσημείωσης	0,75% επί του κεφαλαίου προσημείωσης
Απρόβλεπτα έξοδα	3% επί των συνολικών εξόδων (κ.κ. και λοιπά έξοδα)
Risk free rate	3%

Να συνυπολογιστούν στο κόστος του δανεισμού οι τόκοι κεφαλαίου.

Άσκηση 3

(24 Βαθμοί)

Κατάστημα επιφάνειας 100 M², με υπόγειο 100 M² και πατάρι 50 M² εκμισθώνεται προς 20 €/M² ανηγμένων επιφανειών (συντελεστής αναγωγής υπογείου 15%, πατάρι 25%). Η μίσθωση τελειώνει σε δύο και μισό έτη.

Το κατάστημα θεωρείται υπομισθωμένο. Το τρέχον αγοραίο μίσθωμα ανέρχεται σε ανηγμένες επιφάνειες σε 25 €/M² το οποίο δύναται να επιτευχθεί όταν το ακίνητο εκτεθεί στην αγορά για 3 μήνες. Μετά το πέρας της τρίμηνης περιόδου το ακίνητο θα εκμισθωθεί με βάση το ενοίκιο της αγοράς.

Η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται με βάση τον πληθωρισμό. Ο μέσος ετήσιος πληθωρισμός για την επόμενη πενταετία προβλέπεται 3%. Η αναπροσαρμογή αφορά μισθώματα συμβολαίων και αγοράς.

Η αρχική απόδοση αντίστοιχων ακινήτων με βάση την έρευνα αγοράς είναι 7%.

Η απόδοση εξόδου θεωρείται ότι θα είναι 7,5% στο τέλος της πενταετίας.

Η εκταμίευση του μισθώματος θεωρείται ότι πραγματοποιείται συνολικά στο τέλος κάθε έτους.

Καθ' όλη τη διάρκεια του πρώτου έτους το ενοίκιο της αγοράς είναι σταθερό.

Δε χρησιμοποιούνται άλλα δεδομένα πλην των αναφερόμενων.

Η περίοδος μελέτης είναι πενταετής. Θεωρούμε ότι η πώληση του ακινήτου συντελείται στο τέλος του πέμπτου έτους.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 3:

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω δεδομένα, συμπληρώστε τον παρακάτω πίνακα.

Ποια η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου;

Ποιο το μίσθωμα συμβολαίου του ακινήτου;

Ποιο το τρέχον μίσθωμα της αγοράς του ακινήτου;

Ποια είναι η τιμή πώλησης του ακινήτου εάν αυτό ήταν κενό;

Ποια η τιμή μεταπώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου μελέτης;

Ποια η μέση πληρότητα του ακινήτου για την επόμενη πενταετία;

Ποιος ο εύλογος συντελεστής προεξόφλησης;

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω δεδομένα, συμπληρώστε τον παρακάτω πίνακα.

Ποια η τρέχουσα εύλογη αξία του με τη μέθοδο προεξόφλησης για το δεδομένο σενάριο;

ΔΕΙΓΜΑ ΤΕΣΤ

Ποια η αρχική απόδοση του ακινήτου;

--- ΤΕΛΟΣ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΤΕΣΤ ---

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΤΕΣΤ

ΜΕΡΟΣ Α

Ερώτηση	Σωστή Απάντηση	Ερώτηση	Σωστή Απάντηση
1	D	21	D or B
2	B	22	C
3	A	23	C or B
4	A	24	D
5	C	25	D
6	B	26	B
7	B	27	D
8	D	28	C
9	A	29	C
10	B	30	C
11	A	31	C
12	A	32	B
13	A	33	C
14	C	34	D
15	C	35	D
16	B	36	C
17	C	37	B
18	A	38	A
19	B	39	A
20	B or A	40	D

ΜΕΡΟΣ Β

Άσκηση 1

	€	PV€1@10%	
ΕΠΕΝΔΥΣΗ Α			
Επένδυση			-5.000
Έτος 1	3.000	0,9091	2.727
Έτος 2	2.000	0,8264	1.653
Έτος 3	1.500	0,7513	1.127
			5.507
		NPV	507
ΕΠΕΝΔΥΣΗ Β			
	€	PV€1@10%	
Επένδυση			7.000
Έτος 1	4.000	0,9091	3.636
Έτος 2	3.000	0,8264	2.479
Έτος 3	2.000	0,7513	1.503
			7.618
		NPV	618
Απόδοση ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ Α = €507/€5.000=10,14%			
Απόδοση ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ Β = €618/€7.000=8,83%			
Προκρινόμενη Επένδυση: Α			

Άσκηση 2

Κατασκευάζουμε τριώροφο επαγγελματικό κτήριο με υπόγειο, με κατάσταση στο ισόγειο και γραφεία στους ορόφους. Απαιτούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία 22 θέσεις στάθμευσης, οι οποίες υλοποιούνται στο υπόγειο. Η αξία τους δεν συμπεριλαμβάνεται στην ανωδομή. Το υπόγειο καταλαμβάνει τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου και περιλαμβάνει τις απαιτούμενες 22 θέσεις στάθμευσης, κοινόχρηστους χώρους και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο, η αξία του οποίου συμπεριλαμβάνεται στην αξία του καταστήματος του ισογείου.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ				
Εμβαδόν οικοπέδου	1000	μ2		
Κάλυψη (70%)	700	μ2		
Δόμηση (σ.δ. 1,20)	1200	μ2		
Δανεισμός	629.000 €	Διάρκεια Δανεισμού	18	μήνες
Κεφάλαιο Προσημείωσης (130% Δανείου)	817.700 €	Επιτόκιο Δανεισμού	6,50%	
ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΜΕΙΚΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ	ΚΑΘΑΡΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ή ΤΕΜ.	€/μ ² ή €/θέση	Αγοραία Αξία
Θέσεις στάθμευσης υπογείου	1.000,00	22,00	13.000,00 €	286.000,00 €
Ισόγειο	700,00	630,00	2.400,00 €	1.512.000,00 €
Όροφοι	500,00	450,00	2.100,00 €	945.000,00 €
Προσδοκώμενη Αγοραία Αξία				2.743.000,00 €
Ο λοιπός χώρος του υπογείου (πλην των θέσεων στάθμευσης) δίδεται σε κοινόχρηστους χώρους και σε αποθήκη που θα εξυπηρετεί το ισόγειο. Η αξία της αποθήκης συμπεριλαμβάνεται στην αξία του ισογείου.				

ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
Κατασκευαστικό Κόστος (Α)				
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΜΕΙΚΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ		€/μ²	Κόστος
Υπόγειο	1.000,00		350,00 €	350.000,00 €
Ισόγειο	700,00		750,00 €	525.000,00 €
Όροφοι	500,00		750,00 €	375.000,00 €
				0,00 €
	2.200,00			1.250.000,00 €
Συμπληρωματικό Κόστος				
Κατεδαφίσεις				8.000,00 €
Χωματουργικά				0,00 €
Αντιστήριξεις				0,00 €
Λοιπά				0,00 €
				8.000,00 €
Μερικό Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους				
				1.258.000,00 €
Επαγγελματικές Αμοιβές (Β)				
Αρχιτέκτων, Πολ. Μηχανικός, Μηχανολόγος/ Ηλεκτρολόγος, Λοιποί Σύμβουλοι	8,00%	% του κόστους κατασκευής		100.640,00 €
Μερικό Σύνολο Κ.Κ. & Αμοιβών (Α+Β)				
				1.358.640,00 €
Απρόβλεπτα (Γ)				
	3,00%	% επί του (Α) + (Β)		40.759,20 €
Μερικό Σύνολο Κ.Κ. & Αμοιβών & Απρόβλεπτα (Α+Β+Γ)				
				1.399.399,20 €
Έξοδα Διαμεσολάβησης & Ασφάλισης (Δ)				
Μεσιτικά Έξοδα	1,00%	% της προσδ. αγοραίας αξίας		27.430,00 €
Διαφήμιση και Προώθηση	0,00%			0,00 €
		% του κόστους κατασκευής		
Κόστος ασφάλισης	0,50%			6.290,00 €
Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους, Αμοιβών & Έξοδα (Α+Β+Γ+Δ)				
				1.433.119,20 €
Κόστος Δανεισμού (Ε)				
Έξοδα φακέλου	1,50%	% επί του δανείου		9.435,00 €
Κόστος προσημείωσης	0,75%	% επί του κεφαλαίου προσημείωσης		6.132,75 €
Τόκοι κεφαλαίου				62.313,53 €
Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους, Αμοιβών, Έξοδα & Κόστος δανεισμού (Α+Β+Γ+Δ+Ε)				
				1.511.000,48 €
		% επί της προσδ. αγοραίας αξίας		
Προσδοκώμενο Κέρδος Επένδυσης (ΣΤ)	12,00%			329.160,00 €
Σύνολο Κόστους, Αμοιβών, Εξόδων, Κόστος Δανεισμού & Κερδών (Α+Β+Γ+Δ+Ε+ΣΤ)				
				1.840.160,48 €

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ				
Εναπομένουσα Αξία Γης				902.839,52 €
	(i%)	(n)		
P.V. of 1 € at (n) Years @ (i%) (RISK FREE RATE)	3,00%	1,5		863.683,70 €
Αγοραία Αξία Οικοπέδου				863.683,70 €
			στρογγ.	860.000,00 €
Αξία οικοπέδου ανά μ2				860,00 €

Η αγοραία αξία του ακινήτου εκτιμάται κατά στρογγύλευση στο ποσό των **860.000 € (Οκτακόσιων εξήντα χιλιάδων ευρώ)**.

Άσκηση 3

Ποια η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου;					
100 M2 + 100 M2 x 0,15 + 50 M2 x 0,25 = 127,50 M2.					
Ποιο το μίσθωμα συμβολαίου του ακινήτου;					
127,50 M2 x 20 €/M2= 2.550 €					
Ποιο το τρέχον μίσθωμα της αγοράς του ακινήτου;					
25 €/M2 x 127,5 M2 = 3.187,50 €					
Ποια είναι η τιμή πώλησης του ακινήτου εάν αυτό ήταν κενό;					
3.187,50 € x 12 / 7% = 546.428 €					
Ποια η τιμή μεταπώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου μελέτης;					
12 x 3.187,5 x (1 + 3%) ⁴ x (1/7,5%) = 574.009 €					
Ποια η μέση πληρότητα του ακινήτου για την επόμενη πενταετία;					
(60 - 3) / 60 = 95%					
Ποιος ο εύλογος συντελεστής προεξόφλησης;					
7% + 3% = 10%					
Ποια η τρέχουσα εύλογη αξία του με τη μέθοδο προεξόφλησης για το δεδομένο σενάριο; βλέπε DCF: 485.362 € *					
DCF	1	2	3	4	5
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΝΟΙΚΙ	2.550,00	2.626,50	2.705,30	2.786,45	2.870,05
ΤΡΕΧΟΝ ΝΟΙΚΙ	3.187,50	3.282,13	3.381,62	3.483,07	3.587,56
	2.550,00	2.626,50	2.705,30	3.381,62	3.483,07
				3.483,07	3.587,56
ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΕΣΟΔΟ/ΧΡΟΝΟ	30.600,00	31.518,00	26.376,63	41.796,81	574.009,49
					43.050,71
ΣΥΝΤ. ΠΡΟΕΞ	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209
	27.818,1818	26.047,93	19.817,15	28.547,78	26.731,10
					356414,73
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	485.376,8900				
Ποια η αρχική απόδοση του ακινήτου;					
y = 30.600 € / 485.362 € = 6,30%					

--- ΤΕΛΟΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΤΕΣΤ ---

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
