

Πρόγραμμα Πιστοποίησης Επαγγελματιών Εκτιμητών

Expert Property Valuer

Syllabus



Ιούνιος 2012
Version 01.3

www.peoplecert.gr

PEOPLECERT

PEOPLECERT ΕΛΛΑΣ Α.Ε – Φορέας Πιστοποίησης Ανθρώπινου Δυναμικού

Κοραή 3, 105 64 Αθήνα, Τηλ.: 210 372 9100, Fax: 210 372 9101, e-mail: info@peoplecert.gr, www.peoplecert.gr

Πνευματικά Δικαιώματα © 2012 PEOPLECERT ΕΛΛΑΣ Α.Ε.

Το περιεχόμενο του εγγράφου αυτού είναι **αυστηρά εμπιστευτικό** και αποκλειστικά προορισμένο για το άτομο(α) ή νομικό(α) πρόσωπο(α) στο οποίο αποστέλλεται. Όλα τα δικαιώματα είναι κατοχυρωμένα. Απαγορεύεται η ανατύπωση μέρους ή του συνόλου αυτού καθώς και η διανομή, αντιγραφή ή κοινοποίησή του σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο χωρίς την έγγραφη έγκριση της PEOPLECERT ΕΛΛΑΣ Α.Ε. Για άδεια αναπαραγωγής του υλικού θα πρέπει να απευθυνθείτε στον εκδότη.

ΑΠΟΚΗΡΥΞΗ: Παρ' όλα τα μέτρα που έχουν ληφθεί από την PEOPLECERT ΕΛΛΑΣ Α.Ε. για την προετοιμασία αυτής της έκδοσης, καμία εγγύηση δεν παρέχεται από την PEOPLECERT ΕΛΛΑΣ Α.Ε., ως εκδότης, για την πληρότητα των πληροφοριών που περιέχονται εντός αυτής. Επίσης, η PEOPLECERT ΕΛΛΑΣ Α.Ε. δεν είναι υπεύθυνη ή υπόχρεη για οποιαδήποτε απώλεια, βλάβη, φθορά, οποιοδήποτε μεγέθους προκύψει λόγω πληροφοριών, οδηγιών ή συμβουλών που περιέχονται σ' αυτό το έγγραφο.

1. Εισαγωγή

Η αγορά των εκτιμήσεων είναι μια από τις πλέον ταχύτερα αναπτυσσόμενες αγορές στον κόσμο και η **ανεξάρτητη** εκτίμηση παγίων και περιουσιακών στοιχείων είναι από τα βασικά στοιχεία της. Το σχήμα πιστοποίησης της PEOPLECERT παρέχει αναγνώριση σε διεθνές επίπεδο για τους επαγγελματίες που διεξάγουν εκτιμήσεις (αξίας) ακινήτων σε τομείς όπως τα ακίνητα και γενικά στοιχεία του ενεργητικού με εθνικά ή διεθνή πρότυπα ή κανονιστικές απαιτήσεις, ή και άλλα Πρότυπα, κανονισμούς ή και αναφορές της βιομηχανίας.

Η πιστοποίηση **Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας) της PEOPLECERT** καλύπτει τις απαιτούμενες **γνώσεις** που θα πρέπει να έχει ένας υποψήφιος για να αποδείξει μια σταθερή κατανόηση του περιεχομένου και τις απαιτήσεις των εθνικών και διεθνών πρακτικών εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας, καθώς και των απαραίτητων **δεξιοτήτων πρακτικής** εφαρμογής αυτών.

Συνιστάται οι υποψήφιοι προτού λάβουν μέρος στις εξετάσεις πιστοποίησης αυτού του επιπέδου, να κατέχουν τις βασικές και προχωρημένες γνώσεις που αναφέρονται στην αναλυτική εξεταστέα ύλη που ακολουθεί καθώς και να έχουν παρακολουθήσει σχετικά προγράμματα κατάρτισης και εκπαίδευσης που συνδέονται με το αντικείμενο της πιστοποίησης.

2. Σε ποιους απευθύνεται / Ακροατήριο

Η παρούσα πιστοποίηση απευθύνεται στους επαγγελματίες εκτιμητές ακίνητης περιουσίας, δηλαδή σε εμπειρογνώμονες εκτιμήσεων τέτοιου είδους. Απαιτείται **προχωρημένο** επίπεδο γνώσεων και εφαρμογής (ασκήσεις) για την επιτυχή απόκτηση αυτής της πιστοποίησης, αφού η πιστοποίηση σε επίπεδο **Expert** δηλώνει την ικανότητα του κατόχου της να ασκήσει/εκτελέσει εκτιμήσεις για τις ακόλουθες ομάδες εκτιμήσεων:

- i. Εκτιμήσεις ακινήτων οικοπέδων, γεωργικών εκτάσεων, δασών, νησιών
- ii. Εκτιμήσεις ακινήτων κτιρίων, πολυκατοικιών, διαμερισμάτων, εγκαταστάσεων, γραφείων, καταστημάτων, αποθηκών
- iii. Εκτιμήσεις ακινήτων κινηματογράφων, χώρων στάθμευσης, νοσοκομείων, ξενοδοχείων, νυχτερινών κέντρων, διατηρητέων κτιρίων, κατασκευών και τεχνικών έργων, εργοστασίων.

Σημειώνεται ότι με την παρούσα πιστοποίηση **δεν** καλύπτονται οι παρακάτω ομάδες εκτιμήσεων¹:

- Εκτιμήσεις επιχειρήσεων
- Εκτιμήσεις ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού (εργοστασίων, κλπ)
- Εκτιμήσεις έργων τέχνης

Η πιστοποίηση **Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας) της PEOPLECERT** αποδεικνύει με τον καλύτερο και πλέον αξιόπιστο τρόπο ότι ο κάτοχός της κατέχει τις απαραίτητες γνώσεις, ικανότητες και πρακτικές έτσι ώστε να είναι σε θέση να παρέχει μια ανεξάρτητη και ακριβή εκτίμηση ακίνητης περιουσίας, δεδομένων των νομικών και τοπικών καταστάσεων που επηρεάζουν αυτού του είδους τις εκτιμήσεις.

Για πιστοποίηση σε κατώτερο επίπεδο από αυτό της πιστοποίησης **Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας) της PEOPLECERT** μπορείτε να αναφερθείτε στο πιστοποιητικό **Valuer της PEOPLECERT** που αποτελεί το εισαγωγικό επίπεδο των πιστοποιήσεων Professional Valuers.

¹ Οι άλλες κατηγορίες εκτιμήσεων καλύπτονται από διαφορετικές πιστοποιήσεις της PEOPLECERT.

3. Μαθησιακοί στόχοι

Δεδομένου ότι η πιστοποίηση αυτή είναι επαγγελματικού επιπέδου, οι υποψήφιοι θα εκπαιδευτούν στην πιο προηγμένες αρχές της εκτίμησης ακίνητης περιουσίας καθώς και τη δυνατότητα εφαρμογής αυτών των στοιχείων, και πιο συγκεκριμένα συμμορφώνεται και εναρμονίζεται με τα σύγχρονα και αποδεκτά Διεθνή και Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS και European Valuation Standards – EVS) καθώς και τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS.

Οι κάτοχοι της πιστοποίησης **Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας) της PEOPLECERT** θα είναι σε θέση να αποδείξουν τις γνώσεις τους, την ικανότητα, την κατανόηση και την αρμοδιότητα για την εφαρμογή όλων των απαραίτητων προτύπων και δεξιοτήτων εκτίμησης ακίνητης περιουσίας και θα είναι σε θέση να:

- Γνωρίζουν και να κατανοούν τις βασικές αρχές της εκτίμησης ακινήτων, τις βασικές αρχές οικονομικής θεωρίας, τα χρηματοοικονομικά των επιχειρήσεων και τα πρακτικά οικονομικά της αγοράς ακινήτων.
- Γνωρίζουν και να κατανοούν τις αρχές σχεδιασμού και κατασκευής κτηρίων, την έννοια και τον τρόπο υπολογισμού της ασφαλιστέας αξίας και να μπορούν να γνωματεύσουν σχετικά με την ποιότητα, την κατάσταση και την κατασκευαστική ετοιμότητα ενός ακινήτου.
- Γνωρίζουν και να κατανοούν την εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία σχετικά με την ενέργεια, το περιβάλλον και την προστασία πόρων, σε ότι αφορά την αγορά ακινήτων καθώς και τη νομοθεσία και τις πρακτικές της μεσιτείας.
- Κατέχουν ουσιαστική γνώση των σημαντικών εννοιών που άπτονται της αγοράς ακινήτων, του νομικού συστήματος και των εθνικών διαδικασιών, της φορολογικής, πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας που αφορά στα ακίνητα και των επιπτώσεων αυτής στις αξίες των ακινήτων καθώς και του κώδικα δεοντολογίας και των αρχών που διέπουν το επάγγελμα.
- Κατέχουν βαθιά γνώση και πρακτικές δεξιότητες στις μεθόδους εκτίμησης ακινήτων καθώς και στα εκτιμητικά πρότυπα και τη σημασία τους.

4. Εξέταση

Η εξέταση για την πιστοποίηση **Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας) της PEOPLECERT** έχει σχεδιαστεί έτσι ώστε να επικυρώνει τις γνώσεις των υποψηφίων σε σχέση τόσο επί των περιεχομένων, των προτύπων αλλά και στην εφαρμογή όλων όσων διέπουν την εκτίμηση ακίνητης περιουσίας.

Η εξέταση επικεντρώνεται στις παρακάτω τέσσερις κατηγορίες των γνωστικών κατηγοριών της **Ταξινόμιας του Bloom (Bloom's taxonomy)²**:

- **Γνώση (Knowledge)**
- **Κατανόηση (Comprehension)**
- **Εφαρμογή (Apply)**
- **Ανάλυση (Analyze)**

² Η ταξινόμια/κατάταξη του Bloom (Bloom's taxonomy) ορίζει έξι (6) επίπεδα μάθησης σε **γνωστικό επίπεδο** (γνώση, κατανόηση, εφαρμογή, ανάλυση, σύνθεση, αξιολόγηση - know, comprehend, apply, analyze, evaluate, create), τα οποία είναι σειριακά/διαδοχικά και συσσωρευτικά αφού προχωρούν από το απλό προς το σύνθετο. Προκειμένου λοιπόν να επιτευχθεί το 6^ο επίπεδο μάθησης, πρέπει να διασφαλιστεί ότι τα προηγούμενα πέντε επίπεδα έχουν επιτευχθεί.

4.1 Κριτήρια Ένταξης / Απαιτήσεις Εκπαίδευσης

Υπάρχουν συγκεκριμένα κριτήρια ένταξης στις εξετάσεις καθώς και ακαδημαϊκές, εκπαιδευτικές και επαγγελματικές απαιτήσεις για τις εξετάσεις πιστοποίησης **Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας) της PEOPECERT**.

Πιο συγκεκριμένα οι απαιτήσεις είναι οι εξής:

Ακαδημαϊκά κριτήρια	<ul style="list-style-type: none">• Ακαδημαϊκός τίτλος 5ετούς ή 4ετούς κύκλου σπουδών (θετικής ή οικονομικής κατεύθυνσης ή εκτιμητικής) ή <ul style="list-style-type: none">• Ακαδημαϊκός τίτλος 3ετούς κύκλου σπουδών (θετικής ή οικονομικής κατεύθυνσης ή εκτιμητικής) ή <ul style="list-style-type: none">• Ακαδημαϊκός τίτλος στην Εκτιμητική
Ελάχιστα αποδεικτικά επαγγελματικής εμπειρίας	<ul style="list-style-type: none">• 5 χρόνια εμπειρία στην Εκτιμητική μετά την απόκτηση πτυχίου η οποία να τεκμαίρεται τα τελευταία δέκα (10) χρόνια. ή/και <ul style="list-style-type: none">• 3 ή 4 χρόνια εμπειρία στην Εκτιμητική για τους κατόχους μεταπτυχιακού (θετικής ή οικονομικής κατεύθυνσης ή εκτιμητικής) ανάλογα με τη διάρκεια του μεταπτυχιακού η οποία να τεκμαίρεται τα τελευταία δέκα (10) χρόνια. και <ul style="list-style-type: none">• 20 εκτιμήσεις για τα τελευταία 2 χρόνια εκ των οποίων το 50% σε σύνθετα ακίνητα (επαγγελματικά, βιοτεχνικά, ξενοδοχεία κλπ) και <ul style="list-style-type: none">• 2 εκθέσεις σύνθετων εκτιμήσεων σε φυσική μορφή και <ul style="list-style-type: none">• 20 ώρες επαγγελματικής εκπαίδευσης τον τελευταίο χρόνο
Βασικές δεξιότητες	<ul style="list-style-type: none">• Αρχές Εκτιμητικής• Εφαρμογή μεθόδων Εκτιμητικής• Θεσμικό πλαίσιο Εκτιμητικής• Εκτιμητικά πρότυπα (Τοπικά, Ευρωπαϊκά και Διεθνή)• Ανάλυση και αξιολόγηση επενδύσεων

Ως **σύνθετη εκτίμηση** ακινήτου ορίζεται αυτή που εκπονείται με δύο τουλάχιστον μεθοδολογίες, αποδεκτές με τα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, και οι εκτιμήσεις αυτές δεν αφορούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα, αποθηκευτικοί χώροι, θέσεις στάθμευσης).

4.2 Μέθοδος Αξιολόγησης

Η μεθοδολογία της αξιολόγησης εστιάζει στις βασικές κατηγορίες Γνώση, Κατανόηση, Εφαρμογή και Ανάλυση. Η **Γνώση (Knowledge)** ορίζεται ως η ανάκληση υλικού και πληροφοριών που έχει ήδη μάθει κάποιος, από γεγονότα μέχρι θεωρίες και αντιπροσωπεύει το χαμηλότερο επίπεδο μαθησιακών αποτελεσμάτων στο γνωστικό τομέα. Αυτά τα μαθησιακά αποτελέσματα μετατρέπονται σε στόχους αξιολόγησης και περιλαμβάνουν γνώση

και ανάκληση σε:

- Κοινές ή/και βασικές έννοιες, ορισμούς, ορολογία και αρχές
- Ειδικές απαιτήσεις και γεγονότα συμμόρφωσης
- Διαδικασίες, διεργασίες και μεθόδους αξιολόγησης

Η **Κατανόηση (Comprehension)** είναι το χαμηλότερο επίπεδο αντίληψης και κατανόησης και συνεπάγεται την ικανότητα αντίληψης της σημασίας της ύλης που διδάσκεται, συμπεριλαμβανομένου και κάποιου είδους ερμηνείας, μετάφρασης ή εκτίμησης κατά τη διάρκεια της διαδικασίας. Αυτά τα μαθησιακά αποτελέσματα και στη συνέχεια και οι αντίστοιχοι στόχοι αξιολόγησης υπερβαίνουν την απλή ανάκληση πληροφοριών και μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Κατανόηση γεγονότων, εννοιών και αρχών
- Ερμηνεία υλικού (π.χ. διαγράμματα, γραφήματα, κείμενο)
- Αιτιολόγηση μιας διαδικασίας, διεργασίας και μεθόδου αξιολόγησης

Η **Εφαρμογή (Application)** αφορά το επίπεδο όπου οι υποψήφιοι πρέπει να συνδυάζουν τη γνώση και την κατανόηση ενός αντικειμένου ή θέματος έτσι ώστε να είναι σε θέση να αντιληφθούν το αφηρημένο ή/και να δημιουργήσουν μία αφηρημένη έννοια (abstraction). Πιο συγκεκριμένα, οι υποψήφιοι αναμένεται να εφαρμόσουν τις γνώσεις και την κατανόησή τους έτσι ώστε να δημιουργούνται αφηρημένες/γενικότερες έννοιες, γενικές αρχές και γενικεύσεις και να εφαρμόζονται σε συγκεκριμένες **νέες** καταστάσεις. Δηλαδή, σε αυτό το επίπεδο, ο υποψήφιος μπορεί να χρησιμοποιήσει μια έννοια ή γενίκευση σε νέες καταστάσεις και πλαίσια, και να εφαρμόσει τη γνώση από τη μάθηση/εκπαίδευση σε άλλους χώρους ή/και τομείς. Τέτοια μαθησιακά αποτελέσματα και κατά συνέπεια και οι αντίστοιχοι στόχοι αξιολόγησης υπερβαίνουν την απλή ανάκληση και κατανόηση πληροφοριών και μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Χρήση ιδεών, αρχών και θεωριών σε νέες, ιδιαίτερες και συγκεκριμένες καταστάσεις
- Δυνατότητα επιλογής της κατάλληλης διαδικασίας, εφαρμογή αρχών και χρήση ειδικών προσεγγίσεων ή προσδιορισμός των διαθέσιμων επιλογών σε μια δεδομένη κατάσταση
- Εφαρμογή του υλικού εκμάθησης και εκπαίδευσης σε μια νέα κατάσταση
- Εφαρμογή κανόνων, μεθόδων, εννοιών, αρχών, νόμων και θεωριών

Τα μαθησιακά αποτελέσματα σε αυτήν την κατηγορία απαιτούν ένα υψηλότερο επίπεδο κατανόησης και αντίληψης που είναι πέραν του προηγούμενου επιπέδου κατανόησης.

Η **Ανάλυση (Analysis)** είναι το επίπεδο μάθησης το οποίο υπερβαίνει την απλή εφαρμογή αφού απαιτείται από τους υποψήφιους να μπορούν να διασπούν τις πληροφορίες σε βασικότερα στοιχεία και να διακρίνουν τα συστατικά μιας πληροφορίας, έτσι ώστε να καταλαβαίνουν και να αντιλαμβάνονται την οργανωτική δομή της πληροφορίας και να μπορούν να κάνουν αντίστοιχες αναγωγές. Πιο συγκεκριμένα, οι υποψήφιοι θα πρέπει να διασπούν, διακρίνουν, ανιχνεύουν, ξεχωρίζουν και αναπαριστούν όλες τις σημαντικές εργασίες αυτού του επιπέδου μάθησης και συμπεριλαμβάνει και τα προηγούμενα επίπεδα γνώσης, κατανόησης και εφαρμογής. Τέτοια μαθησιακά αποτελέσματα και κατά συνέπεια και οι αντίστοιχοι στόχοι αξιολόγησης υπερβαίνουν τη γνώση, την κατανόηση και την εφαρμογή και μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Αναγνώριση μοτίβων που χρησιμοποιούνται για την ανάλυση ενός προβλήματος
- Ανάπτυξη διαφορετικών συμπερασμάτων για να αναγνώριση/εντοπισμό κινήτρων ή αιτιών
- Εξαγωγή συμπερασμάτων
- Εύρεση στοιχείων για την υποστήριξη γενικεύσεων
- Αναγνώριση/Προσδιορισμός τμημάτων, ανάλυση των σχέσεων μεταξύ των τμημάτων και αναγνώριση των οργανωτικών αρχών που εμπλέκονται.

Τα μαθησιακά αποτελέσματα σε αυτό το επίπεδο αντιπροσωπεύουν ένα υψηλότερο

πνευματικό επίπεδο από την απλή κατανόηση και εφαρμογή του υλικού αφού απαιτεί την κατανόηση τόσο του περιεχομένου όσο και της δομικής μορφής του υλικού.

Η αξιολόγηση ενσωματώνει τα παραπάνω μαθησιακά αποτελέσματα μάθησης καθώς χρησιμοποιεί αντίστοιχου στόχους της αξιολόγησης που ανταποκρίνονται στις παραπάνω γνωστικές κατηγορίες.

4.3 Μορφή Εξέτασης

Η μορφή της εξέτασης πιστοποίησης παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Μέθοδος	Γραπτώς (paper based) ή Μέσω Η/Υ (web)
Τύπος Τεστ	1 ενιαίο τεστ με 2 Μέρη Μέρος Α: 40 θεωρητικές ερωτήσεις Πολλαπλής Επιλογής (Multiple choice) <i>40 συνολικά βαθμοί.</i> <i>Μία δυνατή απάντηση από 4 πιθανές απαντήσεις.</i> <i>Κάθε ερώτηση λαμβάνει ένα (1) βαθμό.</i> Μέρος Β: Πρακτικές Ασκήσεις Εκτίμησης <i>60 συνολικά βαθμοί σε τουλάχιστον 3 πρακτικές ασκήσεις, διαφορετικής δυσκολίας και βαρύτητας.</i> <i>Ο υποψήφιος θα πρέπει να καταγράψει όλους τους υπολογισμούς και τα βήματα που οδηγούν στη λύση των πρακτικών ασκήσεων.</i>
Διάρκεια	3 ώρες (180 λεπτά) <i>Προτείνεται οι υποψήφιοι να αφιερώσουν 60' για το Μέρος Α και 120' για το Μέρος Β.</i>
Βάση Επιτυχίας	75% στο σύνολο του τεστ (75/100 βαθμοί) με τουλάχιστον 50% στο Μέρος Α (20/40 βαθμούς) και τουλάχιστον 50% στο Μέρος Β (30/60 βαθμούς)
Επιτήρηση	Ναι <i>Φυσική επιτήρηση</i>
Χρήση Βιβλίων ή άλλου Υλικού	Όχι <i>Δεν επιτρέπεται η χρήση βιβλίων ή άλλου υλικού κατά τη διάρκεια της εξέτασης.</i> <i>Επιτρέπεται η χρήση Αριθμομηχανής (Calculator) και ενός αρχείου με τύπους («τυπολόγιο») που θα παρέχεται από την PEOPLECERT εφόσον απαιτείται.</i>

Προαπαιτούμενα	<ul style="list-style-type: none"> • Ακαδημαϊκά κριτήρια • Επαγγελματική εμπειρία • Βασικές δεξιότητες <p><i>όπως περιγράφονται στην ενότητα 4.1 του παρόντος εγγράφου</i></p>
Διάκριση	Δεν υφίσταται

Οι ερωτήσεις προέρχονται από μια βάση ερωτήσεων (Question Test Base - QTB) που ενημερώνεται τακτικά βάσει των προδιαγραφών εξέτασης που περιγράφεται παρακάτω. Οι ερωτήσεις χρησιμοποιούνται εναλλακτικά μεταξύ διάφορων τεστ σετ. Όλα τα τεστ σετ που παράγονται έχουν τον ίδιο βαθμό δυσκολίας. Δεν ανατίθεται ποτέ το ίδιο τεστ σετ σ' έναν υποψήφιο στην περίπτωση πολλαπλών προσπαθειών στην ίδια ενότητα πιστοποίησης.

4.4 Η Εξεταστέα Ύλη Αναλυτικά

Η εξεταστέα ύλη περιλαμβάνει τις κυριότερες ενότητες που αφορούν σε σημαντικά θέματα, ομαδοποιημένα ανά κατηγορία, βάση των διεθνών προτύπων και πρακτικών, με μονοψήφιο αριθμό σε κάθε κατηγορία.

Πιο συγκεκριμένα το περίγραμμα της Εξεταστέας (και Διδακτέας) Ύλης έχει ως εξής:

1. Ο εκτιμητής πρέπει να έχει γενική γνώση (επίπεδο 1) των πεδίων:

1.1. Αρχές Οικονομικής Θεωρίας

Ο εκτιμητής πρέπει να κατανοεί τους σχετικούς μακρο – και μικρο – οικονομικούς παράγοντες και τις επιπτώσεις τους στην αγορά των ακινήτων, να μπορεί να επεξηγή τη συμπεριφορά της αγοράς ακινήτων και να ερμηνεύει δεδομένα και στοιχεία σχετικά με την αγορά ή συγκεκριμένες υποαγορές ακινήτων.

1.2. Χρηματοοικονομικά των επιχειρήσεων

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει γενική αντίληψη των δομών και της διαχείρισης (management) των επιχειρήσεων, των γενικών αρχών των οικονομικών τους και των ισολογισμών τους.

1.3. Πρακτικά Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων

Ο εκτιμητής πρέπει να κατανοεί τη δομή και λειτουργία της αγοράς ακινήτων και να διακρίνει τα επιμέρους τμήματα της αγοράς. Πρέπει να αντιλαμβάνεται τη δυναμική ισορροπία και την αλληλεπίδραση των παικτών της αγοράς (ιδιοκτήτης, μισθωτής, επενδυτής, κατασκευαστής). Να κατανοεί τους κύριους παράγοντες που επηρεάζουν τις διάφορες υποαγορές. Να έχει γνώση των βασικών αρχών της διαχείρισης χαρτοφυλακίων για την αντιστάθμιση του επενδυτικού ρίσκου. Να αναπτύξει δεξιότητες που θα του επιτρέπουν την ανάλυση της αγοράς ή τμημάτων αυτής και την ερμηνεία στατιστικών δεδομένων (οικονομικών, συναλλαγών κτλ).

2. Ο εκτιμητής πρέπει να έχει γνώση (επίπεδο 2) των πεδίων:

2.1. Μελέτη και Κατασκευή

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει γνώση των αρχών σχεδιασμού και κατασκευής των κτηρίων, να μπορεί να γνωματεύσει σχετικά με την ποιότητα, την κατάσταση και την κατασκευαστική ετοιμότητα του ακινήτου. Πρέπει να

γνωρίζει την έννοια και τον τρόπο υπολογισμού της ασφαλιστέας αξίας.

2.2. Ενέργεια, Περιβάλλον και Προστασία Φυσικών Πόρων

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει γνώση της εθνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας σε σχέση με την ενέργεια, το περιβάλλον και την προστασία πόρων, σε ότι αφορά την αγορά ακινήτων. Θα πρέπει να κατανοεί:

- Την αρχή της αειφορίας, της αποτελεσματικής εκμετάλλευσης της γης και της επανάχρησης.
- Της αποτελεσματικής χρήσης και διαχείρισης των πηγών ενέργειας.
- Το «αποτύπωμα άνθρακα» και την πολιτική μείωση των εκπομπών ρύπων.
- Τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης
- Τις αρχές της διαχείρισης ύδατος
- Τις αρχές της διαχείρισης, αποκομιδής και ανακύκλωσης αποβλήτων.
- Τους περιβαλλοντικούς παράγοντες που επηρεάζουν τα κτήρια και τη χρήση τους.
- Τους τρόπους αντιμετώπισης της μολυσμένης γης (ή αντίστοιχα κτηρίων) και τις διαδικασίες εξυγίανσης αυτής (αυτών).

2.3. Μεσιτεία

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει γνώση της νομοθεσίας, καθώς και των πρακτικών που διέπουν το επάγγελμα του μεσίτη στην Ελλάδα.

3. Ο εκτιμητής πρέπει να έχει βαθιά γνώση (επίπεδο 3) των πεδίων:

3.1. Νομοθεσία³

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει ουσιαστική γνώση των σημαντικών εννοιών που άπτονται της αγοράς ακινήτων, του νομικού συστήματος και των διαδικασιών της χώρας, όπου δραστηριοποιείται. Πρέπει να γνωρίζει τις βασικές αρχές του δικαίου, καθώς και να έχει καλή κατανόηση των νομικών δικαιωμάτων που συναντάμε στην αγορά ακινήτων.

3.2. Φορολογία³

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει πρακτική γνώση της φορολογικής νομοθεσίας που αφορά στα ακίνητα και των επιπτώσεων αυτής στις αξίες.

3.3. Πολιτική Γης

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει καλή γνώση της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας και να αναγνωρίζει τις επιπτώσεις αυτής στην αξία των ακινήτων.

3.4. Δεοντολογία

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει καλή γνώση του κώδικα δεοντολογίας και των αρχών που διέπουν το επάγγελμα.

4. Ο εκτιμητής πρέπει να έχει βαθιά γνώση (επίπεδο 3) των πεδίων:

4.1. Εκτίμηση

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει βαθιά γνώση των μεθόδων εκτίμησης είναι ευρέως αποδεκτές στον κλάδο, να κατανοεί το ρόλο τους, την πρακτική εφαρμογή τους. Πρέπει να είναι ικανός να επιλέγει την κατάλληλη μέθοδο ανάλογα το είδος του ακινήτου, της φύσης του δικαιώματος επ' αυτού και τη χρήση.

³ Σχετική με τη χώρα ή τον κλάδο άσκησης

4.2. Εκτιμητικά Πρότυπα

Ο εκτιμητής πρέπει να έχει καλή γνώση των εκτιμητικών προτύπων και να αναγνωρίζει τη σημασία τους.

Οι λεπτομέρειες επί των στόχων και των γνωστικών αντικειμένων ή δεξιοτήτων ανά θεματική κατηγορία, παρουσιάζονται στον παρακάτω συγκεντρωτικό πίνακα της εξεταστέας ύλης:

Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας)			
Κατηγορία	Γνωστική Περιοχή	Αναφ.	Γνωστική Αντικείμενο/Δεξιότητα
1. Κατανόηση / Γενική Γνώση	1.1 Αρχές Οικονομικής Θεωρίας	1.1.1	Γενική γνώση και δυνατότητα περιγραφής κύριων μακροοικονομικών παραγόντων (ανάπτυξη, ανεργία, πληθωρισμός, ισοζύγιο πληρωμών, επιτόκιο δανεισμού και ισοτιμίας), κατανόηση της κυβερνητικής μακροοικονομικής πολιτικής και των επιπτώσεών της στην αγορά ακινήτων.
		1.1.2	Γενική κατανόηση των κύριων μικροοικονομικών εννοιών, της λειτουργίας της αγοράς (νόμος προσφοράς- ζήτησης) και του ρόλου του παραγωγού και του καταναλωτή μέσα στην αγορά και να δυνατότητα επεξήγησης των παραγόντων που επηρεάζουν την κτηματαγορά.
		1.1.3	Αντίληψη της ανταγωνιστικής δομής και λειτουργίας της αγοράς ακινήτων με τις υπόλοιπες χρηματοοικονομικές αγορές.
		1.1.4	Γενική αντίληψη των μορφών χρηματοδότησης (ιδιωτική, δημόσια, ΣΔΙΤ κτλ).
	1.2 Χρηματο- οικονομικά των επιχειρήσεων	1.2.1	Γενική κατανόηση των νομικών μορφών εταιρειών και της οργανωτικής τους δομή.
		1.2.2	Ερμηνεία στα οικονομικά στοιχεία μίας εταιρείας: απλές οικονομικές καταστάσεις, βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες και δείκτες απόδοσης
	1.3 Πρακτικά Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων	1.3.1	Κατανόηση της αγοράς ακινήτων, των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της, αλλά και του συσχετισμού της με την υπόλοιπη οικονομία,
		1.3.2	Αξιολόγηση της επίδρασης των ατελειών της αγοράς στις αξίες, καθώς και της επίδρασης των αλλαγών σε ένα τομέα στους υπόλοιπους τομείς.
		1.3.3	Αναγνώριση των κύκλων της αγοράς ακινήτων και ικανότητα προσδιορισμού των διαφόρων τμημάτων / υποαγορών στην αγορά ακινήτων.
		1.3.4	Αντίληψη των παραγόντων που επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση.
		1.3.5	Κατανόηση των επιπτώσεων του χρόνου στο ακίνητο και στην αγορά.
		1.3.6	Αξιολόγηση και ερμηνεία στατιστικών δεδομένων προς υποστήριξη των εκτιμητικών παραδοχών.
	2. Γενική Γνώση	2.1 Μελέτη και Κατασκευή	2.1.1

Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας)			
Κατηγορία	Γνωστική Περιοχή	Αναφ.	Γνωστική Αντικείμενο/Δεξιότητα
		2.1.2	Πλήρη κατανόηση της διαδικασίας κατασκευής (από τη μελέτη έως την πλήρη ολοκλήρωση του έργου).
		2.1.3	Εκτίμηση των βιοκλιματικών αρχών και των περιβαλλοντικών παραμέτρων (ή την έλλειψη αυτών) του έργου ή του κτηρίου.
		2.1.4	Διαπίστωση ελαττωμάτων.
		2.1.5	Διεξαγωγή αυτοψιών και σύνταξη εκθέσεων με τα αποτελέσματα αυτών.
		2.1.6	Ικανότητα υπολογισμού του προβλεπόμενου κόστους κατασκευής και της κατανομής αυτού στις διάφορες φάσεις, καθώς και αξιολόγηση της προόδου του έργου.
		2.1.7	Αναγνώριση της ποιότητας κατασκευής και της επιρροής αυτής στην αξία του ακινήτου, καθώς και της επιρροής τυχόν βελτιωτικών ενεργειών.
	2.2 Ενέργεια, Περιβάλλον και Προστασία Φυσικών Πόρων	2.2.1	Γνώση της βασικής ενεργειακής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας που αφορά στην αγορά ακινήτων (Π.Ε.Α., Κ.Ε.Ν.ΑΚ. κτλ).
		2.2.2	Ικανότητα προσδιορισμού των επιπτώσεων της ενεργειακής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας στην εκτίμηση.
		2.2.3	Αναγνώριση της επίδρασης στην αξία της ενσωμάτωσης βιοκλιματικών αρχών και τεχνικών στην κατασκευή.
		2.2.4	Προσδιορισμός εμφανών περιβαλλοντικών παραγόντων που μπορεί να επηρεάζουν την αξία.
		2.2.5	Ικανότητα διαχείρισης περιπτώσεων μολυσμένης γης (ή αντίστοιχα κτηρίων) και των διαδικασιών εξυγίανσης αυτής (αυτών).
	2.3 Μεσιτεία	2.3.1	Γνώση της νομοθεσίας που διέπει το επάγγελμα του μεσίτη.
		2.3.2	Πλήρη κατανόηση του ρόλου, της νομικής ευθύνης, των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μεσίτη.
		2.3.3	Γνώση των τρόπων προώθησης ενός ακινήτου
3. Γνώση σε βάθος	3.1 Νομοθεσία (σχετική με την ακίνητη περιουσία)	3.1.1	Κατανόηση των αρχών του νομικού συστήματος της χώρας.
		3.1.2	Γνώση των εννοιών του συμβολαίου, της αγωγής και λοιπών εννοιών που άπτονται του χώρου της αγοράς ακινήτων.
		3.1.3	Γνώση των εμπράγματων δικαιωμάτων που αφορούν τα ακίνητα και την επιρροή τους στην εκτίμηση.
		3.1.4	Γνώση των λοιπών δικαιωμάτων (μισθώσεων, leasing) που αφορούν τα ακίνητα και την επιρροή τους στην εκτίμηση.
		3.1.5	Γνώση της διαδικασίας αδειοδότησης των ακινήτων και αναγνώριση τοπικών ιδιαιτεροτήτων που μπορεί να προκύψουν.
		3.1.6	Κατανόηση μηχανισμών επίλυσης διαφορών (διαιτησία, διαμεσολάβηση).
		3.1.7	Κατανόηση διαδικασιών αναγκαστικής ρευστοποίησης των ακινήτων (πλειστηριασμός, κατάσχεση).

Expert Property Valuer (Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας)			
Κατηγορία	Γνωστική Περιοχή	Αναφ.	Γνωστική Αντικείμενο/Δεξιότητα
	3.2 Φορολογία (σχετική με την ακίνητη περιουσία)	3.2.1	Ικανότητα προσδιορισμού φόρων που προκύπτουν σε σχέση με τη μεταβίβαση ή κατοχή ακίνητης περιουσίας.
		3.2.2	Κατανόηση των φορολογικών βαρών που σχετίζονται με τα ακίνητα και τη χρήση τους.
		3.2.3	Αναγνώριση του πως η φορολογία μπορεί να επηρεάζει την αξία ενός ακινήτου.
	3.3 Πολιτική Γης	3.3.1	Ικανότητα προσδιορισμού ως προς τα πολεοδομικά και χωροταξικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και τυχόν δεσμεύσεις που επηρεάζουν την αξία.
		3.3.2	Γνώση της βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας (ΓΟΚ, Κτηριοδομικός, Χρήσεις Γης, Δόμηση εντός/εκτός σχεδίου, εντάξεις κτλ.), της εφαρμογής αυτής και των επιπτώσεων στην αξία των ακινήτων
	3.4 Δεοντολογία	3.4.1	Κατανόηση των αρχών της ακεραιότητας, ανεξαρτησίας, αντικειμενικότητας και εμπιστευτικότητας.
		3.4.2	Ικανότητα εφαρμογής ως προς τις διαδικασίες της επαγγελματικής πρακτικής στην παροχή υπηρεσιών και στην εξυπηρέτηση πελατών αναγνωρίζοντας τη σημασία της ασφάλισης των υπηρεσιών.
		3.4.3	Εκπόνηση εκτιμητικών εκθέσεων με επιμέλεια και προσοχή, κατανοώντας τη σπουδαιότητα της ακρίβειας, των παραδοχών και των δηλώσεων/γνωστοτοποιήσεων (disclosures).
		3.4.4	Κατανόηση της διαφοροποίησης των εννοιών του λάθους, της παρανομίας, της απάτης και της αμέλειας.
		3.4.5	Διασφάλιση της συνεχιζόμενης κατάρτισής του, ώστε να παρέχει υπηρεσίες υψηλού επιπέδου και να προσαρμόζεται άμεσα σε νέες πρακτικές και κανόνες που μπορεί να προκύψουν.
4 Πρακτική & Γνώση σε βάθος	4.1 Εκτιμήσεις	4.1.1	Πλήρη κατανόηση των αρχών και του σκοπού των εκτιμήσεων στην αγορά ακινήτων.
		4.1.2	Ικανότητα συλλογής όλων των απαραίτητων πληροφοριών και να διεκπεραίωση αυτοψιών και ελέγχων. Ανάλυση δεδομένων και στοιχείων μεταβιβάσεων και εκπόνηση εκτιμήσεων για όλες τις κατηγορίες ακινήτων και δικαιωμάτων επ' αυτών.
		4.1.3	Κατανόηση της σημασίας του σκοπού της εκτίμησης, ικανότητα επιλογής της κατάλληλης μεθόδου, αναγνώριση πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων κάθε μεθόδου, της βαρύτητάς τους και των ορίων τους.
		4.1.4	Αναγνώριση διαφορετικών οπτικών των εμπλεκόμενων φορέων (ιδιοκτήτης, αγοραστής, ενοικιαστής κτλ) για το ίδιο θέμα και τη θέση του πελάτη.
	4.2 Εκτιμητικά Πρότυπα	4.2.1	Κατανόηση των απαιτήσεων των σχετικών με την εκτίμησή του προτύπων και υιοθέτησή τους στην έκθεσή
		4.2.2	Γνώση των ορισμών των διαφόρων αξιών και των επιπτώσεων αυτών στην εκτίμηση

4.5 Προδιαγραφές Εξέτασης

Η εξέταση αποτελείται από ένα ενιαίο τεστ σετ, που αποτελείται από 2 Μέρη – τα Θεωρητικό μέρος (Α) και το Πρακτικό μέρος (Β). Για το **Θεωρητικό Μέρος Α**, η εξέταση αποτελείται από **τέσσερις (4)** ενότητες, σχετικές με την Εξεταστέα ύλη, με την παρακάτω δομή:

Τμήμα	Περιγραφή (Κατηγορία Εξ. Ύλης)	Τεστ (%)
1	Αρχές Οικονομικής Θεωρίας, Χρηματοοικονομικά των επιχειρήσεων, Πρακτικά Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων	10%
2	Μελέτη και Κατασκευή, Ενέργεια, Περιβάλλον και Προστασία Φυσικών Πόρων, Μεσιτεία	20%
3	Νομοθεσία (σχετική με την ακίνητη περιουσία), Φορολογία (σχετική με την ακίνητη περιουσία), Πολιτική Γης, Δεοντολογία	20%
4	Εκτιμήσεις, Εκτιμητικά πρότυπα	50%
Σύνολο (40 ερωτήσεις - 40 βαθμοί)		100%

Οι ερωτήσεις ανάλογα με το βαθμό δυσκολίας τους έχουν διακριθεί σε: χαμηλής, μέτριας και υψηλής δυσκολίας. Η κατανομή των ερωτήσεων σε κάθε τμήμα του τεστ ανά κατηγορία δυσκολίας είναι: **25% χαμηλής δυσκολίας, 50% μέτριας δυσκολίας και 25% υψηλής δυσκολίας.**

Για παράδειγμα, στο τμήμα 1 θα υπάρχει 1 ερώτηση χαμηλής δυσκολίας, 2 μέτριας δυσκολίας και 1 υψηλής δυσκολίας (σύνολο 4 ερωτήσεις).

Για το **Πρακτικό Μέρος Β**, η εξέταση αποτελείται από **τουλάχιστον τρεις (3)** πρακτικές ασκήσεις, σχετικές με την κατηγορία των εκτιμήσεων, ανάλογες με την Εξεταστέα ύλη, οι οποίες επιλέγονται από τις παρακάτω 2 κατηγορίες πρακτικών ασκήσεων σχετικές με την εκτιμητική.

1. Γενικές ασκήσεις εφαρμοσμένων οικονομικών
2. Εκτιμητικές μέθοδοι

Πιο συγκεκριμένα, για τις **40** θεωρητικές ερωτήσεις του Μέρους Α, η κατανομή ανά κατηγορία της εξεταστέας ύλη, παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα μαζί με την κατανομή ανά δυσκολία ερώτησης.

Μέρος Α			
Τμήμα	Περιγραφή	Κατανομή στο τεστ	
1	Κατανόηση / Γενική Γνώση	4 ερωτήσεις	ερωτήσεις ανά δυσκολία
	1.1 Αρχές Οικονομικής Θεωρίας	10%	Χαμηλής: 1
	1.2 Χρηματοοικονομικά των επιχειρήσεων		Μέτριας: 2
	1.3 Πρακτικά Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων		Υψηλής: 1
2	Γενική Γνώση	8 ερωτήσεις	
	2.1 Μελέτη και Κατασκευή	20%	Χαμηλής: 2
	2.2 Ενέργεια, Περιβάλλον και Προστασία Φυσικών Πόρων		Μέτριας: 4
	2.3 Μεσιτεία		Υψηλής: 2
3	3. Γνώση σε βάθος	8 ερωτήσεις	
	3.1 Νομοθεσία (σχετική με την ακίνητη περιουσία)	20%	
	3.2 Φορολογία (σχετική με την ακίνητη περιουσία)		Χαμηλής: 2
	3.3 Πολιτική Γης		Μέτριας: 4
	3.4 Δεοντολογία		Υψηλής: 2
4	4 Γνώση σε βάθος	20 ερωτήσεις	
	4.1 Εκτίμηση	50%	Χαμηλής: 5
	4.2 Εκτιμητικά Πρότυπα		Μέτριας: 10 Υψηλής: 5
Σύνολο (40 βαθμοί)		40 ερωτήσεις	100.0%
Μέρος Β			
Τμήμα	Περιγραφή	Βαθμοί	
Ασκήσεις	Γενικές ασκήσεις εφαρμοσμένων οικονομικών		
	Ή		
	Εκτιμητικές μέθοδοι		
Σύνολο (60 βαθμοί)		>= 3 ασκήσεις	100.0%

PEOPLECERT
GROUP

PEOPLECERT - Personnel Certification Body

3 Korai st., 105 64 Athens, Greece, Tel.: +30 210 372 9050, Fax: +30 210 372 9101

e-mail: info@peoplecert.org, www.peoplecert.org

