

*ΘΕΜΑΤΑ ΕΞΕΤΑΣΕΩΝ 2019
ΜΕ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ*

1. Έχετε τρία επενδυτικά έργα : Α, Β και Γ. Έχουν NPV +50, -20 και + 100, αντίστοιχα. Ποιο θα επιλέξετε ;

- A. Αποδοχή του Α
- B. Αποδοχή του Β
- C. Αποδοχή του Γ
- D. Αποδοχή του Α και του Γ

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Αποδοχή του Γ

2. Για την ενοικίαση αυτοκινήτου τα δεδομένα που συλλέχθηκαν σχετικά με το ύψος των ημερήσιων μισθωμάτων σε πέντε συνεχόμενα Σαββατοκύριακα είναι 45,50,40,60,70,83. Η μέση τιμή του δείγματος είναι:

- A. 58
- B. 55
- C. 60
- D. 70

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 58

**3. Κατά τον υπολογισμό του Αποσβεσμένου Κόστους
Αντικατάστασης γίνεται μείωση της αξίας του ακινήτου λόγω
της λειτουργικής απαξίωσης του;**

- A. Ναι
- B. Όχι
- C. Αδιάφορο

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΝΑΙ

4.Αυξάνοντας το πλήθος των ακινήτων σε ένα χαρτοφυλάκιο:

- A. Μειώνεται ο μη συστημικός κίνδυνος
- B. Αυξάνεται ο μη συστημικός κίνδυνος
- C. Μειώνεται ο συστημικός κίνδυνος
- D. Αυξάνεται ο μη συστημικός κίνδυνος

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Μειώνεται ο μη
συστημικός κίνδυνος

5.Το ΕΕΠ5 καλύπτει

- A. Τη διαδικασία εκπόνησης εκτιμήσεων
- B. Το περιεχόμενο των εκθέσεων εκτιμήσεων
- C. Τις μεθοδολογίες υπολογισμού αξιών
- D. Τον κώδικα δεοντολογίας των εκτιμητών

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Το περιεχόμενο των
εκθέσεων εκτιμήσεων

6. Μετά την πώληση ενός ακινήτου ο νέος ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να εκδώσει νέο ΠΕΑ;

- A. Ναι. Στο ΠΕΑ πρέπει να αναγράφονται τα στοιχεία του νέου ιδιοκτήτη
- B. Όχι
- C. Όχι, εκτός και εάν ο νέος ιδιοκτήτης προβεί σε εργασίες που θα επηρέαζαν την ενεργειακή κατάσταση του ακινήτου.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Όχι, εκτός και εάν ο νέος ιδιοκτήτης προβεί σε εργασίες που θα επηρέαζαν την ενεργειακή κατάσταση του ακινήτου

7. Η Εύλογη Αξία (σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ) ταυτίζεται πάντα με την Αγοραία Αξία;

- A. ΝΑΙ
- B. ΟΧΙ
- C. Ναι υπό προϋποθέσεις

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΟΧΙ

8. Ο φόρος μεταβίβασης σε μια αγοραπωλησία επιβάλλεται:

- A. επί της αντικειμενικής αξίας ακινήτου
- B. επί του δηλωμένου τιμήματος
- C. επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου εκτός αν το δηλωμένο τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής, οπότε ο φόρος επιβάλλεται επί του δηλωμένου τιμήματος.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου εκτός αν το δηλωμένο τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής, οπότε ο φόρος επιβάλλεται επί του δηλωμένου τιμήματος.

**9. Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) έχει
ανώτατη διάρκεια ισχύος:**

- A. 10 έτη για τις κατοικίες και 4 για τα καταστήματα
- B. 12 έτη
- C. 10 έτη
- D. 4 έτη

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 10 έτη

10. Σε υφιστάμενο διώροφο κτίριο πρόκειται να επισκευαστεί η στέγη. Για τις εργασίες που πρόκειται να εκτελεστούν και για τις οποίες δεν θα χρησιμοποιηθούν ικριώματα, απαιτείται :

- A. έκδοση κανονικής οικοδομικής άδειας
- B. έκδοση εργασιών μικρής κλίμακας
- C. ούτε έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας καθώς δεν θα γίνει χρήση ικριωμάτων.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ούτε έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας καθώς δεν θα γίνει χρήση ικριωμάτων.

11. Η επιφάνεια του εσωτερικού κλιμακοστασίου μιας αυτοτελούς ιδιοκτησίας (μεζονέτα) δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης, εφόσον δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και δεν μπορεί να υπερβαίνει τα :

- A. 10 τετραγωνικά μέτρα
- B. 12 τετραγωνικά μέτρα
- C. 15 τετραγωνικά μέτρα

ΑΠΑΝΤΗΣΗ 12 τετραγωνικά μέτρα

12. Πρόκειται να συνταχτεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα σε πολυώροφο κτίριο που περιλαμβάνει πλήθος οριζοντίων. Η δήλωση κατά την διαδικασία υποβολής της Ταυτότητας γίνεται:

- A. συνολικά για όλο το κτίριο, ανεξάρτητα από το πλήθος των οριζοντίων ιδιοκτησιών
- B. ανά διηρημένη οριζόντια ιδιοκτησία
- C. σύμφωνα με την επιθυμία της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών
- D. τίθεται στην διακριτική ευχέρεια του Μηχανικού

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ανά διηρημένη
οριζόντια ιδιοκτησία

13.Τι εξασφαλίζει με την μεταγραφή και την έκδοση πιστοποιητικού μεταγραφής

- A. Η κυριότητα του ακινήτου με την επίσημη γνωστοποίηση του σε δημόσιο φορέα
- B. Η διαγραφή των βαρών του
- C. Η δυνατότητα μεταβίβασης του.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Η κυριότητα του ακινήτου με την επίσημη γνωστοποίηση του σε δημόσιο φορέα

14. Τι αποκαλούμε δικαίωμα επικαρπίας;

- A. Τη δυνατότητα ελεύθερης διαχείρισης του όλου ακινήτου χωρίς περιορισμούς σε οποιαδήποτε πράξη επ' αυτού (πώληση, διαρρύθμιση, προσημείωση, κτλ)
- B. Τη δυνατότητα διαχείρισης του ακινήτου και είσπραξης οποιουδήποτε εσόδου με την υποχρέωση διατήρησής του στην αρχική κατάσταση (ως ξένου πράγματος)
- C. Τη δυνατότητα είσπραξης συγκεκριμένου εσόδου που έχει συμφωνήσει ο ψιλός κύριος.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ : Τη δυνατότητα διαχείρισης του ακινήτου και είσπραξης οποιουδήποτε εσόδου με την υποχρέωση διατήρησης του στην αρχική κατάσταση (ως ξένου πράγματος)

15. Ποια εκτιμητική μέθοδος βασίζεται στην αρχή ότι κάποιος αγοραστής προτίθεται να πληρώσει το ίδιο ποσό για ιδιοκτησίες της ίδιας ποιότητας και του ίδιου μεγέθους.

- A. Μέθοδος εισοδήματος
- B. Συγκριτική μέθοδος
- C. Μέθοδος κόστους
- D. Μέθοδος παλινδρόμησης

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Συγκριτική μέθοδος

16. Σε περίπτωση μεταβιβάσεων ακινήτου απαιτείται

- A. Βεβαίωση ΤΑΠ (Τέλους Ακίνητης Περιουσίας) από τον αρμόδιο Δήμο
- B. Βεβαίωση από την ΔΕΗ ότι έχει εξοφλήσει τους λογαριασμούς
- C. Βεβαίωση ότι έχει πληρώσει δημοτικά τέλη

ΑΠΑΝΤΗΣΗ : Βεβαίωση ΤΑΠ
(Τέλους Ακίνητης Περιουσίας) από
τον αρμόδιο Δήμο

17. Οι αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3 μπορούν να υπαχθούν στο Ν.4495/2017 ακόμα και εάν πραγματοποιήθηκαν μετά τις 28/07/2011

A. Σωστό

B. Λάθος

ΑΠΑΝΤΗΣΗ : ΛΑΘΟΣ

18. Ποιο οικόπεδο επιτρέπει τη δόμηση μεγαλύτερης επιφάνειας σε ισόγειους χώρους:

- A. Οικόπεδο επιφάνειας 1000 μ² με συντελεστή κάλυψης 60 %
- B. Οικόπεδο επιφάνειας 1400 μ² με συντελεστή κάλυψης 40 %
- C. Οικόπεδο επιφάνειας 1100 μ² με συντελεστή κάλυψης 50 %

ΑΠΑΝΤΗΣΗ : Οικόπεδο
επιφάνειας 1000 μ² με
συντελεστή κάλυψης 60 %

**19. Η ΕΕ01 (Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία – Εφαρμογή)
καλύπτει :**

- A. Τις εκτιμήσεις για σκοπούς δανεισμού
- B. Τις εκτιμήσεις για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς
- C. Την αποτίμηση της ασφαλιστέας αξίας
- D. Την εφαρμογή της επενδυτικής αξίας (worth) σε ιδιώτες επενδυτές

ΑΠΑΝΤΗΣΗ : Τις εκτιμήσεις για
σκοπούς χρηματοοικονομικής
αναφοράς

20. Ποιόν Βαρύνει ο φόρος μεταβίβασης;

- A. Τον αγοραστή
- B. Τον πωλητή
- C. Επιμερίζεται μεταξύ των δύο.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ : Τον αγοραστή

21. Προκειμένου να αξιολογηθεί οικόπεδο ή αγροτεμάχιο χωρίς επιχειρηματικό ενδιαφέρον η καταλληλότερη μέθοδος εκτίμησης είναι:

- A. Υπολειμματική
- B. Συγκριτικών στοιχείων
- C. Και οι δύο ως άνω μέθοδοι

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ : Συγκριτικών
στοιχείων**

22. Οικοδομική άδεια που εκδίδεται τον Απρίλιο 2018 έχει ισχύ:

- A. για 4 έτη από τη χορήγηση και κατ' εξαίρεση για 6 για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τ.μ
- B. για 4 έτη για όλα τα κτίρια, ανεξάρτητα από την έκταση που θα δομηθεί.
- C. δεν υπάρχει χρονικός περιορισμός

ΑΠΑΝΤΗΣΗ : για 4 έτη από τη χορήγηση και κατ' εξαίρεση για 6 για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τ.μ

23. Δεν προσμετρώνται στο Σ.Δ τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων και των πλατύσκαλων και για επιφάνεια έως 25 τ.μ ανά όροφο και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

A. Σωστό

B. Λάθος

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΣΩΣΤΟ

24. Ποιο είναι το βασικό πεδίο εφαρμογής των αυτοματοποιημένων μοντέλων εκτιμήσεων:

- A. Εκτίμηση Ξενοδοχείων
- B. Εκτίμηση Οικιστικών Ακινήτων
- C. Εκτίμηση Γηπεδικών Εκτάσεων
- D. Εκτίμηση Επαγγελματικών Ακινήτων

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Εκτίμηση Οικιστικών
Ακινήτων

25. Η κάθετη απόσταση μεταξύ του επάνω μέρους ενός τελικού δαπέδου και του κάτω μέρους μιας ψευδοοροφής πάνω από αυτό ονομάζεται :

- A. Μικτό ύψος
- B. Καθαρό ύψος
- C. Ελεύθερο ύψος

ΑΠΑΝΤΗΣΗ : ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΥΨΟΣ

26. Στην Αξία του Ενυπόθηκου Δανεισμού λαμβάνονται υπόψη :

- A. Τα σημερινά χαρακτηριστικά του ακινήτου
- B. Τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του ακινήτου
- C. Τίποτα από τα παραπάνω

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Τα μακροχρόνια
διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του
ακινήτου

27. Στον ορισμό της Αξίας Εναλλακτικής Χρήσης θεωρείται δεδομένη η συνέχιση της τρέχουσας χρήσης του ακινήτου:

A. Ναι

B. Όχι

C. Αδιάφορο

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΟΧΙ

28. Το ΕΕΠ4 Καλύπτει :

- A. Τον πιστοποιημένο εκτιμητή
- B. Την διαδικασία εκπόνησης εκτιμήσεων
- C. Τις μεθοδολογίες υπολογισμού αξιών
- D. Τον κώδικα δεοντολογίας που πρέπει να ακολουθούν οι εκτιμητές

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Την διαδικασία
εκπόνησης εκτιμήσεων

29. Το περιεχόμενο και η μεθοδολογία μιας μελέτης εκτίμηση δεν εξαρτάται από :

- A. Την αμοιβή του εκτιμητή
- B. Τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου
- C. Το κανονιστικό πλαίσιο
- D. Τη σκοπούμενη χρήση της έκθεσης

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Την αμοιβή του
εκτιμητή

30. Επιμερισμός της αξίας σε γη, κτίσματα και λοιπές βελτιώσεις γίνεται για σκοπό:

- A. Εμπράγματης εξασφάλισης
- B Αγοραπωλησίας
- C. Χρηματοοικονομικής αναφοράς
- D. Για όλες τις εκτιμήσεις

ΑΠΑΝΤΗΣΗ
Χρηματοοικονομικής
αναφοράς

31. Η ΕΕΕ6 θεσπίζει τις βασικές απαιτήσεις με τις οποίες πρέπει να συμμορφώνονται οι εκτιμητές που επιθυμούν να αναλάβουν εκτιμήσεις παγίων στοιχείων σε άλλες χώρες, πέρα από τη δική τους. Οι απαιτήσεις αυτές βασίζονται στα εξής:

- A. Προσόντα, επαγγελματική εμπειρία
- B. Γνώση της αγοράς, συμμόρφωση με τους τοπικούς κανόνες.
- C. Διαφάνεια, ανεξαρτησία, αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων.
- D. Στα A, B και C

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Στα A, B και C

32. Ποιες από τις ισχύουσες μεθόδους εκτιμήσεων μπορούν να χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση βιώσιμων κτηρίων ;

- A. Καμία
- B. Όλες
- C. Μόνο η συγκριτική

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΟΛΕΣ

33. Τι μπορεί να κάνει ο εκτιμητής προκειμένου να αντιμετωπίσει την Αβεβαιότητα Εκτίμησης;

- A. Να δώσει μελλοντική αγοραία αξία
- B. Να δώσει εύρος αγοραίων αξιών
- C. Να γράψει κάποια παρατήρηση

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Να γράψει
κάποια παρατήρηση

34. Η αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage Lending Value) λαμβάνει υπόψη τις εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου;

A. ΝΑΙ

B. ΟΧΙ

C. Ναι κατά περίπτωση

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΝΑΙ

35. Τα EVS 2016 περιλαμβάνουν κανόνες για την ποσοτικοποίηση της επίπτωσης των περιβαλλοντικών θεμάτων στις αξίες ακινήτων;

- A. Ναι με γενικό τρόπο
- B. Ναι με σαφήνεια
- C. Όχι

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΟΧΙ

36. Η ειδική φήμη (special goodwill) πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αξίας ενός ξενοδοχείου για σκοπούς δανεισμού;

- A. Ναι
- B. Όχι
- C. Ναι υπό προϋποθέσεις

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΟΧΙ

37. Ποιος από τους παρακάτω κινδύνους που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνεται στους Κινδύνους Αγοράς

- A. Φυσικοί κίνδυνοι
- B. Μακροοικονομικές συνθήκες
- C. Κατασκευαστικές αστοχίες
- D. Κανονιστικές αλλαγές

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Κατασκευαστικές
αστοχίες

38. Για τον προσδιορισμό της Ασφαλιστέας Αξίας ενός ακινήτου λαμβάνεται υπόψη η Αγοραία του Αξία;

A. Ναι

B. Όχι

C. Ναι υπό προϋποθέσεις

ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΟΧΙ

39. Πότε προτείνεται να αναθεωρούνται και ενημερώνονται οι αποτιμήσεις για φορολογικούς σκοπούς

- A. Μεταξύ 7 και 10 ετών
- B. Μεταξύ 6 και 12 μηνών
- C. Μεταξύ 3 και 5 ετών

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Μεταξύ 3 και 5 ετών

40. Η βασική λογιστική ισότητα είναι :

A. Ενεργητικό = Υποχρεώσεις + Καθαρή Θέση

B. Ενεργητικό = Πάγια + Απαιτήσεις

C. Παθητικό = Κυκλοφορούν Ενεργητικό –
Βραχυπρόθεσμες

D. Παθητικό = Κεφάλαια + Προμηθευτές

ΑΠΑΝΤΗΣΗ Ενεργητικό =
Υποχρεώσεις + Καθαρή
Θέση

ΚΑΛΗ ΕΠΙΤΥΧΙΑ!!!