**Σχήμα Πιστοποίησης Εκτιμητών με τίτλο:**

1. **«Εκτιμητές Ακινήτων»**
2. **«Εκτιμητές Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού»**

**Σε ποιους απευθύνεται:**

Η Πιστοποίηση αφορά τους εξειδικευμένους επαγγελματίες που ασχολούνται με τις εκτιμήσεις και ειδικότερα :

• Διπλωματούχους Μηχανικούς, μέλη ΤΕΕ,

• Πτυχιούχους Μηχανικούς εγγεγραμμένους στο Βιβλίο Τεχνικών Επωνυμιών του ΤΕΕ ή σε αντίστοιχο Μητρώο του ΤΕΕ ή στο οικείο Επαγγελματικό Επιμελητήριο

• Πτυχιούχους οικονομικών σπουδών, μέλη του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας,

• Πτυχιούχους νομικούς, μέλη Δικηγορικού Συλλόγου με έδρα εντός Ελλάδας, ή

• Πτυχιούχους Σχολών Θετικών Επιστημών Ελληνικού ΑΕΙ ή αντίστοιχου τίτλου αναγνωρισμένου από το ΔΟΑΤΑΠ και ειδικότερα πτυχιούχοι Μαθηματικών/Εφαρμοσμένων Μαθηματικών, Πληροφορικής, Φυσικής ή Χημείας.

Επιπλέον των παραπάνω, οι υποψήφιοι στις εξετάσεις θα πρέπει να διαθέτουν **τουλάχιστον τρία (3) έτη προϋπηρεσίας σχετικής με Εκτιμήσεις Ακινήτων ή Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού αντίστοιχα**, την οποία θα πρέπει να βεβαιώνουν προσκομίζοντας έγκαιρα στο ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ τα σχετικά παραστατικά (π.χ. Βεβαιώσεις εργοδοτών, Τιμολόγια Παροχής Υπηρεσιών ή άλλο αποδεικτικό στοιχείο)

Τα παραστατικά αυτά θα πρέπει να αφορούν περιόδους επαγγελματικής απασχόλησης μεταγενέστερης της εγγραφής τους στο Επιμελητήριο ή ΓΕΜΗ ή Επαγγελματικό Σύλλογο, την οποία επικαλέστηκαν για την επαλήθευση της επάρκειας τους για το παρόν Σχήμα Πιστοποίησης.

**Διαδικασία Πιστοποίησης:**

Ο υποψήφιος προς πιστοποίηση υποβάλει την αίτηση του, η οποία εξετάζεται από τον φορέα και εάν ικανοποιούνται τα κριτήρια για την αποδοχή της αίτησης δύναται να συμμετάσχει στις γραπτές εξετάσεις πιστοποίησης.

Ο εξεταστικός μηχανισμός περιλαμβάνει θεωρητικά και πρακτικά θέματα. Τόσο τα θεωρητικά θέματα, όσο και τα πρακτικά (ασκήσεις προσομοίωσης), επιλέγονται με τυχαίο τρόπο (μέσω της χρήσης κατάλληλης ψηφιακής εφαρμογής), ώστε αφενός να μην προσβάλλεται το αδιάλειπτο των εξετάσεων και αφετέρου να αποτρέπεται συνεχής επανάληψη συγκεκριμένων θεμάτων.

Η ύλη των εξετάσεων περιλαμβάνει γενικότερα τόσο τις θεωρητικές γνώσεις των υποψηφίων όσο και ειδικότερα τις γνώσεις τους αναφορικά με τρέχοντα θέματα της επιστήμης των εκτιμήσεων στην Ελλάδα, την Ευρωπαϊκή Ένωση και διεθνώς.

Συγκεκριμένα τα επιστημονικά αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην εξεταστέα ύλη είναι, εν γένει, τα ακόλουθα:

* **Αρχές οικονομικής θεωρίας σχετικές με την εκτιμητική επιστήμη**
* **Χρηματοοικονομικά των επιχειρήσεων**
* **Στοιχεία της Αγοράς της ακίνητης περιουσίας**
* **Οικονομική του Χώρου**
* **Θέματα Μεσιτείας**
* **Μέθοδοι Εκτιμήσεων**
* **Εκτιμητικά Πρότυπα**
* **Θέματα Νομικής και Πολιτικής της Ακίνητης Περιουσίας**
* **Θέματα πολεοδομίας, χωροταξίας, περιβάλλοντος και αειφορίας**
* **Θέματα κατασκευής των ακινήτων**
* **Θέματα αναφορικά με την δεοντολογία του εκτιμητή**

Η ικανότητα των υποψηφίων αφορά εν γένει στις γενικές και τις ειδικές θεωρητικές γνώσεις.

Οι γενικές γνώσεις αφορούν στα εξής:

o Ελληνική ή Αγγλική γλώσσα (ανάγνωση & γραφή),

o προφορική και γραπτή επικοινωνία,

o βασικές γνώσεις Μαθηματικών,

o βασικές γνώσεις Οικονομικών, και

o βασικές γνώσεις Μηχανικής.

Οι ειδικές γνώσεις αφορούν στα επιστημονικά αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην εξεταστέα ύλη και τα οποία είναι διαμορφωμένα ώστε να αντιστοιχούν σε διάφορα επίπεδα γνώσης των επιστημονικών αντικειμένων που αναλύονται στην παρ. 4.2 του Ειδικού Κανονισμού Πιστοποίησης. (<https://institoutoteetmede.gr/episima-schimata-pistopoiisis-prosopon/>)

Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση των εξετάσεων (θεωρητικού και πρακτικού μέρους), στον επαγγελματία απονέμεται πιστοποιητικό συμμόρφωσης, πενταετούς διάρκειας.

Το Σχήμα Πιστοποίησης των Εκτιμητών ικανοποιεί τις απαιτήσεις του προτύπου ΕΛΟΤ ΕΝ ISO/IEC 17024:2012 και έχει ενταχθεί σε Διαπίστευση από το Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης (Ε.ΣΥ.Δ.), σύμφωνα με τους Κανονισμούς και τα Κριτήρια Διαπίστευσης.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το Σχήμα Πιστοποίησης, τις ημερομηνίες εξετάσεων, τις προϋποθέσεις συμμετοχής και το κόστος Πιστοποίησης, παρακαλούμε επισκεφτείτε την ιστοσελίδα του φορέα ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ (institoutoteetmede.gr)

ή επικοινωνήστε με τη Γραμματεία (2160028342).

**Θεματικές ενότητες Εκτιμητών Ακινήτων**

**1. Θεμελιώδεις Έννοιες Εκτίμησης**

* Ορισμός αγοραίας αξίας (Market Value)
* Ειδική αξία (Special Value) και αναγκαστική αξία (Forced Sale Value)
* Αξία εξασφάλισης (Mortgage Lending Value)
* Αντικειμενική και λογιστική αξία

**2. Βασικές Εκτιμητικές Μέθοδοι**

* **Συγκριτική μέθοδος (Sales Comparison Method)**
	+ Καταλληλότητα εφαρμογής
	+ Επιλογή συγκρίσιμων
	+ Προσαρμογές αξίας
* **Εισοδηματική μέθοδος (Income Capitalization Approach)**
	+ Καθαρό εισόδημα (Net Operating Income - NOI)
	+ Συντελεστής απόδοσης (Yield)
	+ Μοντέλο Άμεσης Κεφαλαιοποίησης & DCF
	+ Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV)
* **Αναπαραγωγική / Κοστολογική μέθοδος (Cost Approach)**
	+ Αναπαραγωγή ή αντικατάσταση
	+ Φυσική, λειτουργική και εξωτερική απαξίωση
* **Υπολειμματική μέθοδος (Residual Method)**
	+ Υπολογισμός τελικής αξίας ανάπτυξης
	+ Αφαίρεση κόστους & επιχειρηματικού κέρδους
	+ Εκτίμηση αξίας γης

**3. Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία**

* Τοποθεσία και ζώνη επιρροής
* Νομικοί περιορισμοί (π.χ. χρήση γης, Σ.Δ.)
* Φυσική και λειτουργική απαξίωση
* Εξωτερικές συνθήκες (π.χ. αστικές αναπλάσεις, υποβάθμιση)

**4. Νομικό και Ρυθμιστικό Πλαίσιο**

* Βασική νομοθεσία που διέπει τις εκτιμήσεις στην Ελλάδα
* Ρόλος εκτιμητή ως πραγματογνώμονα
* Διεθνή πρότυπα (IVS, EVS)

**5. Εργαλεία Ανάλυσης & Αποτίμησης**

* Δείκτες απόδοσης (Gross Income Multiplier, Cap Rate)
* Χρήση αποσβέσεων στην αναπαραγωγική μέθοδο
* Ανάλυση επενδυτικού ρίσκου
* Προεξόφληση ταμειακών ροών

**Μαθησιακοί Στόχοι**

Με την ολοκλήρωση του προγράμματος, ο συμμετέχων θα είναι σε θέση να:

1. Κατανοεί τη σημασία των διαφορετικών τύπων αξιών.
2. Επιλέγει την κατάλληλη μέθοδο εκτίμησης ανάλογα με την περίπτωση.
3. Εφαρμόζει βασικές τεχνικές αποτίμησης με ακρίβεια και κριτική σκέψη.
4. Αναγνωρίζει τις κύριες παραμέτρους που επηρεάζουν την αγοραία αξία.
5. Τεκμηριώνει την εκτίμηση σύμφωνα με τις προβλεπόμενες κατευθυντήριες οδηγίες.

### **Θεματικές Ενότητες Εκτιμητών Μηχανολογικού Εξοπλισμού**

1. **Βασικές Αρχές Εκτιμητικής**
	* Ορισμοί, έννοιες και αρχές εκτίμησης
	* Σκοποί εκτίμησης (φορολογικοί, χρηματοοικονομικοί, ασφαλιστικοί, επενδυτικοί κ.ά.)
	* Διεθνή και εθνικά πρότυπα εκτιμήσεων (IVS, EVS, RICS, ΕΛΟΤ)
2. **Μηχανολογικός Εξοπλισμός – Τεχνικά Χαρακτηριστικά**
	* Κατηγορίες και τυπολογία μηχανημάτων
	* Τεχνικές προδιαγραφές, ισχύς, απόδοση, διάρκεια ζωής
	* Λειτουργικά και συντηρησιακά στοιχεία
3. **Μέθοδοι Εκτίμησης Μηχανημάτων & Εξοπλισμού**
	* Κόστους (Cost approach: replacement cost, reproduction cost, depreciation methods)
	* Συγκριτική (Market approach: sales comparison, benchmarking)
	* Εισοδήματος (Income approach: capitalisation, DCF)
4. **Απομειώσεις & Παράγοντες Αξίας**
	* Φυσική φθορά και λειτουργική απαξίωση
	* Τεχνολογική απαξίωση
	* Οικονομικοί και νομικοί περιορισμοί
	* Υπολειμματική αξία
5. **Νομικό και Θεσμικό Πλαίσιο**
	* Ελληνική νομοθεσία για μηχανολογικές εγκαταστάσεις και εκτιμήσεις
	* Φορολογικές και λογιστικές ρυθμίσεις (Ν. 4152/2013, ΕΛΠ, ΔΛΠ)
	* Ασφαλιστικές και δικαστικές χρήσεις εκτιμήσεων
6. **Οικονομική Ανάλυση & Αγορές Μηχανημάτων**
	* Δευτερογενείς αγορές μεταχειρισμένων
	* Στατιστικές μέθοδοι και βάσεις δεδομένων
	* Διεθνείς και τοπικές τάσεις αγοράς
7. **Εκτίμηση Ειδικών Κατηγοριών Εξοπλισμού**
	* Βιομηχανικός εξοπλισμός (εργοστάσια, γραμμές παραγωγής)
	* Εξοπλισμός έργων (γερανοί, μηχανήματα έργου, χωματουργικά)
	* Ενεργειακός εξοπλισμός (Η/Ζ, αιολικά, φωτοβολταϊκά, ΑΠΕ)
	* Ιατρικός και τεχνολογικός εξοπλισμός
8. **Πρακτική Εκτιμήσεων & Μελέτες Περίπτωσης**
	* Εκθέσεις εκτίμησης – δομή, απαιτήσεις, παρουσίαση
	* Case studies: εργοστάσιο, στόλος μηχανημάτων, εξοπλισμός σε εκκαθάριση
	* Προσομοιώσεις εξετάσεων / πρακτική άσκηση
9. **Δεοντολογία & Επαγγελματική Συμπεριφορά**
	* Κώδικας δεοντολογίας εκτιμητών
	* Σύγκρουση συμφερόντων και αμεροληψία
	* Υποχρεώσεις και δικαιώματα πιστοποιημένων εκτιμητών

**Δομή γραπτής εξέτασης**

Οι υποψήφιοι θα αξιολογηθούν γραπτώς μέσω:

* **33 ερωτήσεων πολλαπλής επιλογής**, εκ των οποίων οι 30 είναι θεωρητικές και οι 3 βασίζονται σε πιο προχωρημένες ή εφαρμοσμένες έννοιες και απαντώνται σε μορφή ανάπτυξης.
* **Διάρκεια εξέτασης:** 2 ώρες

Η προσέλευση στον χώρο θα πρέπει να γίνεται τουλάχιστον 15 λεπτά πριν την προγραμματισμένη ώρα εξέτασης, προκειμένου να ολοκληρωθεί η ταυτοποίηση του εξεταζόμενου.

Ο εξεταζόμενος θα πρέπει να φέρει μαζί του Δελτίο Ταυτότητας ή Διαβατήριο ή Δίπλωμα Οδήγησης σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή (μέσω gov.gr wallet)