

Załącznik

**Szczegółowe omówienie i uzasadnienie proponowanych zmian w zakresie organizacji egzaminu dla
kandydatów na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości
(Przygotował Piotr Cegielski)**

1. Wprowadzenie korzystania w trakcie egzaminu z prostego kalkulatora 4-8 działaniowego:

Uzasadnienie:

Wynika to wprost z dalej omówionych propozycji zmiany charakteru pytań testowych.

2. Zmiana charakteru testu na test wyłącznie z jedną prawidłową odpowiedzią.

Uzasadnienie:

Test wielokrotnego wyboru jest bardzo często oceniany jako „nieuczciwy”; z tego też powodu w praktyce jest bardzo rzadko wykorzystywany. Ponadto wiele zagadnień ma tylko jedną prawidłową odpowiedź co powoduje, iż dla wielu pytań wiadomo jest już z góry, że do wyboru jest tylko jedna możliwa odpowiedź.

3. Zmiana sposobu punktowania odpowiedzi testowych na następujący:

prawidłowa odpowiedź: +1 pkt,

brak odpowiedzi: 0 pkt,

błędna odpowiedź: -1 pkt (punkt ujemny).

Uzasadnienie:

W chwili obecnej część udzielanych odpowiedzi jest efektem „strzelania w ciemno na chybił-trafił”, gdyż taka taktyka niczym nie grozi. W efekcie trudno stwierdzić, czy kandydat dysponuje wiedzą, czy też miał szczęście, którego, przy tak skonstruowanym egzaminie jak obecnie, nie trzeba zbyt wiele. Przykładowo – jeżeli kandydat zna odpowiedź na mniej niż 50% pytań (czyli obecnie na 44 pytania), zaś na resztę pytań będzie udzielał odpowiedzi na chybił-trafił uzyskując średnio 50% skuteczność, to w efekcie będzie miałby zaliczony egzamin (!), gdyż:

$$44 + 0,50 * 46 = 67 \text{ pytań, czyli } 74,4\%$$

podczas gdy jego rzeczywista wiedza nie przekraczała 50%.

Wprowadzenie ujemnych punktów za błędną odpowiedź spowoduje, że taktyka „na chybił-trafił” będzie nieopłacalna, a wyniki testu będą lepiej odzwierciedlać poziom rzeczywistej wiedzy.

Z praktyki dydaktycznej wynika, iż ten rodzaj testu (czyli test jednokrotnego wyboru z ujemnymi punktami za błędną odpowiedź) przez studentów jest oceniany jako najbardziej sprawiedliwy (pomimo, iż jest on trudniejszy w zdaniu od testu pozbawionego punktów ujemnych).

4. Zmiana łącznej liczby pytań testowych do 100, przy założeniu minimalnej liczby prawidłowych odpowiedzi zaliczających egzamin na poziomie 67% czyli 67 pytań, tj. ponad zalicza 2/3 pytań.

Uzasadnienie:

W chwili obecnej jest do zdobycia maksymalnie 100 punktów (przy tym 10 punktów z zadania). Powody utrzymania 100 punktów (a co za tym idzie 100 pytań testowych) są następujące:

- a) wprowadzenie do testu pytań o charakterze prostych zagadnień obliczeniowych (postulat omówiony w następnym punkcie szczegółowego opisu proponowanych zmian);
- b) wygoda w obliczaniu oraz w interpretacji minimalnych wymogów wyrażonych w skali procentowej (studenci, kandydaci itp. intuicyjnie rozumieją oraz akceptują wymóg zdania egzaminu określony jako minimum 2/3, tj. co najmniej 66,7% wymaganej wiedzy).

Uwaga dodatkowa:

Wprowadzenie zadań, których rozwiązanie może wymagać czasami więcej czasu, jest argumentem za wydłużeniem egzaminu do 150 minut (z obecnych 90 minut).

5. Zmiana charakteru części pytań testowych, poprzez wprowadzenie pytań merytorycznych, dla których udzielenie odpowiedzi wymaga obliczeń możliwych do wykonania przy użyciu prostego kalkulatora 4-8 działaniowego.

Uzasadnienie:

W chwili obecnej test w zasadzie sprawdza wiedzę „pamięciową” bez weryfikacji, czy kandydat na rzeczoznawcę rozumie zagadnienia, których treści „nauczył się na pamięć”. Etap ustny egzaminu dotyczy z kolei wyłącznie projektów operatów, a co za tym idzie bardzo duży obszar zagadnień merytorycznych, wymaganych w minimum programowym, pozostaje bez sprawdzenia. Problem ten ulegnie znacznemu zwiększeniu w wyniku rezygnacji z zadania obliczeniowego. Po rezygnacji z zadania test w swej dotychczasowej formule pokrywałby tylko wiedzę „pamięciową”, etap ustny egzaminu wyłącznie wiedzę praktyczną z zakresy wyceny nieruchomości, natomiast brakowałoby sprawdzenia wiedzy czysto merytorycznej, w szczególności w kontekście rozumienia zagadnień matematycznych oraz ekonomiczno-finansowych.

Propozycja:

Egzamin testowy powinien pokrywać zagadnienia związane z blokami zagadnień I – V z minimum programowego (pozostałe zagadnienia weryfikuje część ustna egzaminu); w szczególności:

- I) podstawy wiedzy z zakresu prawa (42 godz.)
- II) podstawy wiedzy z zakresu ekonomii, finansów i rachunkowości (37 godz.)
- III) podstawy wiedzy technicznej (23 godz.)

IV) podstawy wiedzy z zakresu gospodarki przestrzennej, rolnictwa... (11 godz.)

V) podstawy wiedzy z zakresu matematyki, statystyki i ekonometrii (17 godz.)

Zakładając przy tym, iż liczba godzin w minimum programowym odpowiada mniej więcej ilości wymaganej wiedzy związanej z każdym z obszarów zagadnień, udział procentowy i ilościowy pytań testowych związanych z każdym bloków powinien przedstawiać się następująco:

I) podstawy wiedzy z zakresu prawa	32,3%, tj. 32 pytania
II) podstawy wiedzy z zakresu ekonomii, finansów i rachunkowości	28,5%, tj. 29 pytań
III) podstawy wiedzy technicznej	17,7%, tj. 18 pytań
IV) podstawy wiedzy z zakresu gospodarki przestrzennej, rolnictwa...	8,5%, tj. 8 pytań
V) podstawy wiedzy z zakresu matematyki, statystyki i ekonometrii	13,1%, tj. 13 pytań

Proponuje się, by pytania czysto teoretyczne związane bezpośrednio z treścią przepisów prawa, podstaw ekonomii, gospodarki przestrzennej, rolnictwa i leśnictwa oraz szeroko rozumianych podstaw wiedzy technicznej stanowiły razem:

$32 + 9 + 18 + 8 = 67$ pytań (około 2/3 ogółu pytań)

natomiast zagadnienia związane z finansami, rachunkowością, matematyką finansową, statystyką oraz ekonometrią:

$20 + 13 = 33$ pytania (około 1/3 ogółu pytań)

i miały charakter prostych zadań obliczeniowych możliwych do rozwiązania przy użyciu prostego kalkulatora 4-8 działaniowego. W ten sposób sprawdzeniu i weryfikacji będzie podlegać nie pamięć kandydata, ale zrozumienie podstawowych zagadnień z punktu widzenia wyceny nieruchomości.

Przykłady możliwych pytań testowych; kolejno z zakresu finansów, rachunkowości, matematyki finansowej, statystyki i ekonometrii (rozwiązanie każdego z tych zadań praktycznie wymaga mniej niż 2 minuty):

1. Wymagana stopa zwrotu (stopa dyskontowa) dla inwestycji o porównywalnym ryzyku wynosi 10%. Jaka jest wartość bieżąca inwestycji, jeśli dochód w ostatnim roku wyniósł 100.000 zł, w kolejnych dwóch latach będzie na tym samym poziomie, a począwszy od roku 3. aż do nieskończoności będzie rósł w tempie 3% rocznie? Podać najbliższą wartość.
A) 1.024.790 zł
B) 1.279.060 zł
C) 1.389.610 zł
2. Jaki jest poziom kapitału obrotowego netto spółki, jeżeli wartość aktywów trwałych wynosi 10.000.000 zł, aktywów obrotowych 3.000.000 zł, kapitałów własnych 5.000.000 zł, długoterminowego kredytu 5.500.000 zł, zaś zobowiązań handlowych 2.500.000 zł.

- A) 500.000 zł
 - B) 1.500.000 zł
 - C) 2.500.000 zł
3. Jaka będzie za 2 lata wypłata z lokaty o wysokości 10.000 zł, o oprocentowaniu rocznym równym 6% i kwartalnej kapitalizacji odsetek? Podać najbliższą wartość.
- A) 11.200 zł
 - B) 11.236 zł
 - C) 11.265 zł
4. Jaka jest mediana następującego ciągu liczb: 1, 3, 3, 3, 4, 4, 5, 9? Podać najbliższą wartość.
- A) 3,0
 - B) 3,5
 - C) 4,0
5. Dokonując analizy zależności ceny jednostkowej mieszkania od pewnej cechy ustalono, że wartość współczynnika korelacji liniowej wynosi 0,80, wartość współczynnika determinacji R^2 wynosi 0,64, a wartość współczynnika kierunkowego regresji liniowej jest równa 1,50. W oparciu o takie wyniki można przyjąć, iż na analizowanym rynku:
- A) analizowana cecha w 80% tłumaczy zmienność cen, a ceny jednostkowe rosną o 1,50%, wraz z jednostkowym wzrostem wartości cechy
 - B) analizowana cecha w 80% tłumaczy zmienność cen, a ceny jednostkowe rosną o 1,50 zł, wraz z jednostkowym wzrostem wartości cechy
 - C) analizowana cecha w 64% tłumaczy zmienność cen, a ceny jednostkowe rosną o 1,50 zł, wraz z jednostkowym wzrostem wartości cechy

Polska Izba
Rzeczoznawstwa Majątkowego
ul. Czackiego 3/5, 00-043 Warszawa
NIP: 9522063903 REGON: 141700923