

ZAGADNIENIA EGZAMINACYJNE Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

1. Wymień i omów co najmniej 5 czynników kształtujących dochodowość nieruchomości.
2. Sposoby (podejścia, metody, techniki) szacowania nieruchomościami w Polsce.
3. Proszę scharakteryzować pojęcie mienia.
4. Charakterystyka użytkowania wieczystego gruntu.
5. Warunki stosowalności podejścia porównawczego.
6. Sposób określania wag cech rynkowych.
7. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych: cel, funkcja, zakres.
8. Omów rodzaje opłat i podatków od nieruchomości.
9. Jaka teoria wykorzystywana jest w podejściu dochodowym?
10. Omów rodzaje zużycia obiektów budowlanych oraz sposoby ich określania.
11. Omów różnice pomiędzy wartością rynkową a wartością odtworzeniową.
12. Omów pojęcie nieruchomości komercyjnej, a następnie podziel nieruchomości według rodzajów i funkcji.
13. Warunki stosowalności podejścia kosztowego.
14. Omów istotę inwestowania w nieruchomości i sposoby oceny jego efektywności.
15. W jakich przypadkach można stosować technikę kapitalizacji prostej?
16. W jakich przypadkach należy stosować metodę pozostałościową?
17. Trwały zarząd jako forma prawnego władania nieruchomością.
18. Wyjaśnij, na czym polega lokalny charakter rynku nieruchomości.
19. Wyjaśnij, dlaczego rynek nieruchomości jest z ekonomicznego punktu widzenia rynkiem niedoskonałym.
20. Omów procedury postępowania przy określaniu wartości nieruchomości.
21. Omów różnice pomiędzy wyceną nieruchomości a wyceną przedsiębiorstw.
22. Sposoby i zasady gospodarowania nieruchomościami.
23. Definicja wartości nieruchomości oraz ich omówienie.
24. Typy i rodzaje nieruchomości występujących w Polsce – zasady ich podziału i klasyfikacji.
25. Podstawowe cele szacowania nieruchomości w Polsce.
26. Umowa dzierżawy nieruchomości.
27. Wycena inwestycji w aspekcie ustawy o rachunkowości.
28. Omów podstawowe zasady podejścia mieszanego.
29. Treść operatu szacunkowego.
30. Metody dyskontowe w ocenie projektów inwestycyjnych.
31. Omów i wyjaśnij różnicę pomiędzy wartością, ceną i kosztem.
32. Dla wyceny jakich nieruchomości należy stosować metodę zysków?
33. Podstawowe zasady podejścia dochodowego.
34. Ograniczone prawa rzeczowe.
35. Cele i sposoby analizy rynku nieruchomości.
36. Dokumentowanie nieruchomości – dziennik budowy, księgi wieczyste, ewidencja gruntów itp.
37. Omów istotę nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu hipotecznego.
38. Umowa najmu nieruchomości.
39. Podaj wady i zalety inwestowania w nieruchomości.
40. Pojęcie nieruchomości – nieruchomość gruntowa, budynkowa i lokalowa oraz nieruchomość rolna.
41. Omów znaczenie poziomu rozpoznania rynku nieruchomości w wycenie nieruchomości.
42. Główne (obligatoryjne i fakultatywne) źródła i zasoby informacji i sposoby ich wykorzystywania w wycenie nieruchomości.
43. Scharakteryzuj cechy prawne, fizyczne i ekonomiczne nieruchomości oraz podaj, jakie wywierają one skutki dla podmiotów inwestycyjnych na rynku nieruchomości.