

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: **988981962**

- Pyt 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza:
- Odp. a biuro planowania przestrzennego;
Odp. b osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów oraz urbanistów;
Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.
- Pyt 2 Ryzyko inwestowania w nieruchomości obejmuje m.in. ryzyko:
- Odp. a lokalizacyjne;
Odp. b rynku;
Odp. c płynności.
- Pyt 3 Powierzchnia użytków rolnych wynosi 1,0000 ha. Jest to gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów:
- Odp. a Kodeksu cywilnego;
Odp. b przepisów o podatku rolnym;
Odp. c ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
- Pyt 4 Wartość rezydualna występuje w:
- Odp. a technice kapitalizacji prostej;
Odp. b technice szczegółowej;
Odp. c technice dyskontowania strumieni dochodów.
- Pyt 5 Służebność wygasa, odpowiednio:
- Odp. a gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat dziesięć;
Odp. b osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego;
Odp. c gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat pięć.
- Pyt 6 Spadek rotacji zobowiązań należności:
- Odp. a to wzrost zapotrzebowania na kapitał obrotowy;
Odp. b to spadek zapotrzebowania na kapitał obrotowy;
Odp. c nie ma wpływu na poziom kapitału obrotowego.
- Pyt 7 Przy wycenie 20-letniego drzewostanu sosnowego, dla celu wywłaszczenia pod drogę publiczną, należy stosować metodę:
- Odp. a kosztów odtworzenia;
Odp. b kosztów likwidacji;
Odp. c szacunku brakarskiego drzew na pnju.
- Pyt 8 Miarą inflacji jest:
- Odp. a indeks cen konsumpcyjnych (CPI);
Odp. b kurs walutowy PLN do USD;
Odp. c średnia stopa oprocentowania depozytów w bankach komercyjnych.
- Pyt 9 Stosowanie techniki dyskontowania strumieni dochodów wymaga ustalenia długości okresu prognozy, który:
- Odp. a nie powinien być dłuższy niż 5 lat;
Odp. b jest zależny od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie;
Odp. c jest zależny od przewidywanego okresu, po którym zanikną szczególne warunki przynoszenia dochodów przez nieruchomość.
- Pyt 10 Które z wymienionych praw nie są ograniczonymi prawami rzeczowymi?
- Odp. a użytkowanie;
Odp. b zastaw;
Odp. c użytkowanie wieczyste.
- Pyt 11 Czy starosta może nadać rygor natychmiastowej wykonalności decyzji zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania na tej nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej?
- Odp. a nie może;
Odp. b może, ale za zgodą wojewody;
Odp. c może według własnej oceny.
- Pyt 12 Aport wniesiony do obcej spółki w postaci środka trwałego powoduje w jednostce wnoszącej:
- Odp. a zmniejszenie wartości środków trwałych;
Odp. b wzrost kapitału podstawowego;
Odp. c wzrost wartości inwestycji długoterminowych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 988981962

- Pyt 13 Cenę 1 decytony ziarna żyta wykorzystuje się w wycenie nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów, do określenia:
- Odp. a wartości użytków rolnych;
Odp. b wartości gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne;
Odp. c wartości parków, ogrodów ozdobnych, zieleńców położonych w strefie zaінwestowania miejskiego.
- Pyt 14 Na rzecz jakiego podmiotu można dokonać wywłaszczenia nieruchomości?
- Odp. a na rzecz dowolnego inwestora, który będzie realizował cel, na który nieruchomość jest wywłaszczana;
Odp. b wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa;
Odp. c na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.
- Pyt 15 Jakże pomieszczenia w budynku wielolokalowym mogą stanowić odrębne nieruchomości?
- Odp. a wyłącznie samodzielne lokale mieszkalne, gdyż własności innych pomieszczeń nie wyodrębnia się w budynkach wielolokalowych;
Odp. b samodzielne lokale mieszkalne oraz samodzielne lokale wykorzystywane na inne cele;
Odp. c wszystkie bez wyjątku pomieszczenia wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku.
- Pyt 16 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego może dokonać:
- Odp. a autor operatu szacunkowego;
Odp. b inny rzeczoznawca majątkowy za zgodą lub z upoważnienia autora operatu szacunkowego;
Odp. c organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.
- Pyt 17 Odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu określa się wg wzoru $O=(W_i-W_s) \times Z \times P \times C$. W wzorze tym Z oznacza:
- Odp. a współczynnik zalesienia;
Odp. b współczynnik zadrzewienia;
Odp. c zmieszanie drzewostanu.
- Pyt 18 Zakładanie i prowadzenie ewidencji miejscowości, ulic i adresów należy do zadań:
- Odp. a gminy;
Odp. b powiatu;
Odp. c Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.
- Pyt 19 Dla potrzeb egzekucji z nieruchomości sumę oszacowania nieruchomości ustala się według:
- Odp. a cen uzyskiwanych w obrocie;
Odp. b przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania nieruchomości;
Odp. c rynkowych cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomości według stanu z daty postanowienia o wszczęciu egzekucji.
- Pyt 20 Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości:
- Odp. a oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych;
Odp. b przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania;
Odp. c przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie.
- Pyt 21 Zasady ostrożnej wyceny w rachunkowości to:
- Odp. a wycena środków trwałych w bilansie według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie, z uwzględnieniem trwałej utraty wartości;
Odp. b aktualizacja wartości początkowej środków trwałych i dotychczas dokonanych odpisów umorzeniowych, przeprowadzona na podstawie odrębnych przepisów (rozporządzenia Ministra Finansów);
Odp. c amortyzowanie środków trwałych.
- Pyt 22 Ekspertyzę wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości sporządza się na podstawie:
- Odp. a ustawy Prawo bankowe;
Odp. b ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych;
Odp. c szczegółowych zasad określonych przez regulamin wydany przez bank hipoteczny.
- Pyt 23 Gleboznawcza klasyfikacja gruntów, obejmuje:
- Odp. a grunty orne, pastwiska;
Odp. b grunty pod stawami rybnymi;
Odp. c tylko grunty leśne.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: **988981962**

- Pyt 24 W jakiej formie oddaje się w trwałą zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?
- Odp. a decyzją administracyjną;
Odp. b umową cywilnoprawną zawartą w formie aktu notarialnego;
Odp. c umową zwykłą.
- Pyt 25 W procedurach wyceny nieruchomości podejściem porównawczym wagi cech rynkowych można ustalić na podstawie:
- Odp. a cen i cech nieruchomości będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości;
Odp. b wskaźników zmiany cen nieruchomości publikowanych przez GUS;
Odp. c analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.
- Pyt 26 Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga zgody:
- Odp. a Ministra Środowiska we wszystkich przypadkach;
Odp. b marszałka województwa w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa;
Odp. c Ministra Środowiska, gdy są to grunty stanowiące własność Skarbu Państwa.
- Pyt 27 Gazomierzy nie można instalować:
- Odp. a w pomieszczeniach mieszkalnych;
Odp. b w łazienkach;
Odp. c we wspólnych wnękach z licznikami elektrycznymi.
- Pyt 28 Wartość działki gruntu wydzielonej pod poszerzenie drogi publicznej przy podziale nieruchomości na wniosek właściciela, dla ustalenia odszkodowania, określa się według stanu na dzień:
- Odp. a wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
Odp. b w którym decyzja o podziale stała się ostateczna;
Odp. c ustalenia odszkodowania.
- Pyt 29 W świetle przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in.:
- Odp. a budynki;
Odp. b grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
Odp. c budowle dróg publicznych.
- Pyt 30 Rzeczoznawca majątkowy:
- Odp. a może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego;
Odp. b może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego, o ile wcześniej nie był powołany na biegłego sądowego;
Odp. c nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego.
- Pyt 31 Co rozumie się pod pojęciem czynszu udziałowego, ustalanego przy wynajmie nieruchomości?
- Odp. a udział w czynszu pozyskiwanym na nieruchomości przez jej współwłaścicieli;
Odp. b część czynszu po odjęciu kosztów ponoszonych przez wynajmującego;
Odp. c procentowy udział w dochodach najemcy prowadzącego działalność na nieruchomości.
- Pyt 32 Stosując metodę kosztów odtworzenia przy użyciu techniki wskaźnikowej, uwzględnia się:
- Odp. a koszty dokumentacji i nadzoru;
Odp. b tylko koszty dokumentacji;
Odp. c tylko koszty nadzoru.
- Pyt 33 Jakie możliwości ma przedsiębiorca w zakresie obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, jeżeli właściciel tej nieruchomości odmawia zawarcia umowy o jej ustanowienie?
- Odp. a nie ma żadnych możliwości, gdyż właściciela nieruchomości nie można zmusić do obciążenia jej służebnością;
Odp. b może żądać ustanowienia służebności za odpowiednim wynagrodzeniem, jeżeli jej ustanowienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z urządzeń przesyłowych;
Odp. c może zwrócić się do starosty o ustanowienie służebności przesyłu w drodze decyzji administracyjnej zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości.
- Pyt 34 Jaką rolę odgrywa operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego na biegłego w postępowaniu prowadzonym przez organ administracji publicznej?
- Odp. a dostarcza organowi władomości specjalnych;
Odp. b całkowicie zwalnia organ od obowiązku przeprowadzenia postępowania dowodowego w prowadzonym postępowaniu;
Odp. c stanowi dowód w postępowaniu administracyjnym.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 988981962

Pyt 35 Treść mapy ewidencyjnej stanowią następujące elementy:

- Odp. a granice obrębów;
- Odp. b kontury użytków gruntowych;
- Odp. c sieci uzbrojenia terenu.

Pyt 36 Pododziały leśne wydzielane są ze względu na:

- Odp. a strukturę własności;
- Odp. b rodzaj użytkowania rębного;
- Odp. c różnice w drzewostanie.

Pyt 37 W bazie danych ewidencyjnych oprócz konturów budynków mogą być ujawniane także obiekty budowlane, jak:

- Odp. a trwale związane z budynkiem podjazdy dla osób niepełnosprawnych;
- Odp. b przyłącza sieci uzbrojenia terenu biegnące do budynku;
- Odp. c trwale związane z gruntem budowle ziemne i budowle hydrotechniczne.

Pyt 38 Zgodnie z ustawą o własności lokali, właściciele lokali obowiązani są do:

- Odp. a przestrzegania regulaminu porządku domowego;
- Odp. b ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach;
- Odp. c uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Pyt 39 Komu przysługuje dodatkowe odszkodowanie w razie likwidacji ogrodu w czasie wegetacji roślin?

- Odp. a działkowcom i stowarzyszeniu ogrodowemu po połowie;
- Odp. b wyłącznie stowarzyszeniu ogrodowemu;
- Odp. c wyłącznie działkowcom.

Pyt 40 Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa gdy:

- Odp. a w ciągu 3 lat od wydania decyzji ostatecznej na pozwolenie na budowę nie rozpoczęto robót;
- Odp. b gdy przerwa w prowadzeniu robót jest dłuższa niż 3 lata;
- Odp. c gdy nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości.

Pyt 41 W rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wymaga przeznaczenie nieruchomości na cele nierolnicze i nieleśne:

- Odp. a użytków rolnych klasy I-III leżących w granicach administracyjnych miast;
- Odp. b wszystkich użytków rolnych klasy I-III o powierzchni powyżej 0,1 ha
- Odp. c użytków rolnych klasy I-III, jeżeli ich powierzchnia przekracza 0,5 ha.

Pyt 42 Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- Odp. a rodzaj inwestycji;
- Odp. b warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy;
- Odp. c linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali.

Pyt 43 Skład gatunkowy 15-letniego drzewostanu w opisie taksacyjnym, zapisany symbolem 7So 3Brz oznacza:

- Odp. a na gruncie rośnie 7 sosen;
- Odp. b sosna zajmuje 70% powierzchni;
- Odp. c sosna stanowi 70% ilości drzew.

Pyt 44 Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem dzierżawy, przy określaniu jej wartości dla potrzeb ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia:

- Odp. a nie uwzględnia się faktu dzierżawy;
- Odp. b uwzględnia się uwarunkowania związane z dzierżawą, jeżeli ma to wpływ na zmianę wartości nieruchomości;
- Odp. c uwzględnia się tylko wówczas, gdy dzierżawa jest zawarta na okres powyżej trzech lat.

Pyt 45 Nadleśniczy może nabywać, stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych, lasy oraz grunty przeznaczone do zalesienia:

- Odp. a za zgodą Dyrektora Generalnego;
- Odp. b jeśli jest to uzasadnione potrzebami gospodarki leśnej;
- Odp. c jeśli nie narusza interesu Skarbu Państwa.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: **988981962**

- Pyt 46 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:
- Odp. a pole powierzchni działki ewidencyjnej;
Odp. b numeryczny opis granic działki ewidencyjnej;
Odp. c identyfikator działki ewidencyjnej.
- Pyt 47 Drzewostan So 60-letniej na gruncie, dla potrzeb sprzedaży, należy oszacować według:
- Odp. a kosztów wyhodowania;
Odp. b wartości drewna na pnio;
Odp. c wyżej wymienionych sposobów, przyjmując wynik wyższy.
- Pyt 48 Przy określaniu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, rzeczoznawca majątkowy uwzględni:
- Odp. a przeznaczenie terenu na dzień podjęcia uchwały przez Radę Gminy o uchwaleniu planu miejscowego;
Odp. b przeznaczenie terenu na dzień, w którym plan miejscowy stał się prawem miejscowym;
Odp. c poziom cen na dzień wydania decyzji o opłacie planistycznej.
- Pyt 49 Dokumentację urządzeniowo-leśną, stanowiącą podstawę gospodarki leśnej, tworzą:
- Odp. a plan urządzenia lasu;
Odp. b plan zalesienia gruntów;
Odp. c uproszczony plan urządzenia lasu.
- Pyt 50 Koszty pozyskania i zrywki rzeczoznawca majątkowy uwzględni przy określaniu wartości nieruchomości leśnych, w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych w odniesieniu do:
- Odp. a tylko wybranych drzewostanów;
Odp. b wartości drzew i drzewostanów występujących na gruncie;
Odp. c nie uwzględni kosztów pozyskania i zrywki w odniesieniu do drzew i drzewostanów.
- Pyt 51 Na poziom zużycia technicznego budynku wpływają:
- Odp. a rozwiązania projektowe;
Odp. b jakoś zastosowanych materiałów;
Odp. c zmiany wymogów zawartych w przepisach techniczno-budowlanych.
- Pyt 52 Przy zmianie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych klasy IV (także IVa i IVb):
- Odp. a wymagana jest zgoda, gdy obszar wynosi co najmniej 1,00 ha;
Odp. b nie wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia;
Odp. c zgoda jest wymagana niezależnie od wielkości przeznaczanej powierzchni.
- Pyt 53 Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba:
- Odp. a fizyczna lub prawna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami;
Odp. b która została wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
Odp. c fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.
- Pyt 54 W ewidencji gruntów do użytków rolnych zaliczamy:
- Odp. a grunty pod stawami;
Odp. b nieużytki;
Odp. c grunty pod rowami;
- Pyt 55 Opis stanu techniczno-użytkowego budynku stanowiącego część składową nieruchomości powinien być dokonany:
- Odp. a tylko przy stosowaniu podejścia kosztowego;
Odp. b tylko przy stosowaniu podejścia porównawczego;
Odp. c zawsze, niezależnie od wybranego podejścia.
- Pyt 56 Do jakiej fazy realizacji robót budowlanych można zliczyć budynek nieotynkowany, bez instalacji oraz bez stolarki okiennej i drzwiowej:
- Odp. a stan zerowy;
Odp. b stan surowy otwarty;
Odp. c stan surowy zamknięty.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: **988981962**

- Pyt 57 W jakiej wysokości ustala się opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości?
- Odp. a w wysokości równej różnicy pomiędzy ceną nieruchomości gruntowej (rozumianą jako cena prawa własności), a wartością prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości;
- Odp. b w wysokości równej sumie opłat rocznych za niewykorzystany jeszcze okres trwania prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c w wysokości równej kwocie opłaty pierwszej z tytułu użytkowania wieczystego zwaloryzowanej na dzień, w którym nastąpiło przekształcenie praw.
- Pyt 58 Właściciel nieruchomości lub jej części, stanowiącej las, obowiązany jest do ponownego wprowadzenia roślinności leśnej w okresie:
- Odp. a do 2 lat od usunięcia drzewostanu;
- Odp. b do 5 lat od usunięcia drzewostanu;
- Odp. c brak jest regulacji prawnych w tym zakresie.
- Pyt 59 Dochód z nieruchomości zabudowanej, przy wycenie nieruchomości oznacza dochód:
- Odp. a jaki można uzyskać z wydzierżawienia gruntu wraz z jego częściami składowymi;
- Odp. b jaki można osiągnąć z wydzierżawienia gruntu z pominięciem jego części składowych;
- Odp. c jaki można osiągnąć z wynajęcia budynku powiększony o czynsz dzierżawny z działki gruntu.
- Pyt 60 Opis taksacyjny obejmuje:
- Odp. a cechy morfologiczne drzew;
- Odp. b cechy siedliska leśnego;
- Odp. c określenie wyprodukowanej masy drzewnej.
- Pyt 61 Nadleśniczy może wydzierżawić lasy oraz grunty przeznaczone do produkcji leśnej i grunty związane z gospodarką leśną z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej:
- Odp. a po uzyskaniu zgody dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Odp. b po uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych;
- Odp. c w ramach własnych kompetencji, gdy powierzchnia wydzierżawionych lasów nie przekracza 10ha.
- Pyt 62 Przeciętna wysokość drzew w drzewostanie służy do określenia:
- Odp. a masy pojedynczego drzewa;
- Odp. b klasy bonitacji siedliska;
- Odp. c przeciętnej pierśnicy drzew.
- Pyt 63 Zatarcie orzeczonej kary dyscyplinarnej upomnienia lub nagany następuje:
- Odp. a na wniosek osoby ukaranej po upływie 1 roku od jej wykonania;
- Odp. b po upływie 2 lat od jej wykonania;
- Odp. c z mocy praw po upływie 1 roku od jej wykonania.
- Pyt 64 Pośrednie formy inwestowania na rynku nieruchomości polegają na lokowaniu kapitału m.in. w:
- Odp. a instrumenty finansowe związane z rynkiem nieruchomości;
- Odp. b zakup nieruchomości bezpośrednio na rynku pierwotnym lub wtórnym;
- Odp. c jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych.
- Pyt 65 Gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi, zgodnie z Rozporządzeniem MRRIB w sprawie ewidencji gruntów i budynków, są m.in.:
- Odp. a grunty nasadzone wikliną przez właściciela;
- Odp. b śródpolne skupiska drzew i krzewów w wieku powyżej 2 lat, nie zaliczone do lasów;
- Odp. c śródpolne skupiska drzew i krzewów w wieku powyżej 10 lat, nie zaliczone do lasów.
- Pyt 66 Wysokość dochodu netto należy ustalić, gdy do wyceny nieruchomości stosowana jest technika:
- Odp. a dyskontowania strumieni dochodu w metodzie inwestycyjnej;
- Odp. b dyskontowania strumieni dochodu w metodzie zysków;
- Odp. c kapitalizacji prostej dochodu netto w metodzie zysków.
- Pyt 67 Czy od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości mogą być udzielane bonifikaty?
- Odp. a tak, jako bonifikaty uznaniowe;
- Odp. b w niektórych przypadkach są udzielane jako bonifikaty obligatoryjne;
- Odp. c nie można w ogóle udzielać bonifikat.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 988981962

- Pyt 68 Waga w tabeli zużycia średnioważonego jest:
- Odp. a procentowy udział kosztu elementu nowego w koszcie budynku nowego;
Odp. b procentowy udział wartości roboty w koszcie odtworzenia elementu scalonego;
Odp. c udział procentowy wynikający z ilości elementów.
- Pyt 69 Maszynownia dźwigu windowego w budynku wielorodzinnym, stosownie do przepisów techniczno-budowlanych, to:
- Odp. a pomieszczenie techniczne;
Odp. b pomieszczenie gospodarcze;
Odp. c pomieszczenie pomocnicze.
- Pyt 70 Jakie warunki musi spełniać osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, żeby móc żądać przekształcenia tego prawa we własność lokalu?
- Odp. a musi mieć splecony pełny wkład budowlany oraz regulowane na bieżąco należności z tytułu kosztów eksploatacyjnych;
Odp. b musi złożyć do zarządu spółdzielni deklarację o całkowitej spłacie wkładu budowlanego w ciągu 6 miesięcy licząc od dnia przekształcenia praw;
Odp. c jeżeli wkład budowlany był kredytowany, musi wykazać, że regularnie i terminowo spłaca raty kredytu i odsetki naliczone przez bank.
- Pyt 71 W świetle PN - ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie" do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni:
- Odp. a obiektów ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu;
Odp. b schodów zewnętrznych;
Odp. c ramp zewnętrznych.
- Pyt 72 Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich od nieruchomości przydzielonych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, ustala:
- Odp. a rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale;
Odp. b rada gminy w uchwale o przystąpieniu do scalenia i podziału;
Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.
- Pyt 73 Roszczenia wieczystego użytkownika o wynagrodzenie za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu przedawniają się z upływem:
- Odp. a 3 lat, licząc od daty zwrotu gruntu;
Odp. b 5 lat, licząc od daty zwrotu gruntu;
Odp. c 1 roku, licząc od daty zwrotu gruntu.
- Pyt 74 Pojęcie „data wyceny” w operacie szacunkowym oznacza:
- Odp. a datę, na którą określono wartość nieruchomości;
Odp. b datę dokonania oględzin nieruchomości;
Odp. c datę pobrania danych o transakcjach z katastru nieruchomości.
- Pyt 75 Przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących lasy ochronne, położone w strefie zainwestowania miejskiego, stosuje się następujące zasady:
- Odp. a wartość 1m² gruntu określa się w wysokości 50% wartości 1m² gruntów o funkcji przeważającej wśród gruntów przyległych;
Odp. b rośliny według kosztów nasadzenia i pielęgnacji do dnia określenia ich wartości;
Odp. c grunt i drzewostan według cen rynkowych.
- Pyt 76 Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości:
- Odp. a która jest lub może być przedmiotem obrotu;
Odp. b o ile wynika to z przepisów prawa;
Odp. c gdy nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca przedmiot wyceny, przewidziana jest dla celu ubezpieczenia.
- Pyt 77 Które z niżej wymienionych spraw rozstrzyga decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej?
- Odp. a ustalenie lokalizacji szczegółowej pasa drogowego;
Odp. b zatwierdzenie podziałów nieruchomości, które tylko w części znajdują się w pasie drogowym;
Odp. c regulację stanów prawnych nieruchomości (lub ich części), które znajdują się w pasie drogowym.
- Pyt 78 W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych może wnioskować:
- Odp. a tylko sąd;
Odp. b strona skarżąca;
Odp. c każda ze stron postępowania.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplerzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: 988981962

- Pyt 79 Wartość nieruchomości do ustalenia odszkodowania nabytej z mocy prawa pod drogę publiczną na podstawie art.73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, określa się według stanu na dzień:
- Odp. a nabycia (1.01.1999 r.)
Odp. b 29 października 1998 r.
Odp. c ustalenia odszkodowania.
- Pyt 80 Starosta udostępnił informacje zawarte w operacie ewidencyjnym w formie:
- Odp. a wypisów z rejestrów, kartotek i wykazów tego operatu;
Odp. b wyrysów z mapy ewidencyjnej;
Odp. c kopii dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych operatu ewidencyjnego.
- Pyt 81 Prawo do otrzymania wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma:
- Odp. a ten, kto otrzyma pisemną zgodę właściciela nieruchomości na uzyskanie wypisów i wyrysów dotyczącej jego nieruchomości;
Odp. b każda osoba;
Odp. c tylko i wyłącznie rzeczoznawca majątkowy.
- Pyt 82 Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości nie mogą być:
- Odp. a ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu odbiegające o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne;
Odp. b ceny uzyskane przy sprzedaży z odroczonym terminem zapłaty;
Odp. c ceny uzyskane przy sprzedaży z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.
- Pyt 83 Podstawą ustalenia wartości początkowej środka trwałego, ogrodzenia wybudowanego przez podatnika we własnym zakresie, jest:
- Odp. a wartość określona przez rzeczoznawcę na podstawie przeciętnych cen lokalnych;
Odp. b koszt wytworzenia obejmujący: wartość w cenie nabycia rzeczowych składników zużytych do wytworzenia (wybudowania) ogrodzenia, usług obcych oraz koszt wynagrodzeń za pracę wraz z pochodnymi;
Odp. c koszt odtworzenia określony według metody kosztów odtworzenia pomniejszony o kwotę zysku.
- Pyt 84 Zabezpieczenie fundamentów i ścian podpiwniczenia od zewnątrz, przy poziomie wody gruntowej poniżej posadowienia fundamentów, to:
- Odp. a izolacja przeciwwilgociowa;
Odp. b izolacja przeciwwodna;
Odp. c izolacja impregnacyjna.
- Pyt 85 Nieruchomość wspólna, w rozumieniu ustawy o własności lokali, stanowi:
- Odp. a tylko grunt, na którym wybudowano budynek mieszkalny;
Odp. b grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą do użytku wszystkich właścicieli lokali;
Odp. c grunt jako przedmiot prawa własności lub jako przedmiot użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą do użytku wszystkich właścicieli lokali.
- Pyt 86 Dragowina to:
- Odp. a pomieszczenie do składowania dragów;
Odp. b młody drzewostan, który dostarcza użytków w postaci kopalniaków;
Odp. c faza rozwojowa drzewostanu.
- Pyt 87 Dekapitalizacja majątku trwałego oznacza spadek jego wartości na skutek:
- Odp. a zmian kursów walutowych;
Odp. b zmniejszania się rynkowych stóp kapitalizacji;
Odp. c nie podejmowania bieżących działań likwidujących jego zużywanie się.
- Pyt 88 Czy nieruchomość może zostać wywłaszczona na rzecz zarządu powiatu?
- Odp. a może, jeżeli zarząd powiatu będzie realizował na tej nieruchomości cel publiczny;
Odp. b może, jeżeli wynika to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
Odp. c nie może.
- Pyt 89 Które z wymienionych obowiązków nałożyły na rzeczoznawców majątkowych przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- Odp. a obowiązek przestrzegania etyki zawodowej;
Odp. b obowiązek ubezpieczenia od odpowiedzialności kamej;
Odp. c obowiązek kierowania się zasadą bezstronności przy określaniu wartości nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-11-17

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu - służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi.

Kod: **988981962**

Pyt 90 Co jest przedmiotem wyceny dla celu sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu?

- Odp. a lokal, pomieszczenie przynależne do lokalu oraz udział w nieruchomości wspólnej (wartość łączna);
- Odp. b wyłącznie lokal jako przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- Odp. c lokal jako przedmiot prawa własności, gdyż spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem tego lokalu.

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	52	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	53	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	55	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	57	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	62	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	76	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	79	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
36	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	89	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
44	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
48	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
50	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				