

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

- Pyt 1 Określania wartości gruntów rolnych w podejściu mieszanym dokonuje się metodą:
- Odp. a porównywania parami;
Odp. b wskaźników szacunkowych gruntu;
Odp. c pozostałościową.
- Pyt 2 Czy spółdzielnia może odmówić swojemu członkowi wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi?
- Odp. a nie może odmówić, gdyż członkowie spółdzielni są równocześnie jej właścicielami;
Odp. b może odmówić bez istotnych przyczyn na polecenie prezesa lub wiceprezesów spółdzielni;
Odp. c może odmówić, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek spółdzielni wykorzysta uzyskane informacje do celów sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to narazi jej interes na szkodę.
- Pyt 3 Z żądaniem zniesienia współwłasności nieruchomości:
- Odp. a może wystąpić każdy ze współwłaścicieli;
Odp. b mogą wystąpić wszyscy współwłaściciele wyłącznie razem;
Odp. c może wystąpić każdy ze współwłaścicieli, wyłącznie za zgodą pozostałych współwłaścicieli.
- Pyt 4 Wyboru sposobu wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy na podstawie:
- Odp. a analizy wymagań wynikających z celu wyceny;
Odp. b analizy wymagań wynikających z przedmiotu wyceny;
Odp. c uzgodnienia ze zleceniodawcą wyceny.
- Pyt 5 Komu bezpośrednio przysługuje prawo określania wartości nieruchomości?
- Odp. a przedsiębiorcom, którzy w zakresie działania mają wpisane określanie wartości nieruchomości;
Odp. b bankom na potrzeby ustalania ryzyka kredytowego;
Odp. c rzeczoznawcom majątkowym.
- Pyt 6 Czy określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną?
- Odp. a tak;
Odp. b nie;
Odp. c tak, niezależnie od wielkości nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodnie z jej przeznaczeniem.
- Pyt 7 Treść mapy ewidencyjnej stanowią m.in. następujące elementy:
- Odp. a sieć uzbrojenia technicznego;
Odp. b kontury budynków;
Odp. c numery dróg publicznych nadane na podstawie przepisów o drogach publicznych.
- Pyt 8 Inwestor określił wymaganą stopę zwrotu $r=10\%$. Na podstawie kształtowania się NVP dla projektu wyznaczono poziom wewnętrznej stopy zwrotu (IRR) na poziomie 15% . Czy projekt ten jest opłacalny?
- Odp. a tak, gdyż $IRR > r$;
Odp. b nie, gdyż $IRR > r$;
Odp. c nie można udzielić odpowiedzi w oparciu o te dane.
- Pyt 9 Ustanowienie użytkowania górniczego w związku z wydobywaniem kopaliny stanowiącej własność Skarbu Państwa, następuje w drodze:
- Odp. a decyzji administracyjnej;
Odp. b umowy;
Odp. c koncesji.
- Pyt 10 Pojęcie wartości rezydualnej nieruchomości występuje w technice:
- Odp. a wskaźnikowej;
Odp. b dyskontowania strumieni dochodów;
Odp. c kapitalizacji prostej.
- Pyt 11 Jakie cechy posiada służebność gruntowa?
- Odp. a treść służebności może polegać na obowiązku nieczynienia;
Odp. b może być nabyta także przez zasiedzenie;
Odp. c może zostać wygaszona decyzją właściwego organu wskutek niewykonywania przez lat 10.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

- Pyt 12 Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne o więcej niż:
- Odp. a 30%;
Odp. b 20%;
Odp. c 25%.
- Pyt 13 W planowaniu przestrzennym przez "obszar przestrzeni publicznej" należy rozumieć:
- Odp. a obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
Odp. b teren przeznaczony pod ponadlokalne inwestycje celu publicznego;
Odp. c teren przeznaczony pod drogi gminne.
- Pyt 14 Klasy bonitacyjne gruntów ornych to:
- Odp. a I, IIa, IIb, IIIa, IIIb, IV, V, VI, Viz;
Odp. b I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, Viz;
Odp. c I, II, III, IV, V, VI, Vlz.
- Pyt 15 Ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić w drodze:
- Odp. a umowy albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność;
Odp. b jednostronnej czynności prawnej właściciela budynku;
Odp. c umowy zawartej przez współwłaścicieli budynku z nabywcą lokalu.
- Pyt 16 Uproszczony plan urządzenia lasu sporządza się dla lasów:
- Odp. a stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Lasów Państwowych;
Odp. b niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni powyżej 10 ha;
Odp. c wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o powierzchni powyżej 10 ha.
- Pyt 17 Wnęka na elewacji budynku utworzona przez cofnięcie części ściany zewnętrznej w głąb budynku na całej wysokości kondygnacji, to:
- Odp. a wykusz;
Odp. b loggia;
Odp. c rodzaj krytego balkonu.
- Pyt 18 Dla ustalenia stopnia zużycia technicznego budynku, przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu kosztowym, przydatne są:
- Odp. a dane dotyczące wieku budynku;
Odp. b informacje składane w deklaracji dotyczącej podatku od nieruchomości;
Odp. c informacje o dokonanych remontach.
- Pyt 19 Jakie warunki stawia właściwy organ przy zawieraniu umowy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste?
- Odp. a może określić sposób korzystania z nieruchomości, jeżeli uzna to za uzasadnione z uwagi na interes publiczny;
Odp. b ustala termin trwania prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c nakłada każdorazowo na nabywcę nieruchomości gruntowej obowiązek odbudowy lub remontu położonych na tej nieruchomości zabytkowych obiektów budowlanych.
- Pyt 20 Prawo dożywocia może powstać na podstawie:
- Odp. a umowy o dożywocie;
Odp. b zapisu testamentowego;
Odp. c postanowienia sądu.
- Pyt 21 Przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej:
- Odp. a 20% powierzchni całkowitej budynku;
Odp. b 30% powierzchni całkowitej budynku;
Odp. c 40% powierzchni całkowitej budynku.
- Pyt 22 W jaki sposób określa się wartość pogorszenia lub polepszenia stanu nieruchomości przy zwrocie nieruchomości wywłaszczonej?
- Odp. a parametrycznie, korzystając z norm zawodowych;
Odp. b jako różnicę wartości jaką miałyby nieruchomość, gdyby jej stan był taki, jaki był w chwili wywłaszczenia i wartości, jaką ma nieruchomość w stanie, jaki istnieje w chwili zwrotu;
Odp. c uznaniowo, w uzgodnieniu z osobą na rzecz której dokonuje się zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

- Pyt 23 Strefę ochronną ujęć wody ustanawia:
- Odp. a Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
Odp. b starosta;
Odp. c wójt, burmistrz, prezydent miasta.
- Pyt 24 Czy właściwy organ może ustalić w drodze decyzji jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli w uchwale rady gminy w sprawie tego planu nie określono wysokości stawki procentowej opłaty?
- Odp. a może ustalić, jeżeli rada gminy podejmie później samoistną uchwałę, w której określi wysokość tej stawki;
Odp. b może sam określić tą stawkę i wydać decyzję ustalającą opłatę, gdyż jako organ administracji publicznej ma do tego prawo;
Odp. c nie może ustalić opłaty, gdyż niezbędna do jej ustalenia wysokość stawki procentowej musi być przyjęta wyłącznie z uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego .
- Pyt 25 W jaki sposób właściwy organ dysponuje gruntami stanowiącymi własność gminy, przeznaczonymi pod rodzinny ogród działkowy?
- Odp. a sprzedaje je na własność stowarzyszeniu ogrodowemu lub alternatywnie działkowcom;
Odp. b oddaje je w użytkowanie wieczyste działkowcom;
Odp. c sprzedaje na własność albo oddaje w użytkowanie wieczyste albo oddaje w użytkowanie stowarzyszeniu ogrodowemu.
- Pyt 26 W świetle przepisów techniczno-budowlanych powierzchnię antresoli:
- Odp. a wlicza się do powierzchni wewnętrznej budynku;
Odp. b nie wlicza się do powierzchni wewnętrznej budynku;
Odp. c wlicza się do powierzchni wewnętrznej budynku w 50%.
- Pyt 27 Własność i inne prawa majątkowe, stanowiące mienie państwowe, przysługują:
- Odp. a Skarbowi Państwa;
Odp. b państwowym jednostkom organizacyjnym;
Odp. c państwowym osobom prawnym.
- Pyt 28 Budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:
- Odp. a 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;
Odp. b 2 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy;
Odp. c 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy.
- Pyt 29 Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, są:
- Odp. a inwestor;
Odp. b bank;
Odp. c projektant.
- Pyt 30 Z jakiego źródła przyjmuje się cenę drewna przy wycenie nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów?
- Odp. a z rynku lokalnego;
Odp. b z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości albo z nadleśnictw sąsiednich;
Odp. c z publikacji Głównego Urzędu Statystycznego.
- Pyt 31 Gospodarczy typ drzewostanu w opisie taksacyjnym lasu to:
- Odp. a rosący gatunek drzewostanu do wykorzystania gospodarczego;
Odp. b pożądaný pod względem gospodarczym docelowy skład gatunkowy drzewostanu na danym siedlisku;
Odp. c przeważający sortyment użytkowy drewna.
- Pyt 32 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość są:
- Odp. a oznaczenie księgi wieczystej;
Odp. b pole powierzchni użytkowej lokalu;
Odp. c numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu.
- Pyt 33 Wagą cechy rynkowej jest:
- Odp. a procentowy wpływ na poziom cen na rynku;
Odp. b udział w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną dla danej cechy;
Odp. c procentowy udział w wartości rynkowej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

- Pyt 34 Czy za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości objętej podziałem dokonany na wniosek jej użytkownika wieczystego, przysługuje odszkodowanie?
- Odp. a nie przysługuje, gdyż przed podziałem nieruchomości, grunty z których wydzielono te działki stanowiły własność podmiotów publicznych, a podział w zakresie prawa własności nic nie zmienił;
- Odp. b przysługuje za wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c nie przysługuje, gdyż o odszkodowanie może wnosić tylko właściciel nieruchomości.
-
- Pyt 35 Roszczenie o zniesienie współwłasności:
- Odp. a ulega przedawnieniu po upływie 3 lat od powstania współwłasności;
- Odp. b ulega przedawnieniu po upływie 3 lat od dnia uprawomocnienia się wpisu do księgi wieczystej;
- Odp. c nie ulega przedawnieniu.
-
- Pyt 36 Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje:
- Odp. a Minister Infrastruktury i Budownictwa;
- Odp. b Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- Odp. c Państwowa Komisja Kwalifikacyjna powołana przez właściwego ministra.
-
- Pyt 37 Co to jest wskaźnik nasycenia obliczany przy analizie rynkowej w przypadku nieruchomości handlowych?
- Odp. a to całkowita podaż powierzchni handlowej, w tym m.in. powierzchnia centrów handlowych, supermarketów, lokali użytkowych;
- Odp. b to współczynnik wskazujący na potencjał rynku lokalnego;
- Odp. c wskaźnik obliczany jako ilość m² powierzchni wybudowanej na 1000 mieszkańców.
-
- Pyt 38 Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:
- Odp. a dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości;
- Odp. b ograniczenia i koszty jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
- Odp. c jej położenie w okręgu podatkowym.
-
- Pyt 39 Właściciel nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta:
- Odp. a ustalenia wielkości wzrostu wartości nieruchomości;
- Odp. b ustalenia wysokości opłaty planistycznej;
- Odp. c nie może żądać ustalenia wysokości opłaty planistycznej.
-
- Pyt 40 Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego w budynku wielolokalowym stanowi podstawę do:
- Odp. a ustalenia jego odpowiedzialności finansowej za zobowiązania podjęte przez wspólnotę mieszkaniową w ww. budynku;
- Odp. b liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową;
- Odp. c ustalenia, na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wysokości wydatków i ciężarów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.
-
- Pyt 41 W celu określenia wartości budynku jako części składowej gruntu w podejściu kosztowym, metodą kosztów zastąpienia, techniką szczegółową, należy wykonać:
- Odp. a obmiar robót;
- Odp. b przedmiar robót;
- Odp. c analizę cen robót budowlanych na lokalnym rynku.
-
- Pyt 42 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych uwzględnia się przeznaczenie nieruchomości z dnia:
- Odp. a przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa;
- Odp. b ustalenia odszkodowania;
- Odp. c wyłącznie z dnia 5 grudnia 1990 r.
-
- Pyt 43 Dla ustalenia stopnia zużycia technicznego (fizycznego) budynku przydatne są m.in.: dokumenty :
- Odp. a protokoły przeglądów rocznych i pięcioletnich;
- Odp. b ekspertyzy techniczne;
- Odp. c dziennik budowy.
-
- Pyt 44 Nadproże to:
- Odp. a poziomy element konstrukcji usytuowany nad otworem drzwiowym w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych;
- Odp. b poziomy element konstrukcji wykonany nad otworem okiennym;
- Odp. c poziomy element konstrukcji usytuowany na dolnej krawędzi otworu drzwiowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

- Pyt 45 W każdym sprawozdaniu finansowym jednostki organizacyjnej zamieszcza się obowiązkowo informację dodatkową zawierającą:
- Odp. a opis przyjętych zasad (politykę) rachunkowości, w tym metody wyceny, co do których ustawa pozostawia swobodę jednostce organizacyjnej;
 - Odp. b informacje i objaśnienia odnoszące się do poszczególnych części sprawozdania finansowego;
 - Odp. c materiały reklamujące jednostkę organizacyjną .
- Pyt 46 Jak się ustala wartość odtworzeniową lokalu mieszkalnego dla potrzeb czynszowych?
- Odp. a na podstawie wyceny indywidualnej dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - Odp. b na podstawie kosztorysów wykonawczych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania nie wcześniej niż w okresie ostatnich 12 miesięcy;
 - Odp. c jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i urzędowego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej dla budynków mieszkalnych.
- Pyt 47 Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR):
- Odp. a oznacza kwotę nadwyżki wpływów z inwestycji nad nakładami inwestycyjnymi;
 - Odp. b jest jedną ze statycznych miar oceny efektywności projektu inwestycyjnego;
 - Odp. c określa stopę dyskonta wyrażającą stopę zwrotu z zaangażowanego w dany projekt inwestycyjny kapitału.
- Pyt 48 Za jaką cenę właściwy organ może zbyć, w drodze rokowań przeprowadzonych po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego?
- Odp. a za cenę dowolną;
 - Odp. b za cenę nie niższą niż 40% wartości rynkowej nieruchomości;
 - Odp. c za cenę nie niższą niż 50% wartości rynkowej nieruchomości.
- Pyt 49 Wartość nieruchomości położonej na złożach kopalin, stanowiących części składowe nieruchomości, określa się z uwzględnieniem wartości złoża, gdy wartość ta ma służyć jako podstawa do:
- Odp. a określenia ceny sprzedaży.
 - Odp. b ustalenia wynagrodzenia za ustanowione użytkowanie górnicze;
 - Odp. c ustalenia opłaty planistycznej z tytułu uchwalenia planu miejscowego;
- Pyt 50 Ryzyko stóp procentowych:
- Odp. a oznacza ryzyko utraty wartości pasywów, wzrostu poziomu aktywów lub zmiany wyniku finansowego w rezultacie wrażliwości na zmiany stóp procentowych;
 - Odp. b wynika m.in. z niedopasowania terminów zmiany oprocentowania aktywów i pasywów;
 - Odp. c oznacza ryzyko utraty wartości pasywów, wzrostu poziomu aktywów lub zmiany wyniku finansowego w rezultacie wrażliwości na zmiany kursów walut.
- Pyt 51 W podejściu kosztowym stosuje się metodę:
- Odp. a kosztów odtworzenia;
 - Odp. b kosztów likwidacji;
 - Odp. c kosztów zastąpienia.
- Pyt 52 Wartość rynkową nieruchomości posiadających cechy szczególne, w razie braku wystarczającej liczby danych dotyczących sprzedaży na rynku lokalnym określić można na podstawie:
- Odp. a znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych;
 - Odp. b danych o cenach pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
 - Odp. c danych ofertowych.
- Pyt 53 Numery porządkowe ustala się dla:
- Odp. a budynków mieszkalnych wybudowanych;
 - Odp. b budynków mieszkalnych w trakcie budowy;
 - Odp. c budynków mieszkalnych prognozowanych do wybudowania .
- Pyt 54 Wskaźniki szacunkowe gruntów zależne są od:
- Odp. a okręgu podatkowego;
 - Odp. b klasy gruntów;
 - Odp. c przeznaczenia w planie miejscowym.
- Pyt 55 Ograniczonymi prawami rzeczowymi nie są:
- Odp. a służebność i użyczenie;
 - Odp. b zastaw;
 - Odp. c dzierżawa i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

- Pyt 56 Spory w sprawach dotyczących roszczeń o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w wyniku zmianu planu miejscowego, rozstrzygają:
- Odp. a rada gminy;
Odp. b sądy administracyjne;
Odp. c sądy powszechne.
-
- Pyt 57 Okres zwrotu nakładów inwestycyjnych należy do metod statycznych wykorzystywanych w ocenie opłacalności inwestycji rzeczowych i oznacza:
- Odp. a liczbę miesięcy, w ciągu których zwrócą się nakłady poniesione na inwestycję dzięki korzyściom generowanym przez tą inwestycję;
Odp. b liczbę lat w ciągu których nakłady poniesione na realizację danej inwestycji w pełni zostaną pokryte korzyściami generowanymi przez to przedsięwzięcie inwestycyjne;
Odp. c okres przygotowania i realizacji inwestycji.
-
- Pyt 58 Drzewostany rębne należy wyceniać:
- Odp. a szacując masę grubizny i drobnicy drewna;
Odp. b szacując jedynie masę grubizny drewna;
Odp. c masę grubizny drewna odnosząc do masy netto.
-
- Pyt 59 Na jaki dzień przyjmuje się stan nieruchomości przy określaniu wartości dla celu, którym jest ustalenie odszkodowania za działkę gruntu wydzieloną przy podziale nieruchomości pod drogę gminną?
- Odp. a na dzień wydania decyzji o podziale;
Odp. b na dzień, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna, gdyż dopiero wtedy przedmiotowa działka gruntu formalnie powstała;
Odp. c na dzień złożenia wniosku o podział, gdyż zapobiega to niekontrolowanemu zagospodarowaniu nieruchomości w trakcie trwania procedury podziałowej.
-
- Pyt 60 W podejściu dochodowym wyróżnia się techniki:
- Odp. a inwestycyjną;
Odp. b zysków;
Odp. c dyskontowania strumieni dochodów.
-
- Pyt 61 Jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem:
- Odp. a właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu;
Odp. b właściciele mogą podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu;
Odp. c do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności.
-
- Pyt 62 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne uwzględnia się następujące cechy:
- Odp. a stopień degradacji siedliska leśnego;
Odp. b występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
Odp. c rodzaje gruntów przyległych.
-
- Pyt 63 Ceny wskaźnikowe elementów robót, publikowane w specjalistycznych wydawnictwach, wykorzystywane w podejściu kosztowym, aktualizuje się do lokalnego poziomu cen przez:
- Odp. a wykorzystanie wyłącznie współczynników przeliczeniowych podanych w wydawnictwach;
Odp. b wykorzystanie informacji o zmianie cen robót budowlano-montażowych publikowanych przez GUS;
Odp. c uwzględnienie współczynnika korygującego, wynikającego z porównania stawek roboczogodziny, kosztów pośrednich, zysku, cen materiałów występujących na lokalnym rynku w stosunku do założeń podanych w danym wydawnictwie.
-
- Pyt 64 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej uwzględnia się:
- Odp. a odległość nieruchomości od urządzenia infrastruktury technicznej;
Odp. b warunki podłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej;
Odp. c wartość urządzeń będących częścią składową nieruchomości.
-
- Pyt 65 Wartość prawa użytkowania wieczystego, w celu wniesienia do spółki w formie aportu, określa się:
- Odp. a przyjmując wyłącznie ceny uzyskane przy sprzedaży podobnych nieruchomości, będących przedmiotem prawa własności z zastosowaniem współczynnika korygującego;
Odp. b przyjmując ceny uzyskane przy sprzedaży podobnych nieruchomości, będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c przyjmując ceny uzyskane przy sprzedaży podobnych nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

- Pyt 66 Właściciel nieruchomości partycypował dobrowolnie (poniósł nakłady) w części kosztów wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej. Właściwy organ ustalił opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem tego urządzenia. Czy ww. właściciel nieruchomości ma obowiązek zapłacić tę opłatę w pełnej wysokości?
- Odp. a tak, gdyż nie został przymuszony przez właściwy organ do poniesienia nakładów;
Odp. b nie, gdyż na poczet różnicy wartości stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty adiacenckiej zostanie zaliczona wartość nakładów, które poniósł;
Odp. c w ogóle zostanie zwolniony z wniesienia opłaty adiacenckiej.
- Pyt 67 Czy przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, może być stosowany inny sposób głosowania niż według udziałów w nieruchomości wspólnej?
- Odp. a nie może w żadnym przypadku, gdyż stosuje się w tym zakresie te same zasady co przy głosowaniu przez udziałowców spółek;
Odp. b może, jeżeli udziały jednego członka wspólnoty mieszkaniowej wynoszą ponad 50%;
Odp. c zawsze stosuje się zasadę równości, czyli głosowanie według zasady, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma jeden głos.
- Pyt 68 Dachówka karpiówka może być układana:
- Odp. a pojedynczo;
Odp. b podwójnie;
Odp. c potrójnie.
- Pyt 69 Wysokość dochodu operacyjnego netto, ustalanego w procedurze wyceny nieruchomości techniką kapitalizacji prostej, zależy m.in. od:
- Odp. a kosztów dostarczania mediów;
Odp. b kosztów amortyzacji;
Odp. c wysokości czynszu uzyskiwanego z podobnych nieruchomości.
- Pyt 70 Podstawą opodatkowania gruntów podatkiem lokalnym (z wyłączeniem gruntów stanowiących użytki rolne) jest:
- Odp. a wartość gruntu;
Odp. b powierzchnia gruntu;
Odp. c powierzchnia przeliczeniowa gruntu.
- Pyt 71 Przy określaniu wartości nieruchomości, po zakończeniu eksploatacji złoża, kosztów rekultywacji wyrobiska:
- Odp. a nie uwzględnia się;
Odp. b uwzględnia się;
Odp. c uwzględnia się, gdy wynika to z koncesji.
- Pyt 72 Rzeczoznawca majątkowy ustalając w operacie szacunkowym przedmiot wyceny powinien podać następujące identyfikatory działki ewidencyjnej, będącej przedmiotem wyceny:
- Odp. a nazwę własną jednostki urbanistycznej;
Odp. b numer obrębu ewidencyjnego;
Odp. c numer działki ewidencyjnej.
- Pyt 73 Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo:
- Odp. a dla terenów wyciągów narciarskich;
Odp. b dla terenów, dla których taki obowiązek wprowadziły przepisy odrębne;
Odp. c dla terenów mieszkaniowych.
- Pyt 74 Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:
- Odp. a wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 25 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
Odp. b parkingów dla samochodów osobowych, jeżeli łączna ilość miejsc postojowych nie przekracza 30 stanowisk łącznie;
Odp. c przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 30 m².
- Pyt 75 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się:
- Odp. a numery działek ewidencyjnych;
Odp. b urządzenia infrastruktury technicznej;
Odp. c numery porządkowe nieruchomości.
- Pyt 76 W ewidencji gruntów i budynków do nieużytków zalicza się:
- Odp. a grunty pokryte wodami, które nie nadają się do produkcji rybnej;
Odp. b naturalne utwory fizjograficzne;
Odp. c grunty utrzymywane w postaci ugoru lub odlogowane.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

- Pyt 77 Próg rentowności ilościowy (w analizie prognozy rentowności) został określony na 250 szt. wyrobu. Z analizy zawartych umów sprzedaży wynika, że przedsiębiorstwo sprzeda 400 szt. wyrobu. Cena jednostkowa wyrobu została określona na 20 zł. Wyliczony kwotowy margines bezpieczeństwa przychodu wynosi:
- Odp. a 8000 zł;
Odp. b 3000 zł;
Odp. c 5000 zł.
- Pyt 78 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem:
- Odp. a wysokości stawek procentowych opłat rocznych;
Odp. b niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c wysokości opłaty pierwszej.
- Pyt 79 Przy sporządzaniu operatu szacunkowego dla wyceny nieruchomości obciążonej hipoteką, rzeczoznawca majątkowy powinien:
- Odp. a zawiadomić zleceniodawcę wyceny o obciążeniu nieruchomości hipoteką;
Odp. b odjąć kwotę hipoteki od wartości nieruchomości;
Odp. c przytoczyć w operacie szacunkowym zapisy z działu IV księgi wieczystej dotyczące obciążenia nieruchomości hipoteką.
- Pyt 80 Jak w ustawodawstwie podatkowym rozumie się pojęcie "inwestycje"?
- Odp. a jako lokatę kapitału w przedsięwzięcia nie związane z działalnością statutową inwestora;
Odp. b jako środki trwałe w budowie, w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
Odp. c jako wartości niematerialne.
- Pyt 81 Pojęcie wartości godziwej precyzuje ustawa:
- Odp. a o podatku od czynności cywilno-prawnych;
Odp. b Kodeks spółek handlowych;
Odp. c o rachunkowości.
- Pyt 82 Ograniczonym prawem rzeczowym jest:
- Odp. a hipoteka, zastaw;
Odp. b dzierżawa i użytkowanie;
Odp. c najem.
- Pyt 83 Rzeczoznawca majątkowy ma prawo:
- Odp. a szacowania wyłącznie nieruchomości;
Odp. b określania wartości nieruchomości a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
Odp. c sporządzania ekspertyz dotyczących skutków finansowych uchwalania planów miejscowych.
- Pyt 84 Czy operat szacunkowy sporządzony przez osobę powołaną przez sąd w związku ze sprawą o zasiedzenie, może podlegać ocenie organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, w zakresie prawidłowości jego sporządzenia?
- Odp. a tak, na wniosek strony postępowania sądowego;
Odp. b tak, ale na wniosek sądu;
Odp. c może, ale wyłącznie przez organizację samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.
- Pyt 85 Wyboru metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę:
- Odp. a cel wyceny;
Odp. b wskazania zleceniodawcy;
Odp. c dane o rynku nieruchomości.
- Pyt 86 Grunty pod rowami pełniącymi funkcje urządzeń melioracji wodnych, oznaczone są symbolem:
- Odp. a Wp;
Odp. b Wsr;
Odp. c W.
- Pyt 87 Nadleśniczy może samodzielnie sprzedać grunty leśne i nieleśne będące w zarządzie nadleśnictwa w przypadku stwierdzenia ich nieprzydatności na potrzeby gospodarki leśnej, jeśli:
- Odp. a stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 1,5 ha;
Odp. b stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 2 ha;
Odp. c stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 1 ha.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-06-16

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

Kod: 157486081

Pyt 88 Wielkość podatku rolnego za 1 ha przeliczeniowy gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym, przy cenie 1 q ziarna żyta wynoszącej 50 zł, wyniesie:

- Odp. a 50 zł;
- Odp. b 250 zł;
- Odp. c 125 zł.

Pyt 89 Czy opłaty roczne z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być aktualizowane?

- Odp. a nie mogą, gdyż są to opłaty stałe;
- Odp. b mogą, bez względu na okoliczności;
- Odp. c mogą, jeżeli wartość rynkowa nieruchomości gruntowej ulegnie zmianie.

Pyt 90 Obowiązek zalesiania gruntów, przeznaczonych do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ciąży na:

- Odp. a nadleśniczych w odniesieniu do gruntów w zarządzie Lasów Państwowych;
- Odp. b właścicielach gruntów niepozostających w zarządzie Lasów Państwowych;
- Odp. c użytkownikach wieczystych gruntów niepozostających w zarządzie Lasów Państwowych.

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