

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

- Pyt 1 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 2 W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych - decyzje wydaje:
- Odp. a wojewoda;
Odp. b starosta;
Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z właściwym resortem.
- Pyt 3 Wartość gruntów zadrzewionych, udostępnianych publicznie, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego określa się:
- Odp. a zawsze w podejściu porównawczym;
Odp. b zawsze w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów;
Odp. c w podejściu porównawczym lub w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów, w zależności czy występują transakcje rynkowe tymi nieruchomościami.
- Pyt 4 Cena uzyskana przy sprzedaży z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy:
- Odp. a może być przyjmowana do wyceny, gdyż odzwierciedla ona wartość rynkową;
Odp. b nie może być przyjmowana do wyceny, gdyż zaistniały szczególne warunki transakcji;
Odp. c może być przyjmowana do wyceny, gdyż zaistniała na rynku.
- Pyt 5 Koszty bezpośrednio uwzględniane w metodzie kosztów odtworzenia dotyczą kosztów:
- Odp. a tylko robocizny bezpośredniej;
Odp. b robocizny bezpośredniej, materiałów, pracy sprzętu i kosztów zakupu materiałów;
Odp. c tylko materiałów i zakupu sprzętu.
- Pyt 6 Nie pobiera się opłat za usunięcie krzewów:
- Odp. a jeżeli powierzchnia skupiska krzewów nie przekracza 25 m²;
Odp. b jeżeli powierzchnia skupiska krzewów nie przekracza 50 m², usuwanych w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego;
Odp. c za każdą powierzchnię pobiera się opłaty.
- Pyt 7 Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady:
- Odp. a obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność państwowych i samorządowych osób prawnych;
Odp. b oddawania osobom prawnym w trwały zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego;
Odp. c podziału nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne.
- Pyt 8 Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejścia:
- Odp. a dochodowego;
Odp. b kosztowego;
Odp. c szczegółowego.
- Pyt 9 Dla określania dynamicznych kryteriów inwestowania stosuje się następujące wskaźniki:
- Odp. a wartości bieżącej netto;
Odp. b stopy kapitalizacji;
Odp. c wewnętrznej stopy zwrotu.
- Pyt 10 Dokonując wyceny dla celów przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rzeczoznawca majątkowy określa zawsze wartość:
- Odp. a rynkową;
Odp. b rynkową lub odtworzeniową;
Odp. c wynikającą z ustaleń ze zleceniodawcą.
- Pyt 11 Czy zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może wyodrębnić własność lokali w budynkach stanowiących własność tej Spółdzielni i przenieść tę własność na rzecz swoich członków?
- Odp. a może bez żadnych ograniczeń;
Odp. b nie może, gdyż na rzecz swoich członków może ustanawiać tylko lokatorskie spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub własnościowe spółdzielcze prawa do lokali;
Odp. c może, ale tylko za zgodą i na mocy upoważnienia walnego zgromadzenia członków spółdzielni.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

Pyt 12 Do terenów biologicznie czynnych, w rozumieniu "Przepisów budowlanych", zaliczamy:

- Odp. a wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej;
- Odp. b stałe trawniki lub kwietniki urządzone na tarasach i stropodachach o powierzchni 20 m² (powierzchnia liczona w 100%);
- Odp. c stałe trawniki lub kwietniki urządzone na tarasach i stropodachach o powierzchni 20 m² (powierzchnia liczona w 50%).

Pyt 13 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi podmiotów ewidencyjnych są:

- Odp. a dane dotyczące użytkowników wieczystych gruntów;
- Odp. b dane jednostek sprawujących trwały zarząd nieruchomością;
- Odp. c dane o osobach jako samoistnych posiadaczach nieruchomości tylko na ich wniosek.

Pyt 14 Organ administracji publicznej może wykorzystywać operat szacunkowy przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia:

- Odp. a zgodnie z celem, dla którego był sporządzony;
- Odp. b gdy nie wystąpiły zmiany czynników wpływających na wartość;
- Odp. c po uzyskaniu zgody autora operatu.

Pyt 15 Osoba fizyczna nabywa prawo wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego z dniem:

- Odp. a wpisu tej osoby do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b odebrania świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- Odp. c uzyskania pozytywnego wyniku postępowania kwalifikacyjnego.

Pyt 16 Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się stosując podejście:

- Odp. a porównawcze;
- Odp. b dochodowe;
- Odp. c kosztowe.

Pyt 17 Służebność osobista mieszkania w budynku wygasa:

- Odp. a najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego;
- Odp. b w razie sprzedaży budynku przez właściciela;
- Odp. c w razie udostępnienia osobie uprawnionej lokalu zastępczego.

Pyt 18 Spadek rotacji zobowiązań i 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 19 Dla celów ewidencji gruntów, grupa grunty rolne dzieli się na:

- Odp. a użytki rolne;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione oraz leśne.

Pyt 20 Rolą banków w gospodarce jest:

- Odp. a transformacja środków między podmiotami nadwyżkowymi i deficytowymi;
- Odp. b emisja pieniądza i stabilizacja cen;
- Odp. c udział w kreacji pieniądza, udział w społecznym podziale pracy, alokacja i transformacja środków.

Pyt 21 Wskaźniki szacunkowe wyrażone w decytonach ziarna żyta z 1 ha dla łąk i pastwisk wynoszą: dla kl. I-145; II-118; III-93; IV-67; V-35; VI-13; VIz-5. Wielkość tego wskaźnika dla niesklasyfikowanych gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybne wynosi:

- Odp. a 145;
- Odp. b 67;
- Odp. c 13.

Pyt 22 Mapę ewidencyjną sporządza się w skalach:

- Odp. a 1:500, 1:1000, 1:5000, 1:10000;
- Odp. b 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000;
- Odp. c wyłącznie 1:1000.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

- Pyt 23 Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości może być naliczona:
- Odp. a tylko od działek sprzedanych;
Odp. b od wszystkich działek powstałych w wyniku podziału, z wyjątkiem przeznaczonych pod drogi publiczne;
Odp. c od wszystkich działek powstałych w wyniku podziału, także od przeznaczonych pod drogi wewnętrzne.
- Pyt 24 Kubaturę poddaszy nieużytkowych, w świetle przepisów techniczno-budowlanych, zalicza się do kubatury budynku w:
- Odp. a 50%;
Odp. b 100%;
Odp. c nie zalicza się.
- Pyt 25 Metodę pozostałościową do określania wartości nieruchomości stosuje się, gdy:
- Odp. a wycenie podlega pas gruntu w związku z realizacją sieci uzbrojenia technicznego;
Odp. b określa się wartość nieruchomości podlegającej przebudowie, łącznie z określeniem wysokości nakładów związanych z tymi pracami oraz przeciętnym zyskiem inwestora;
Odp. c przedmiotem analizy jest wartość nieruchomości podlegającej zabudowie, z uwzględnieniem kosztów tej zabudowy oraz oczekiwanej stopy zwrotu zainwestowanego kapitału przez konkretnego inwestora.
- Pyt 26 Przy wycenie upraw i zasiewów, do określenia odszkodowania za ich wywłaszczenie, wartość przewidywanych plonów jest obliczana według cen:
- Odp. a wyłącznie podawanych przez GUS;
Odp. b wyłącznie skupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
Odp. c kształtujących się w obrocie rynkowym.
- Pyt 27 Numeracja porządkowa nieruchomości regulowana jest przepisami:
- Odp. a rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków;
Odp. b ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne;
Odp. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Pyt 28 Lasy Państwowe sprzedają nieruchomości o wartości (określonej przez rzeczoznawcę majątkowego) wynoszącej 10 000 zł. Jej cena wywoławcza w drugim przetargu może wynosić:
- Odp. a 9 000 zł;
Odp. b 8 000 zł;
Odp. c 7 000 zł.
- Pyt 29 Jeżeli wzrośnie podaż pieniądza, to relatywnie:
- Odp. a stopy procentowe wzrosną;
Odp. b stopy procentowe spadną;
Odp. c tempo inflacji będzie wyższe.
- Pyt 30 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 31 Czy można dokonać podziału nieruchomości na działki gruntu niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?
- Odp. a nie można, gdyż każdy podział nieruchomości musi być zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
Odp. b można w niektórych przypadkach pomimo, że plan istnieje;
Odp. c zawsze można pomimo, że plan istnieje.
- Pyt 32 Jak należy postąpić w trakcie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jeżeli okaże się, że wzrost wartości tej nieruchomości nastąpił na skutek nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego, wpływających na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości?
- Odp. a należy odstąpić od aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
Odp. b wartość nakładów należy zaliczyć na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną;
Odp. c fakt poniesienia nakładów wpływających na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości jest sprawą użytkownika wieczystego nieruchomości przynoszącą korzyści i nie może wpływać na procedurę aktualizacji opłaty rocznej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

Pyt 33 Prawo pierwokupu nieruchomości na podstawie Kodeksu cywilnego można wykonać w ciągu (z wyłączeniem przypadków szczególnych):

- Odp. a jednego miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży;
- Odp. b dwóch miesięcy od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży;
- Odp. c trzech miesięcy od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży.

Pyt 34 Odrębna własność lokalu może powstać:

- Odp. a na podstawie umowy notarialnej;
- Odp. b w wyniku dokonania jednostronnej czynności prawnej;
- Odp. c w wyniku orzeczenia sądu.

Pyt 35 Częściami składowymi nieruchomości, w rozumieniu Kodeksu cywilnego są:

- Odp. a prawa związane z jej własnością;
- Odp. b drzewa od chwili zasadzenia, urządzenia trwale z gruntem związane;
- Odp. c rośliny od chwili zasiania.

Pyt 36 Wskaźnik kosztów wyhodowania drzewostanu /WK/ w technice wskaźnikowej wyceny, odczytuje się:

- Odp. a z tablic wskaźników opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa;
- Odp. b tylko dla drzewostanów I klasy wieku;
- Odp. c dla drzewostanów I-szej i starszych klas wieku, o ile wskaźnik jest podany.

Pyt 37 Wyceniając nieruchomość zabudowaną w celu aktualizacji opłaty rocznej, za trwały zarząd nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa wartość:

- Odp. a samego gruntu, jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b łącznie dla gruntu i dla budynku jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. c samego budynku i budowli.

Pyt 38 Uproszczony plan urządzania 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 39 Wysokość odszkodowania za nieruchomości położone w granicach pasa drogowego, przejęte z mocy prawa na własność Skarbu Państwa lub na własność odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według stanu nieruchomości w dniu:

- Odp. a w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna;
- Odp. b w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania;
- Odp. c wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji.

Pyt 40 Zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości rynkowej wymaga:

- Odp. a sporządzenia prognozy wpływów z nieruchomości i wydatków operacyjnych;
- Odp. b ustalenia stopy zwrotu żądanej przez zleceniodawcę wyceny;
- Odp. c ustalenia stopy odzysku na rynku nieruchomości.

Pyt 41 W jakiej wysokości przyznaje się odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość?

- Odp. a w wysokości odpowiadającej wartości wywłaszczonych praw do nieruchomości;
- Odp. b w wysokości wynegocjowanej z właścicielem nieruchomości;
- Odp. c w wysokości ustalonej na podstawie danych z urzędów skarbowych.

Pyt 42 W świetle przepisów "Prawa budowlanego" dokumentację budowy stanowią m.in.:

- Odp. a pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym;
- Odp. b dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych;
- Odp. c książka obmiarów.

Pyt 43 Czynniki regulowane:

- Odp. a jest kształtowany z uwzględnieniem mechanizmu podaży-popytu;
- Odp. b służy realizacji celów polityki społecznej;
- Odp. c musi uwzględniać poziom kosztów ponoszonych przez wynajmującego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

Pyt 44 W skład jednostki rejestrowej gruntów:

- Odp. a mogą wchodzić działki uwidocznione w różnych księgach wieczystych;
- Odp. b nie mogą wchodzić działki uwidocznione w różnych księgach wieczystych;
- Odp. c mogą wchodzić działki położone w różnych obrębach ewidencyjnych.

Pyt 45 Nieruchomość podobna w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Odp. a musi być położona w gminie, w której znajduje się nieruchomość wyceniana;
- Odp. b musi być położona w powiecie, w którym znajduje się nieruchomość wyceniana;
- Odp. c może być położona w powiatach ościennych w stosunku do powiatu, w którym jest położona wyceniana nieruchomość.

Pyt 46 Nieruchomości leśne położone w strefie zainwestowania miejskiego, udostępniane publicznie, gdy brak jest danych rynkowych, należy szacować:

- Odp. a odrębnie grunt i drzewostan;
- Odp. b grunt w wysokości wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
- Odp. c drzewostan według kosztów wyhodowania.

Pyt 47 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście:

- Odp. a porównawcze;
- Odp. b kosztowe;
- Odp. c mieszane.

Pyt 48 Grupa drzew rosnących na działce budowlanej:

- Odp. a podnosi wartość gruntu o sumę wartości drzew według wartości drewna na pniu;
- Odp. b obniża wartość gruntu o koszty związane z usunięciem drzew;
- Odp. c ewentualna korekta wartości gruntu z tytułu występowania drzew jest określana na podstawie wyników analizy rynku lub badania preferencji nabywców.

Pyt 49 Opłata za przedwczesny wyrąb drzewostanu, przy drzewostanach, w których:

- Odp. a są sortymenty użytkowe - jest tym większa im wyłączany drzewostan jest starszy;
- Odp. b są sortymenty użytkowe - jest tym mniejsza im wyłączany drzewostan jest starszy;
- Odp. c brak jest sortymentów użytkowych - jest tym większa im starszy jest drzewostan.

Pyt 50 W jakiej wysokości ustala się odszkodowanie za wygaśnięcie hipoteki w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej?

- Odp. a w wysokości świadczenia głównego wierzytelności wraz z odsetkami;
- Odp. b w wysokości równej wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego, którym jest hipoteka;
- Odp. c w wysokości uzgodnionej z wierzycielem.

Pyt 51 Minimalna odległość usytuowania budynku mieszkalnego od granicy lasu wynosi:

- Odp. a 4 m;
- Odp. b 8 m;
- Odp. c 12 m.

Pyt 52 Powstanie odrębnej własności lokalu:

- Odp. a wymaga umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność;
- Odp. b wymaga wpisu do księgi wieczystej;
- Odp. c wpis do księgi wieczystej jest niezbędny, o ile umowa nie miała formy aktu notarialnego.

Pyt 53 Pomieszczenia, w których instaluje się urządzenia gazowe powinny mieć wysokość co najmniej:

- Odp. a 2,0 m;
- Odp. b 2,2 m;
- Odp. c 2,5 m.

Pyt 54 Wskaźniki szacunkowe wyrażone w decytonach ziarna żyta z 1 ha dla łąk i pastwisk wynoszą: dla kl. I-145; II-118; III-93; IV-67; V-35; VI-13; VIz-5. Wielkość tego wskaźnika dla stawów rybackich nieklasyfikowanych wyniesie:

- Odp. a 145;
- Odp. b 67;
- Odp. c 13.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

- Pyt 55 W dokumentach księgowych firmy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ujmowane:
- Odp. a w wartościach niematerialnych i prawnych;
Odp. b na kontach pozabilansowych;
Odp. c w środkach trwałych.
- Pyt 56 Wysokość odszkodowania za nieruchomości nabytą pod drogę publiczną gminną w trybie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustala się według wartości nieruchomości określonej na dzień ustalenia odszkodowania:
- Odp. a przez wojewodę;
Odp. b przez starostę;
Odp. c przez organ wykonawczy właściwej gminy.
- Pyt 57 Tereny komunikacyjne w ewidencji gruntów i budynków są oznaczone symbolami:
- Odp. a dr, Tk, Ti;
Odp. b dr-K, dr-W, dr-P, dr-G;
Odp. c dr, Tkol, Twod.
- Pyt 58 Przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w świetle przepisów "Prawa budowlanego", rozumie się tytuł prawny wynikający z prawa:
- Odp. a zarządu;
Odp. b użytkowania wieczystego;
Odp. c ograniczonego prawa rzeczowego.
- Pyt 59 Współczynnik kapitalizacji, w technice kapitalizacji prostej, można wyznaczyć wyłącznie:
- Odp. a na podstawie efektywnego dochodu brutto i ofertowych cen nieruchomości;
Odp. b na podstawie dochodu operacyjnego netto i cen transakcyjnych;
Odp. c z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.
- Pyt 60 W świetle przepisów techniczno-budowlanych budynek mieszkalny o czterech kondygnacjach i wysokości 11,50 m to budynek:
- Odp. a wysoki;
Odp. b niski;
Odp. c średniowysoki.
- Pyt 61 Grunty leśne zajęte pod budynkiem leśniczówki oraz linią energetyczną, według ustawy o lasach, to grunty:
- Odp. a zurbanizowane;
Odp. b leśne;
Odp. c wyłączone z użytkowania leśnego.
- Pyt 62 Drzewostan dębu 50-letniego na działce leśnej, do zamiany na inną nieruchomość, należy oszacować według:
- Odp. a kosztów wyhodowania;
Odp. b wartości drewna na pniu;
Odp. c spodziewanych przyszłych korzyści.
- Pyt 63 Gruntami zadrzewionymi są grunty porośnięte roślinnością leśną, których pole powierzchni jest:
- Odp. a mniejsze od 0,10 ha;
Odp. b tylko równe 0,10 ha;
Odp. c większe od 0,10 ha w odniesieniu do niektórych gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.
- Pyt 64 Według przepisów ewidencji gruntów i budynków, użytki rolne dzielą się na:
- Odp. a grunty orne;
Odp. b nieużytki;
Odp. c grunty rolne zabudowane.
- Pyt 65 Czyją własność stanowią nasadzenia roślinne stanowiące części składowe nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste?
- Odp. a użytkownika wieczystego, gdyż prawo użytkowania wieczystego dotyczy tylko gruntu, a części składowe gruntu stanowią jego własność;
Odp. b właściciela gruntu;
Odp. c użytkownika wieczystego, ale tylko wtedy, gdy ich własność zostanie oddzielona od własności gruntu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

- Pyt 66 Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10 000 zł. Decyzja o podziale stała się ostateczna w dniu 1 marca 2013 r. Postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej zostało wszczęte w dniu 1 sierpnia 2016 r. Maksymalna opłata adiacencka z tego tytułu wynosi:
- Odp. a 5 000 zł;
Odp. b 3 000 zł;
Odp. c nie pobiera się opłaty.
- Pyt 67 Podstawą aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest określenie jej wartości jako przedmiotu:
- Odp. a prawa własności nieruchomości zabudowanej;
Odp. b prawa użytkowania wieczystego gruntu;
Odp. c prawa własności nieruchomości niezabudowanej.
- Pyt 68 Dochód brutto z nieruchomości może być obliczony jako:
- Odp. a część dochodu osiąganego z prowadzonej działalności na nieruchomości;
Odp. b suma czynszów i dochodów pozaczynszowych generowanych przez nieruchomość;
Odp. c suma wartości sprzedanej produkcji i usług realizowanych w ramach nieruchomości pomniejszona o koszty działalności.
- Pyt 69 Do użytków rolnych zaliczamy:
- Odp. a grunty zadrzewione na użytkach rolnych;
Odp. b rowy (melioracji szczegółowej);
Odp. c stawy rybackie.
- Pyt 70 Rzecznawca majątkowy zobowiązany jest przekazać wyciąg ze sporządzonego operatu szacunkowego:
- Odp. a staroście;
Odp. b Ministrowi Infrastruktury i Budownictwa;
Odp. c nie ma takiego obowiązku ustawowego.
- Pyt 71 Pododziały leśne wydzielane są ze względu na:
- Odp. a strukturę własności;
Odp. b różnice w typie siedliskowym lasu;
Odp. c różnice w drzewostanie.
- Pyt 72 Wartość rezydualna występuje w:
- Odp. a technice szczegółowej;
Odp. b technice dyskontowania strumieni dochodów;
Odp. c technice kapitalizacji prostej.
- Pyt 73 Czy państwowa osoba prawna może zrzec się użytkowania wieczystego?
- Odp. a tak;
Odp. b tak, ale za zgodą właściciela nieruchomości;
Odp. c nie.
- Pyt 74 Dochód operacyjny netto w ostatnim roku prognozy wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 12,5%. Wartość rezydualna obliczona w procesie wyceny wynosi:
- Odp. a 125 000 zł;
Odp. b 80 000 zł;
Odp. c 40 000 zł.
- Pyt 75 Rzecznawca 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 76 Zgodnie z prawem podatkowym budynki i budowle uznaje się za używane, jeśli podatnik wykaże, że przed ich nabyciem były:
- Odp. a wykorzystywane co najmniej przez okres 60 miesięcy;
Odp. b wykorzystywane co najmniej przez okres 36 miesięcy;
Odp. c używane co najmniej przez okres 6 miesięcy.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

Pyt 77 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 30 zł za m kw. Należność ustalona za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

- Odp. a 30 000 zł;
- Odp. b 29 145 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 78 Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego:

- Odp. a może stanowić podstawę oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. b nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c może stanowić podstawę oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jeżeli zamawiający wyrazi na to zgodę.

Pyt 79 Odszkodowanie za przedwczesny wyręb 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 80 Poziom cen przy wycenie nieruchomości w celu naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej należy przyjąć na dzień:

- Odp. a stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. b wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
- Odp. c wejścia w życie uchwały o ustaleniu stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej.

Pyt 81 Podstawą opodatkowania podatkiem lokalnym budynków lub ich części jest:

- Odp. a wartość odtworzeniowa;
- Odp. b powierzchnia użytkowa zdefiniowana właściwymi Polskimi Normami;
- Odp. c powierzchnia zdefiniowana w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

Pyt 82 Pozwolenia wodno-prawne mogą w określonych przypadkach wydawać:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c marszałek województwa.

Pyt 83 Pomieszczenie przeznaczone na stały pobyt ludzi, to pomieszczenie, w którym przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż:

- Odp. a 2 godziny;
- Odp. b 3 godziny;
- Odp. c 4 godziny.

Pyt 84 W danych o gruntach, budynkach i lokalach w ewidencji gruntów i budynków wykazuje się:

- Odp. a cenę transakcyjną nieruchomości;
- Odp. b wartość katastralną;
- Odp. c wartość nieruchomości z wyciągów z operatu szacunkowego.

Pyt 85 W świetle przepisów ustawy "Prawo budowlane" katastrofą budowlaną jest:

- Odp. a gwałtowne, niezamierzone zniszczenie elementów budynku np. załamanie się konstrukcji dachu;
- Odp. b uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany;
- Odp. c gwałtowne zniszczenie obudowy wykopów liniowych.

Pyt 86 W podejściu mieszanym stosuje się:

- Odp. a metodę inwestycyjną;
- Odp. b metodę kosztów likwidacji;
- Odp. c metodę kosztów zastąpienia.

Pyt 87 Kiedy można dokonać zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy w drodze bezprzetargowej?

- Odp. a w okresie po 30 dniach, lecz nie później niż 6 miesięcy od dnia zakończenia wynikiem negatywnym przetargu drugiego;
- Odp. b w przypadkach gdy zbycie następuje na rzecz Skarbu Państwa;
- Odp. c w przypadkach gdy sprzedaż następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-10-26

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

Kod: 881786823

Pyt 88 Określając wartość wynajętej nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a może stosować wyłącznie podejście dochodowe;
- Odp. b może stosować wyłącznie podejście porównawcze;
- Odp. c może stosować podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

Pyt 89 Przy obliczaniu dochodów z nieruchomości nie uwzględnia się:

- Odp. a kredytu i jego kosztów;
- Odp. b amortyzacji;
- Odp. c podatku VAT.

Pyt 90 Rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych objęta jest treść działu:

- Odp. a I;
- Odp. b II;
- Odp. c wszystkie działy księgi wieczystej.

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