

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: 513327240

- Pyt 1 W zapisach 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 2 Zgodnie z ustawą o charakterystyce energetycznej budynków, świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez okres:
- Odp. a 15 lat;
 - Odp. b 10 lat;
 - Odp. c 5 lat.
- Pyt 3 Zgodnie z ustawą o charakterystyce energetycznej budynków osoba, która sporządziła świadectwo charakterystyki energetycznej ma obowiązek przechowywać to świadectwo przez okres:
- Odp. a ustawa nie określa takiego okresu;
 - Odp. b 15 lat;
 - Odp. c 10 lat.
- Pyt 4 Informacje z ewidencji gruntów i budynków zawierające dane osobowe wydaje się na żądanie:
- Odp. a właścicieli oraz osób i jednostek organizacyjnych władających gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis;
 - Odp. b organów administracji publicznej albo podmiotów niebędących organami administracji publicznej, realizujących, na skutek powierzenia lub zlecenia przez organ administracji publicznej, zadania publiczne związane z gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniana informacja.
 - Odp. c innych podmiotów, które mają interes prawny w tym zakresie.
- Pyt 5 Spory w sprawach dotyczących roszczeń o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu miejscowego, rozstrzygają:
- Odp. a rada gminy;
 - Odp. b sądy administracyjne;
 - Odp. c sądy powszechne.
- Pyt 6 W przypadku zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa z zapewnieniem dzierżawcy prawa kupna dzierżawionej nieruchomości, najpóźniej z upływem okresu na jaki została zawarta umowa, czynsz roczny określa się w wysokości:
- Odp. a równoważności pieniężnej odpowiedniej ilości pszenicy;
 - Odp. b 3% wartości nieruchomości;
 - Odp. c równej sumie wartości nieruchomości podzielonej przez liczbę lat na które została zawarta umowa dzierżawy i oprocentowania niespłaconej części tej wartości.
- Pyt 7 Na cenę drewna średniowymiarowego sprzedawanego przez nadleśnictwa wpływa:
- Odp. a grupa surowca;
 - Odp. b podgrupa surowca;
 - Odp. c gatunek.
- Pyt 8 Wartość wskaźnika szacunkowego gruntów rolnych zależy od:
- Odp. a położenia w okręgu spisowym;
 - Odp. b rodzaju użytku rolnego;
 - Odp. c klasy bonitacyjnej gruntu.
- Pyt 9 Nieruchomości zadrzewione i zakrzewione położone w strefie zainwestowania miejskiego, udostępniane publicznie, w przypadku braku cen rynkowych, rzeczoznawca majątkowy szacuje:
- Odp. a odrębnie grunt oraz zadrzewienia i zakrzewienia;
 - Odp. b grunt w wysokości 50% wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
 - Odp. c zadrzewienia wg wartości drewna.
- Pyt 10 Która z poniższych miar nadaje się do badania rozkładu cech jakościowych:
- Odp. a modalna;
 - Odp. b mediana;
 - Odp. c średnia arytmetyczna.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: 513327240

Pyt 11 Dylatacja konstrukcyjna w budynku to świadome przerwanie ciągłości elementów:

- Odp. a fundamentów, ścian, stropów, dachu;
- Odp. b tylko fundamentów;
- Odp. c tylko fundamentów i ścian nośnych.

Pyt 12 Kopię uchwalonego planu miejscowego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta jest obowiązany przekazać:

- Odp. a wojewodzie;
- Odp. b staroście;
- Odp. c gminom sąsiednim.

Pyt 13 W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać:

- Odp. a tylko jednemu wnioskodawcy;
- Odp. b więcej niż jednemu wnioskodawcy;
- Odp. c tylko właścicielowi nieruchomości.

Pyt 14 Papiery wartościowe, stanowiące współwłasność, mogą przynosić:

- Odp. a stały dochód z zainwestowanego kapitału;
- Odp. b dochód w postaci dywidendy;
- Odp. c zysk kapitałowy w wyniku wzrostu cen giełdowych.

Pyt 15 Krzywa podaży oznacza:

- Odp. a zależność między wielkością podaży a wysokością podatków;
- Odp. b zależność między wielkością podaży a wielkością popytu na dane dobro;
- Odp. c zależność między wielkością podaży a ceną danego dobra przy założeniu ceteris paribus.

Pyt 16 W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, pod pojęciem "działki budowlanej" należy rozumieć:

- Odp. a zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- Odp. b nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;
- Odp. c działkę ewidencyjną stanowiącą ciągły obszar gruntu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony liniami granicznymi.

Pyt 17 Jednostkę rejestrową gruntów tworzą:

- Odp. a działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości;
- Odp. b działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład kilku nieruchomości;
- Odp. c działki położone w granicach kilku obrębów należące do jednego władającego.

Pyt 18 Do użytkowania budynku jednorodzinnego, wybudowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę, można przystąpić:

- Odp. a tylko po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- Odp. b po upływie 21 dni od doręczenia właściwemu organowi zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych, jeżeli organ nie zgłosi sprzeciwu;
- Odp. c po upływie 14 dni od doręczenia właściwemu organowi zawiadomienia o zakończeniu robót, jeżeli organ nie zgłosi sprzeciwu.

Pyt 19 Ograniczonym prawem rzeczowym jest:

- Odp. a hipoteka, zastaw;
- Odp. b służebność i użytkowanie;
- Odp. c najem i użyczenie.

Pyt 20 Dokonując wyceny uprawy leśnej techniką szczegółową uzyskuje się wartość:

- Odp. a odtworzeniową;
- Odp. b rynkową;
- Odp. c kosztową.

Pyt 21 Mapy ewidencji gruntów sporządzane są w skali:

- Odp. a 1:1000;
- Odp. b 1:2000;
- Odp. c 1:5000.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: 513327240

- Pyt 22 Stosownie do ustawy o własności lokali zarządcę przymusowego ustanawia sąd:
- Odp. a w niektórych przypadkach określonych w ustawie o własności lokali na żądanie dotychczasowego zarządcy;
Odp. b na żądanie każdego właściciela;
Odp. c na żądanie większości właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów.
- Pyt 23 Głównymi parametrami działki gruntu, by była działką budowlaną według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:
- Odp. a wielkość;
Odp. b wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej;
Odp. c istnienie zabudowy.
- Pyt 24 Czy właścicielowi gruntów zalanych wodą podczas powodzi przysługuje od właściciela wody odszkodowanie z tego tytułu?
- Odp. a przysługuje, jeżeli szkody z tego tytułu powstały na skutek zaniedbań właściciela wody;
Odp. b nie przysługuje w żadnym przypadku, gdyż powódź jest zdarzeniem losowym niespowodowanym przez właściciela wody;
Odp. c przysługuje, ale tylko w odniesieniu do gruntów leżących w granicach polderu przeciwpowodziowego.
- Pyt 25 Przy określaniu wartości szkody, jako rekompensaty za utracone korzyści z nieruchomości w okresie budowy infrastruktury technicznej, wykorzystuje się między innymi dane dotyczące:
- Odp. a okresu (czasu) budowy;
Odp. b sposobu realizacji;
Odp. c sposobu wykorzystania nieruchomości.
- Pyt 26 Jak powinien zareagować starosta w sytuacji, gdy istnieje konieczność zapobieżenia znacznej szkodzie spowodowanej siłą wyższą lub katastrofą?
- Odp. a powinien w drodze decyzji udzielić zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy
Odp. b powinien w drodze decyzji udzielić zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości do czasu ustania przyczyny, która spowodowała wydanie decyzji
Odp. c powinien wypłacić odszkodowanie osobom, które poniosły szkody na skutek wydania decyzji zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości
- Pyt 27 Roszczenia o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą istniejącego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości, można zgłaszać w terminie:
- Odp. a 2 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące;
Odp. b 3 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące;
Odp. c 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.
- Pyt 28 Rzecznik majątkowy w związku z wykonywaniem czynności zawodowych podlega:
- Odp. a odpowiedzialności zawodowej określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
Odp. b odpowiedzialności cywilnej określonej w Kodeksie cywilnym;
Odp. c odpowiedzialności karnej określonej w Kodeksie karnym.
- Pyt 29 Rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych prowadzi:
- Odp. a wójt, burmistrz;
Odp. b prezydent miasta na prawach powiatu;
Odp. c starosta.
- Pyt 30 Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości może być ustalona:
- Odp. a gdy podział został dokonany z urzędu;
Odp. b gdy podział dokonał właściciel nieruchomości;
Odp. c tylko gdy podział został dokonany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.
- Pyt 31 W jakiej formie (rodzaj dokumentu) starosta orzeka o wywłaszczeniu nieruchomości?:
- Odp. a decyzją administracyjną;
Odp. b postanowieniem;
Odp. c zarządzeniem.
- Pyt 32 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta uzgadnia projekt planu miejscowego w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych z:
- Odp. a wojewodą;
Odp. b zarządem województwa;
Odp. c zarządem powiatu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: 513327240

Pyt 33 Towary w bilansie zalicza się do:

- Odp. a aktywów trwałych;
- Odp. b aktywów obrotowych;
- Odp. c rezerw.

Pyt 34 Formuła: $C_{jr} = R_j + M_j + K_{zj} + S_j + K_{pj} + Z_j$ stosowana jest:

- Odp. a do wyliczenia ilości roboczogodzin;
- Odp. b do wyliczenia zysku wykonawcy;
- Odp. c przy ustalaniu ceny jednostkowej robót.

Pyt 35 Uprozczone plany urządzania lasu sporządza się dla:

- Odp. a lasów stanowiących własność Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o powierzchni przekraczającej 10 ha;
- Odp. b lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa niezależnie od ich powierzchni;
- Odp. c lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni przekraczającej 10 ha.

Pyt 36 Do budynków zamieszkania zbiorowego, w świetle przepisów techniczno - budowlanych zalicza się:

- Odp. a dom studencki;
- Odp. b dom rencistów;
- Odp. c budynek mieszkalny wielorodzinny.

Pyt 37 Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściach:

- Odp. a porównawczym, dochodowym, mieszanym;
- Odp. b porównawczym, dochodowym;
- Odp. c porównawczym, dochodowym, korygowania ceny średniej.

Pyt 38 Stosowanymi przez inwestorów miernikami efektywności inwestycji są:

- Odp. a kurs złotego w stosunku do podstawowych walut;
- Odp. b wewnętrzna stopa zwrotu (IRR);
- Odp. c wartość bieżąca netto (NPV).

Pyt 39 W podejściu porównawczym wyceny nieruchomości wyróżnia się m.in. metodę:

- Odp. a ceny średniej;
- Odp. b porównywania parami;
- Odp. c analizy statystycznej rynku.

Pyt 40 Dla celów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, wartość tego prawa określa się:

- Odp. a na podstawie cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego według wzoru zamieszczonego w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Odp. c na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskanymi przy transakcjach dokonanych na innych rynkach nieruchomości.

Pyt 41 Wartość gruntów, o które pomniejsza się należność z tytułu ich wyłączenia z produkcji rolnej ustala się na datę:

- Odp. a wydania decyzji przez starostę o pozwoleniu na budowę;
- Odp. b faktycznego wyłączenia tych gruntów z produkcji;
- Odp. c uchwalenia przez radę gminy planu miejscowego, w którym grunty te zostały przeznaczone na inne cele.

Pyt 42 W planowaniu przestrzennym przez "dobra kultury współczesnej" należy rozumieć:

- Odp. a obiekty uznane za zabytki;
- Odp. b niebędące zabytkami pomniki;
- Odp. c niebędące zabytkami założenia urbanistyczne i krajobrazowe.

Pyt 43 W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości:

- Odp. a rynkowej;
- Odp. b katastralnej;
- Odp. c odtworzeniowej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: 513327240

- Pyt 44 Rentowność obligacji o oprocentowaniu stałym:
- Odp. a zakłada reinwestycję odsetek po stopie wolnej od ryzyka;
Odp. b jest to stopa wyznaczona formułą wewnętrznej stopy zwrotu (IRR);
Odp. c jest to iloraz oprocentowania obligacji oraz jej ceny rynkowej.
- Pyt 45 Dyrektor Generalny Lasów Państwowych może przekazać w użytkowanie jednostce organizacyjnej lasy, grunty oraz inne nieruchomości, bez zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia na wniosek:
- Odp. a ministra;
Odp. b zarządu województwa;
Odp. c wójta.
- Pyt 46 Odszkodowanie za szkody powstałe w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z poddaniem ochronie obszaru na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, ustala:
- Odp. a starosta w drodze decyzji;
Odp. b dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
Odp. c wójt, burmistrz, prezydent miasta.
- Pyt 47 Przez obiekt budowlany należy rozumieć:
- Odp. a budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;
Odp. b obiekt małej architektury;
Odp. c budowlę.
- Pyt 48 Poza techniką kapitalizacji prostej stosowaną w podejściu dochodowym, stopa kapitalizacji może być przydatna również przy:
- Odp. a technice dyskontowania strumieni dochodu;
Odp. b określania stopy zwrotu z inwestycji;
Odp. c określaniu wartości prawa użytkowania wieczystego.
- Pyt 49 Na dokumentację budowy składa się:
- Odp. a pozwolenie na budowę;
Odp. b dziennik budowy;
Odp. c protokoły odbiorów częściowych.
- Pyt 50 Pierśnica drzewa wynosi 30 cm, opłata za 1 cm obwodu wynosi 20 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa będzie wynosiła:
- Odp. a 600 zł;
Odp. b 1884 zł;
Odp. c za drzewa o pierśnicy do 30 cm takiej opłaty się nie wnosi.
- Pyt 51 Drzewostan So 40-letniej na nieruchomości, pozostawionej na kresach wschodnich (mienie zabużańskie) należy szacować:
- Odp. a wyłącznie wg kosztów wyhodowania;
Odp. b wyłącznie wg spodziewanych przyszłych korzyści;
Odp. c wg kosztów wyhodowania i wg wartości drewna, przyjmując wynik wyższy.
- Pyt 52 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 ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
Odp. c jej położenie w okręgu podatkowym.
- Pyt 53 Dla potrzeb naliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa można ustalić cenę:
- Odp. a gruntu rolnego z uwzględnieniem stawek szacunkowych;
Odp. b na podstawie wartości rynkowej przedmiotu zarządu;
Odp. c w oparciu o wartość określoną wyłącznie w podejściu dochodowym.
- Pyt 54 Szacując wartość rynkową nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, stanowiącym przedmiot 10 umów najmu zawartych na czas określony do 10 lat oraz pozostałych umów najmu z okresem trwania 2-3 lata, do wyceny należy stosować:
- Odp. a podejście porównawcze;
Odp. b podejście dochodowe, technikę kapitalizacji prostej, bez uwzględnienia warunków umów najmu;
Odp. c podejście dochodowe, technikę dyskontowania strumieni dochodów (DCF).

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: **513327240**

- Pyt 55 Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem:
- Odp. a ujawnienia w księdze wieczystej praw gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa do działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne;
- Odp. b w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. c w którym orzeczenie sądu o podziale nieruchomości stało się prawomocne.
-
- Pyt 56 Powierzchnię użytkową budynku, dla potrzeb ustalenia podatku od nieruchomości, oblicza się zgodnie z:
- Odp. a normą PN-ISO 9836;
- Odp. b umową PN-70/B-02367 (w świetle surowych ścian);
- Odp. c ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.
-
- Pyt 57 Wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych, są zależne od:
- Odp. a typu siedliskowego lasu;
- Odp. b klasy gruntu leśnego;
- Odp. c okręgu podatkowego.
-
- Pyt 58 Rzecznawca majątkowy przekazuje właściwemu organowi prowadzącemu kataster nieruchomości wyciąg ze sporządzonego operatu szacunkowego w terminie:
- Odp. a 1 miesiąca;
- Odp. b 2 miesięcy;
- Odp. c nie ma takiego obowiązku.
-
- Pyt 59 Na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej do określenia jej wartości stosuje się podejście:
- Odp. a dochodowe i porównawcze;
- Odp. b porównawcze;
- Odp. c inne podejścia prowadzące do określenia wartości rynkowej.
-
- Pyt 60 Wartość rezydualna nieruchomości określana w technice DCF stanowi:
- Odp. a wartość nieruchomości określoną po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. b pozostałość będącą różnicą pomiędzy wartością rynkową a kosztami budowy lub modernizacji nieruchomości;
- Odp. c wartość nieruchomości obliczoną jako skapitalizowany dochód z ostatniego roku prognozy.
-
- Pyt 61 Ze względu na zakres umocowania Kodeks cywilny rozróżnia następujące rodzaje pełnomocnictw:
- Odp. a pełnomocnictwo ogólne;
- Odp. b pełnomocnictwo określające rodzaj czynności;
- Odp. c pełnomocnictwo substytucyjne.
-
- Pyt 62 W przypadku określania wartości odtworzeniowej budynku, zakres wyceny obejmuje:
- Odp. a nieruchomość gruntową zabudowaną;
- Odp. b budynek wraz z gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c budynek jako część składową gruntu.
-
- Pyt 63 Jakie czynności zalicza się do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w budynkach liczących ponad 7 samodzielnych lokali ?
- Odp. a naprawy bieżące dokonywane w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b usunięcie awarii urządzeń wspólnych;
- Odp. c ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej.
-
- Pyt 64 Przedsiębiorcą według przepisów kodeksu cywilnego może być:
- Odp. a osoba prawna;
- Odp. b osoba fizyczna;
- Odp. c państwowa jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną i której ustawa nie przyznaje zdolności prawnej.
-
- Pyt 65 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: 513327240

- Pyt 66 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego:
- Odp. a może dokonać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy, który sporządził dany operat szacunkowy;
Odp. b może dokonać tylko raz;
Odp. c można dokonać kilka razy.
- Pyt 67 Rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli:
- Odp. a jest stroną lub pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik wyceny może mieć wpływ na jego prawa i obowiązki
Odp. b prowadzi działalność gospodarczą w tej samej gminie, w której położona jest wyceniana nieruchomość;
Odp. c osoba zainteresowana wyceną pozostaje wobec rzeczoznawcy w stosunku nadrzędności służbowej.
- Pyt 68 Podmiotami uprawnionymi do żądania rekompensaty z tytułu pozbawienia poprzez mpzp możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób są:
- Odp. a właściciele;
Odp. b posiadacze ograniczonych praw rzeczowych;
Odp. c użytkownicy wieczysti.
- Pyt 69 Jak powinien postąpić podmiot zobowiązany do zapłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, jeżeli dokonanie zapłaty natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody?
- Odp. a wstrzymać się z dokonaniem zapłaty do czasu ustania ww. przeszkód;
Odp. b wpłacić odszkodowanie do depozytu sądowego;
Odp. c przesłać odszkodowanie na adres podany w katastrze nieruchomości.
- Pyt 70 Przy obliczaniu dochodu efektywnego brutto w technice dyskontowania strumieni dochodów uwzględnia się m.in.:
- Odp. a wskaźnik pustostanów i zaległości w płaceniu czynszów za wynajęte powierzchnie;
Odp. b podatki i opłaty związane z posiadaniem nieruchomości;
Odp. c wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości.
- Pyt 71 Cenę decytony ziarna żyta, służącą do określenia wartości nieruchomości rolnych w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych, rzeczoznawca uzyskuje z:
- Odp. a komunikatu Prezesa GUS, w którym podano średnie ceny skupu ziarna żyta przez ARIMR;
Odp. b rynku lokalnego;
Odp. c informacji uzyskanych z ośrodków doradztwa rolnego.
- Pyt 72 Sposób zarządu nieruchomością wspólną może zostać określony w umowie:
- Odp. a o ustanowieniu odrębnej własności lokalu;
Odp. b zawartej w formie aktu notarialnego;
Odp. c nie wymagającej formy aktu notarialnego.
- Pyt 73 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.
- Pyt 74 Według ustawy o lasach, zmiana lasu na użytek rolny jest dopuszczalna:
- Odp. a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzeb właścicieli lasów;
Odp. b w stosunku do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa decyzję w sprawie zmiany wydaje starosta na wniosek właściciela lasu;
Odp. c zmiana taka nie jest możliwa.
- Pyt 75 Metoda kosztów odtworzenia części składowych gruntu polega na określeniu kosztów:
- Odp. a odtworzenia części składowej o tej samej funkcji, technologii i materiałów wykorzystanych w budowie;
Odp. b odtworzenia części składowej o tej samej funkcji, ale z wykorzystaniem aktualnych technologii i materiałów;
Odp. c odtworzenia części składowej o podobnej kubaturze lub powierzchni użytkowej.
- Pyt 76 Przez określenie wartości nieruchomości, zgodnie z definicją w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu:
- Odp. a prawa użytkowania wieczystego;
Odp. b prawa własności;
Odp. c innych praw do nieruchomości niż własność.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: 513327240

- Pyt 77 Wykorzystywane w podejściu kosztowym ceny wskaźnikowe publikowane w specjalistycznych wydawnictwach należy zaktualizować do lokalnego poziomu cen poprzez:
- Odp. a wykorzystanie wskaźników zmiany cen publikowanych przez GUS;
Odp. b zastosowanie wyłącznie współczynnika tzw. regionalnego podawanego w niektórych specjalistycznych wydawnictwach;
Odp. c zastosowanie współczynnika korygującego wynikającego z porównania stawek roboczogodziny, kosztów pośrednich, stawki zysku występujących na lokalnym rynku w stosunku do założeń podanych w danym wydawnictwie.
- Pyt 78 Na wartość 1 hektara gruntu zadrzewionego i zakrzewionego, stosując podejście mieszane metodą wskaźników szacunkowych, zawsze wpływa:
- Odp. a wskaźnik szacunkowy odczytany z tabeli skorygowany o 50%;
Odp. b cena decytony ziarna żyta wzięta z rynku lokalnego;
Odp. c położenie nieruchomości w określonym okręgu podatkowym.
- Pyt 79 W planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in.:
- Odp. a zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
Odp. b zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
Odp. c wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Pyt 80 Wspólnota mieszkaniowa powstaje:
- Odp. a z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu na nieruchomości;
Odp. b z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości;
Odp. c na podstawie umowy zawartej przez właścicieli wyodrębnionych lokali.
- Pyt 81 Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosiła 500 zł. Zaktualizowana opłata została ustalona w wysokości 1500 zł. W drugim roku od aktualizacji użytkownik wieczysty wniesie opłatę roczną w wysokości:
- Odp. a 1 000 zł;
Odp. b 1 250 zł;
Odp. c 1 500 zł.
- Pyt 82 Obowiązującym standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jest standard:
- Odp. a "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności";
Odp. b "Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych";
Odp. c "Wycena nieruchomości drogowych".
- Pyt 83 Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić Książkę obiektu budowlanego dla:
- Odp. a budynku zagrodowego;
Odp. b domku letniskowego;
Odp. c budynku wielorodzinnego.
- Pyt 84 Przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę kosztów likwidacji. Wartość gruntu została określona na 20 000 zł. Koszty rozbiórki stanowią 25% wartości gruntu, a wartość materiałów porozbiórkowych z uwzględnieniem ich zużycia i stopnia odzysku została określona na 5 000 zł. Wartość tej nieruchomości wynosi:
- Odp. a 15 000 zł;
Odp. b 20 000 zł;
Odp. c 25 000 zł.
- Pyt 85 Metodę korygowania ceny średniej można zastosować, jeśli zgromadzono dane dotyczące:
- Odp. a 11 cen transakcyjnych uzyskanych za dowolne nieruchomości;
Odp. b kilkunastu cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne;
Odp. c 9 cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne.
- Pyt 86 W procesie wyceny nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej należy uwzględnić przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne położone w miejscowości o:
- Odp. a porównywalnym stopniu urbanizacji;
Odp. b podobnych warunkach socjalnych;
Odp. c zbliżonej liczbie mieszkańców.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-15

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

Kod: **513327240**

Pyt 87 Decyzję o wyłączeniu gruntu leśnego z produkcji wydaje:

- Odp. a starosta;
- Odp. b dyrektor regionalnej dyrekcji lasów państwowych, z wyjątkiem obszarów parków narodowych;
- Odp. c marszałek województwa.

Pyt 88 Określając wartość rynkową lokalu jako przedmiotu odrębnej własności rzeczoznawca majątkowy zakresem wyceny obejmuje:

- Odp. a lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b lokal oraz pomieszczenia pomocnicze i udział w nieruchomości sąsiedniej;
- Odp. c lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w prawie do gruntu.

Pyt 89 Podstawą wydania pozwolenia na budowę może być:

- Odp. a plan miejscowy;
- Odp. b decyzja o warunkach zabudowy;
- Odp. c decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Pyt 90 Operat szacunkowy jest ważny przez okres 12 miesięcy, od daty:

- Odp. a oględzin nieruchomości;
- Odp. b na którą określono wartość nieruchomości;
- Odp. c sporządzenia operatu.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	55	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	56	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	71	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	76	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	86	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	88	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	89	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
50	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

