

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: 393661856

Pyt 1 Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określa:

- Odp. a sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego;
- Odp. b sposób określenia wartości katastralnej nieruchomości;
- Odp. c warunki wykorzystania źródeł informacji o cenach.

Pyt 2 Cena nieruchomości przynoszącej roczny dochód w wysokości 20 000 zł na rynku wynosi 220 000 zł. W tym przypadku współczynnik kapitalizacji wynosi:

- Odp. a 11%;
- Odp. b 0,11;
- Odp. c 11.

Pyt 3 Czy właściwy organ może ustalić w drodze decyzji opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej podziałem nieruchomości na wniosek właściciela, jeżeli nie ma uchwały rady gminy w sprawie wysokości stawki w dniu, kiedy decyzja o podziale stała się ostateczna:

- Odp. a może ustalić, jeżeli rada gminy podejmie później samoistną uchwałę, w której określi wysokość tej stawki;
- Odp. b może wójt 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 jest istnienie tej stawki procentowej ustalonej wcześniej.

Pyt 4 Organami właściwymi w sprawach gospodarowania wodami są:

- Odp. a minister właściwy do spraw gospodarki wodnej;
- Odp. b Prezes Wód Polskich;
- Odp. c wojewoda

Pyt 5 Sporządzając operat szacunkowy dla potrzeb sprzedaży nieruchomości gruntowej jej użytkownikowi wieczystemu, rzeczoznawca majątkowy określa wartość tej nieruchomości:

- Odp. a jako przedmiotu prawa własności oraz przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określonych według stanu na dzień sprzedaży;
- Odp. b jako przedmiotu prawa własności oraz przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, według poziomu cen na dzień sprzedaży;
- Odp. c jako przedmiotu prawa własności z uwzględnieniem wniesionych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zwaloryzowanych wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Pyt 6 Okresowa kontrola instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, w budynkach o funkcji przemysłowej powinna być przeprowadzona:

- Odp. a co najmniej raz w roku;
- Odp. b co najmniej raz na 5 lat;
- Odp. c wg zalecenia instrukcji użytkowania obiektu.

Pyt 7 Właścicielowi nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem, za zapewnienie dostępu do wody w sposób umożliwiający korzystanie z tych wód, przysługuje odszkodowanie:

- Odp. a z budżetu powiatu;
- Odp. b z budżetu gminy;
- Odp. c od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Pyt 8 Cena nieruchomości gruntowej wynosi 100 000 zł. Maksymalna opłata pierwsza przy przekazaniu w użytkowanie wieczyste wyniesie:

- Odp. a 15 000 zł;
- Odp. b 20 000 zł;
- Odp. c 25 000 zł.

Pyt 9 Jaki organ ustala wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości?

- Odp. a rada gminy;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wójt, burmistrz, prezydent miasta.

Pyt 10 Rzeczoznawca majątkowy potwierdza aktualność operatu szacunkowego:

- Odp. a w formie aneksu zawierającego zmianę wartości na skutek zmiany cen;
- Odp. b umieszczając w operacie szacunkowym stosowną klauzulę oraz dołączając do operatu analizę potwierdzającą, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości;
- Odp. c sporządzonego przez innego autora, który dał mu upoważnienie w drodze umowy.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: 393661856

- Pyt 11 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby określenia skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych określa się wartość:
- Odp. a wszystkich nieruchomości objętych planem;
Odp. b nieruchomości przeznaczonych w tym planie na inne cele niż rolne i leśne;
Odp. c nieruchomości reprezentatywnych dla danego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w tym planie miejscowym.
- Pyt 12 Przy określeniu kosztu odtworzenia wg techniki wskaźnikowej, wykorzystanie cen wskaźnikowych, publikowanych w specjalistycznych wydawnictwach, dopuszczalne jest pod warunkiem:
- Odp. a że obiekt wyceniany jest porównywalny pod względem rozwiązań techniczno-materiałowych i wielkości z obiektem, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
Odp. b zgodności nazw obiektu wycenianego i obiektu, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
Odp. c bez ograniczeń, jeżeli będzie zastosowany współczynnik regionalny.
- Pyt 13 Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych może nastąpić w przypadkach:
- Odp. a stwierdzenia przez nadleśniczego nieprzydatności nieruchomości na potrzeby gospodarki leśnej;
Odp. b zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze;
Odp. c sprzedaż taka nie jest możliwa.
- Pyt 14 Działkę przeznaczoną w całości pod zabudowę mieszkaniową, porośniętą sadem gruszkowym 15-letnim, dla potrzeb sprzedaży należy wycenić jak działkę budowlaną:
- Odp. a plus przyszłe korzyści z sadu;
Odp. b z uwzględnieniem kosztów przystosowania gruntu do celów budowlanych;
Odp. c minus utracone przez właściciela przyszłe korzyści.
- Pyt 15 W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez wycenę nieruchomości rozumie się:
- Odp. a postępowanie, w wyniku którego dokonuje się ustalenia ceny nieruchomości;
Odp. b postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
Odp. c każdą działalność rzeczoznawcy majątkowego.
- Pyt 16 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna tej nieruchomości przekazanej na cele sakralne wyniesie:
- Odp. a 30 zł
Odp. b 100 zł
Odp. c 10 zł
- Pyt 17 Wskaźniki szacunkowe dla gruntów rolnych zabudowanych stosowane w podejściu mieszanym wyceny ustala się:
- Odp. a w zależności od klasy bonitacyjnej gruntu ornego, na którym znajdują się zabudowania;
Odp. b jak dla klasy I gruntu ornego;
Odp. c jako 50% wartości wskaźnika przewidzianego dla klasy I gruntu ornego.
- Pyt 18 Wartość nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania z tytułu obniżenia jej wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, określa się w podejściu:
- Odp. a porównawczym lub w dochodowym;
Odp. b porównawczym, dochodowym lub kosztowym;
Odp. c wyłącznie w podejściu porównawczym.
- Pyt 19 Analiza rynku obejmuje:
- Odp. a określenie przestrzennego zasięgu rynku;
Odp. b analizę struktury socjologicznej i demograficznej społeczności lokalnej;
Odp. c analizę bazy ekonomicznej na obszarze przestrzennym rynku.
- Pyt 20 Do praw zbywalnych należą:
- Odp. a użytkowanie;
Odp. b służebność osobista;
Odp. c użytkowanie wieczyste.
- Pyt 21 Opis stanu technicznego budynku, stanowiącego część składową nieruchomości, powinien być dokonany:
- Odp. a tylko przy stosowaniu podejścia kosztowego;
Odp. b tylko przy stosowaniu podejścia porównawczego;
Odp. c zawsze, niezależnie od wybranego podejścia.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: **393661856**

Pyt 22 Jakie prawa można nabyć przez zasiedzenie?

- Odp. a służebność gruntową;
- Odp. b prawo użytkowania, jeżeli użytkownik korzysta z nieruchomości co najmniej od 20 lat;
- Odp. c służebność przesyłu.

Pyt 23 Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10000 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tego tytułu wynosi:

- Odp. a 5 000 zł
- Odp. b 3 000 zł
- Odp. c 1 000 zł

Pyt 24 Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków do gruntów rolnych należą:

- Odp. a nieużytki;
- Odp. b zadrzewienia na użytkach rolnych;
- Odp. c grunty pod stawami rybackimi.

Pyt 25 Z wartości lokalu, w zależności od celu wyceny, wyodrębnić się wartość udziału w:

- Odp. a działce budowlanej jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b działce budowlanej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c części wspólnej budynku i urządzeń.

Pyt 26 Akcje uprzywilejowane mogą dotyczyć:

- Odp. a wypłaty wyższej dywidendy;
- Odp. b ilości głosów na jedną akcję;
- Odp. c udziału w podziale majątku w przypadku likwidacji spółki.

Pyt 27 Aktualną kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest dołączyć:

- Odp. a do operatu szacunkowego;
- Odp. b do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatów szacunkowych;
- Odp. c w przypadku potwierdzania aktualności operatu szacunkowego.

Pyt 28 Podstawowe funkcje Banku Centralnego to:

- Odp. a emisja akcji;
- Odp. b emisja pieniądza;
- Odp. c funkcja banku rezerwowego dla banków operacyjnych.

Pyt 29 Celem dyskontowania dochodów w podejściu dochodowym wyceny jest:

- Odp. a określenie wartości nieruchomości na datę, w której kończy się okres prognozowania;
- Odp. b obliczenie przyszłej wartości dzisiejszych wpływów z wynajęcia nieruchomości;
- Odp. c sprowadzenie wartości przyszłych dochodów na datę określania wartości nieruchomości.

Pyt 30 Który element sprawozdania finansowego zawiera amortyzację?

- Odp. a bilans;
- Odp. b rachunek zysków i strat;
- Odp. c nie jest ujmowana w sprawozdaniu finansowym, gdyż nie jest kosztem.

Pyt 31 Przy sporządzaniu operatu szacunkowego w celu określenia wartości gruntu jako podstawy dla ustalenia należności za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej należy:

- Odp. a uwzględnić drzewa i krzewy znajdujące się na gruncie;
- Odp. b pominąć drzewa i krzewy znajdujące się na gruncie;
- Odp. c uwzględnić tylko drzewa pomijając krzewy.

Pyt 32 W świetle przepisów "Prawa budowlanego" obiekt budowlany typu kontenerowego połączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania w okresie 10 lat, przy jego trwałości technicznej ocenianej na 20 lat, to:

- Odp. a budynek;
- Odp. b tymczasowy obiekt budowlany;
- Odp. c urządzenie budowlane.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: 393661856

Pyt 33 Przy ustalaniu wartości katastralnej wykorzystuje się dane zawarte w:

- Odp. a mapach taksacyjnych;
- Odp. b mapach przeglądowych;
- Odp. c mapach klasyfikacji gleb.

Pyt 34 Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady:

- Odp. a scalania i wymiany gruntów;
- Odp. b wyceny nieruchomości;
- Odp. c wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Pyt 35 Podejście dochodowe stosuje się przy wycenie nieruchomości:

- Odp. a tylko przynoszących dochód;
- Odp. b przynoszących lub mogących przynosić dochód;
- Odp. c tylko mogących przynosić dochód.

Pyt 36 Zasoby kopalin:

- Odp. a mogą być objęte własnością górnictwem;
- Odp. b są własnością publiczną;
- Odp. c mogą być objęte prawem własności nieruchomości gruntowej.

Pyt 37 Skargę na czynności zawodowe rzeczoznawcy majątkowego, skutkującą wszczęciem wobec tego rzeczoznawcy postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, może złożyć:

- Odp. a wyłącznie zlecniodawca wyceny nieruchomości;
- Odp. b wyłącznie ten, kto ma interes prawny w rozstrzygnięciu sprawy;
- Odp. c wyłącznie sąd, w przypadku gdy sprawa dotyczy osoby powołanej lub ustanowionej przez sąd.

Pyt 38 Wskaż, które z poniższych miar nie należą do badania struktury zjawisk:

- Odp. a miary zmienności;
- Odp. b miary badania zgodności struktur;
- Odp. c miary skośności (asymetrii).

Pyt 39 Aktem prawa miejscowego ustalającym przeznaczenie nieruchomości jest:

- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b decyzja o warunkach zabudowy;
- Odp. c studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pyt 40 Zezwolenie na usunięcie drzewa na gruntach stanowiących własność gminy wiejskiej (z wyłączeniem przypadków szczególnych) wydaje:

- Odp. a wójt;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wojewoda.

Pyt 41 Z wartości lokalu określonej na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności wyodrębnia się:

- Odp. a wartość pomieszczeń przynależnych;
- Odp. b wartość gruntu odpowiadająca udziałowi w nieruchomości (jeżeli wymaga tego cel wyceny);
- Odp. c wartość części wspólnych budynku.

Pyt 42 Szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem prac geodezyjnych i kartograficznych podlegają naprawieniu na zasadach:

- Odp. a opisanych w prawie geodezyjnym i kartograficznym;
- Odp. b prawa cywilnego;
- Odp. c opisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Pyt 43 Czynnościami wykonywanymi wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego są:

- Odp. a określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- Odp. b ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- Odp. c wycena przedsiębiorstw.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: **393661856**

Pyt 44 Pomieszczeniem przynależnym do wyodrębnionego samodzielnego lokalu mieszkalnego może być:

- Odp. a piwnica w budynku, w którym wyodrębniono lokal mieszkalny;
- Odp. b komórka położona poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal mieszkalny, ale w granicach tej samej nieruchomości gruntowej;
- Odp. c miejsce postojowe w hali garażowej położonej poza nieruchomością.

Pyt 45 Wartość, która w zbiorze występuje najczęściej, to:

- Odp. a dominanta;
- Odp. b wartość modalna;
- Odp. c wartość maksymalna.

Pyt 46 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego:

- Odp. a stosuje się ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych po czym z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń;
- Odp. b w przypadku niewystarczających danych dla zastosowania podejścia porównawczego stosuje się podejście mieszane;
- Odp. c uwzględnia się cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Pyt 47 Wartość nieruchomości uzyskanych w wyniku scalenia i podziału do ustalenia opłaty adiacenckiej, określa się według stanu na dzień:

- Odp. a wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału;
- Odp. b wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale;
- Odp. c wydania decyzji administracyjnej o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Pyt 48 Zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu, należą do:

- Odp. a starosty, jako członka zarządu powiatu;
- Odp. b zarządu powiatu;
- Odp. c starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Pyt 49 Plan urządzania lasu sporządza się dla:

- Odp. a wszystkich lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. b dla lasów Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów Państwowych;
- Odp. c dla lasów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Pyt 50 Do pomieszczeń przynależnych do samodzielnego lokalu, jako jego części składowe, mogą być zaliczone:

- Odp. a piwnice;
- Odp. b komórki;
- Odp. c korytarze.

Pyt 51 Do użytków rolnych zgodnie z przepisami prawa geodezyjnego zalicza się następujące rodzaje:

- Odp. a R;
- Odp. b Wsr;
- Odp. c Lzr.

Pyt 52 Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne, wskaźnik szacunkowy dla klasy IV ustala się:

- Odp. a w wysokości 50% klasy IVa gruntu ornego;
- Odp. b w wysokości 50% klasy IVb gruntu ornego;
- Odp. c w wysokości 50% klasy IV gruntu leśnego.

Pyt 53 Mapa zasadnicza to opracowanie kartograficzne sporządzane w skali:

- Odp. a 1:500;
- Odp. b 1:2000;
- Odp. c 1:1000.

Pyt 54 W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomością podobną jest nieruchomość:

- Odp. a porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość;
- Odp. b której cena transakcyjna nie odbiega o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. c która sąsiaduje z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: 393661856

Pyt 55 Cena nieruchomości oddanej w trwały zarząd na cele obronności Państwa wynosi 100 000 zł. Oplata roczna wynosi:

- Odp. a 100 zł;
- Odp. b 300 zł;
- Odp. c 1 000 zł.

Pyt 56 Elementy wykończeniowe budynku to:

- Odp. a drzwi wewnętrzne;
- Odp. b posadzki, tynki, malowania;
- Odp. c izolacje cieplne.

Pyt 57 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 58 Dla celów ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną uprawę pszenicy określono wartość spodziewanych plonów w wysokości 5000 zł, a także koszty jakie należy jeszcze ponieść aby te plony pozyskać - w wysokości 1000 zł. Odszkodowanie za wywłaszczoną uprawę wyniesie:

- Odp. a 1 000 zł
- Odp. b 4 000 zł
- Odp. c 5 000 zł

Pyt 59 Określenia miąższości grubizny drzewostanu, dla potrzeb zastosowania szacunku brakarskiego, dokonuje się:

- Odp. a na podstawie danych opisu taksacyjnego;
- Odp. b w oparciu o pomiar drzew na powierzchniach próbnych;
- Odp. c stosując metodę całkowitego pomiaru pierśnic drzew.

Pyt 60 Rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny wywłaszczonej nieruchomości na potrzeby jej zwrotu poprzedniemu właścicielowi, przy ustalaniu stopnia zmniejszenia wartości nieruchomości powinien uwzględnić:

- Odp. a wpływ zmian zanotowanych w otoczeniu nieruchomości;
- Odp. b skutki działań dokonanych na przedmiotowej nieruchomości wpływających na jej wartość;
- Odp. c tylko te skutki zmian, które wynikły z powodu niewykorzystania nieruchomości dla celu, dla którego nieruchomość została wywłaszczona.

Pyt 61 Przy określaniu wartości nieruchomości do celu naliczania opłaty adiacenckiej z tytułu podziału, dokonanego na wniosek właściciela, uwzględnia się:

- Odp. a ceny transakcyjne nieruchomości jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b ceny transakcyjne nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c części składowe nieruchomości.

Pyt 62 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności są:

- Odp. a oznaczenie księgi wieczystej;
- Odp. b oznaczenie dokumentów określających inne prawa do budynku niż własność;
- Odp. c rodzaj budynku.

Pyt 63 Należność za wyłączenie z produkcji gruntu leśnego bez drzewostanu:

- Odp. a zależy m.in. od typu siedliskowego lasu;
- Odp. b zależy m.in. od okręgu podatkowego i klasy gruntu;
- Odp. c jest ustalona w decyzji o wyłączeniu gruntu leśnego z produkcji.

Pyt 64 Przedmiotem określenia wartości rynkowej może być:

- Odp. a pomieszczenie przynależne do lokalu;
- Odp. b prawo własności działki budowlanej związanej z nieruchomością lokalową, jeżeli działka ta znajduje się we współużytkowaniu wieczystym właściciela lokalu;
- Odp. c prawo użytkowania wieczystego działki budowlanej.

Pyt 65 Przez pojęcie rynku rozumie się:

- Odp. a ogół transakcji wymiennych oraz warunków tych transakcji;
- Odp. b wzajemne interakcje między popytem, podażą i ceną;
- Odp. c ustalanie przez państwo cen minimalnych i pułapów cenowych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: **393661856**

Pyt 66 Do jakiej fazy realizacji robót budowlanych można zliczyć budynek nieotynkowany, bez instalacji oraz bez stolarki okiennej i drzwiowej:

- Odp. a stan zerowy;
- Odp. b stan surowy otwarty;
- Odp. c stan surowy zamknięty.

Pyt 67 Opłatę adiacencką może ustalić:

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

Pyt 68 W świetle przepisów techniczno-budowlanych awaryjne oświetlenie ewakuacyjne należy stosować w pomieszczeniach:

- Odp. a sal widowiskowych;
- Odp. b o powierzchni ponad 1000 m² w budynkach użyteczności publicznej;
- Odp. c o powierzchni ponad 1000 m² w garażach oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym.

Pyt 69 Ograniczenia właściciela w korzystaniu i rozporządzaniu nieruchomością:

- Odp. a wynikają z ustaw i zasad współżycia społecznego;
- Odp. b nie ma ograniczeń;
- Odp. c wynikają ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa własności.

Pyt 70 Podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów można stosować przy określaniu wartości nieruchomości leśnych

- Odp. a w przypadku wyceny mienia zabużańskiego;
- Odp. b w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa z gruntami rolnymi;
- Odp. c w przypadku braku transakcji rynkowych.

Pyt 71 Kondygnacje to poziome części budynku położone:

- Odp. a tylko w części nadziemnej;
- Odp. b w części nadziemnej i podziemnej;
- Odp. c tylko w części podziemnej.

Pyt 72 Przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących lasy ochronne, położone w strefie zainwestowania miejskiego, stosuje się następujące zasady:

- Odp. a wartość 1m² gruntu określa się w wysokości 50% wartości 1m² gruntów o funkcji przeważającej wśród gruntów przyległych;
- Odp. b rośliny według kosztów nasadzenia i pielęgnacji do dnia określenia ich wartości;
- Odp. c z wykorzystaniem transakcji rynkowych.

Pyt 73 O dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych zawiadamia się:

- Odp. a osoby, na których wniosek zmiana została wprowadzona;
- Odp. b organy podatkowe - w wypadku zmian mających znaczenie dla wymiaru podatku od nieruchomości;
- Odp. c sąsiadów nieruchomości, na której następuje zmiana.

Pyt 74 Dla lasów rozdrobnionych o powierzchni do 10 ha, zadania z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasów określa:

- Odp. a wójt, burmistrz lub prezydent miasta, na obszarze którego są położone lasy;
- Odp. b starosta w przypadku lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. c nadleśniczy w przypadku lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Pyt 75 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wywłaszczeniu nie może podlegać:

- Odp. a nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa;
- Odp. b prawo użytkowania wieczystego obciążające nieruchomość Skarbu Państwa;
- Odp. c prawo użytkowania wieczystego przysługujące Skarbowi Państwa na nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego.

Pyt 76 Na skutek ustaleń planu miejscowego wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o 30000 zł. Nieruchomość została sprzedana w 3 roku po uchwaleniu planu miejscowego. Maksymalna wielkość odszkodowania wyniesie:

- Odp. a 9 000 zł
- Odp. b 30 000 zł;
- Odp. c 15 000 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: 393661856

Pyt 77 Symbolem Lzr w ewidencji gruntów oznacza się:

- Odp. a grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych;
- Odp. b skupiska drzew i krzewów położone na gruntach leśnych;
- Odp. c takie oznaczenie użytków gruntowych nie występuje.

Pyt 78 Rzeczami, w rozumieniu kodeksu cywilnego, są:

- Odp. a przedmioty materialne i niematerialne;
- Odp. b tylko rzeczy ruchome nie stanowiące nieruchomości;
- Odp. c tylko przedmioty materialne.

Pyt 79 Koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego uwzględnia się w podejściu:

- Odp. a dochodowym;
- Odp. b kosztowym;
- Odp. c porównawczym.

Pyt 80 Przy wycenie nieruchomości leśnej rzeczoznawca majątkowy korzysta z definicji lasu zawartej w:

- Odp. a ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b w ustawie o lasach państwowych;
- Odp. c w ustawie o lasach.

Pyt 81 Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę:

- Odp. a planowania gospodarczego i przestrzennego;
- Odp. b statystyki publicznej;
- Odp. c oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych.

Pyt 82 Zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego dotyczy:

- Odp. a przeznaczenia terenu;
- Odp. b możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu;
- Odp. c zgodności z przepisami szczególnymi.

Pyt 83 Współczynnik kapitalizacji dochodu netto z nieruchomości oblicza się jako:

- Odp. a stosunek wysokości rocznego dochodu netto do ceny sprzedaży;
- Odp. b stosunek ceny sprzedaży do efektywnego dochodu brutto pomniejszonego o sumę rocznych wydatków operacyjnych;
- Odp. c odwrotność stopy kapitalizacji potencjanego dochodu brutto, pomniejszonej o wydatki operacyjne.

Pyt 84 W świetle przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in.:

- Odp. a budynki;
- Odp. b grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- Odp. c budowle dróg publicznych.

Pyt 85 W przypadku wyceny lokalu handlowego podejściem dochodowym, dla którego ustalony został czynsz udziałowy, preferowaną metodą wyceny będzie:

- Odp. a metoda inwestycyjna;
- Odp. b metoda zysków;
- Odp. c metoda pozostałościowa.

Pyt 86 Udokumentowane złoża kopalin wydobywanych metodą odkrywkową, nie eksploatowane, uwzględnia się w:

- Odp. a miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b katastrze nieruchomości;
- Odp. c studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Pyt 87 Właściciel może żądać zwrotu nieruchomości od władającego nie posiadającego uprawnienia do władania:

- Odp. a przed upływem 5 lat;
- Odp. b przed upływem 10 lat;
- Odp. c w każdym czasie.

Pyt 88 Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-04-12

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

Kod: **393661856**

Pyt 89 Parametry, które w myśl przepisów o gospodarce nieruchomościami decydują o tym, że działka gruntu może być działką budowlaną, to:

- Odp. a wielkość;
- Odp. b dostęp do drogi publicznej;
- Odp. c cechy geometryczne.

Pyt 90 W metodzie wskaźników szacunkowych gruntów, przyjmowane do wyceny gruntów leśnych wskaźniki szacunkowe zależą od:

- Odp. a okręgu podatkowego;
- Odp. b klasy gruntów;
- Odp. c grupy typów siedliskowych lasów.

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

Arkusz prawidłowych odpowiedzi. Stosować do testów o poniższych numerach.

143020749	894113063	898038268	489656209	779621720	090267181	491704821	662269830	900941014	308828830
588461279	614676237	815694451	748650550	216750025	386548280	029863476	016788005	180404067	691386938
027945160	474998474	089897036	822771310	554202198	944748401	893593192	060608625	393912911	265948295
908997416	738423347	654621243	550717830	354005217	844411611	547386765	290878295	378152728	538082361
668034672	823954105	593866705	946116209	778405785	942279815	771453380	873811006	087606549	496503829
051654219	050292730	033259034	522714614	614284396	034765481	562750935	985508441	572094321	622761487
914485573	136558532	320713877	752391099	899131894	508592128	406163573	910592794	680874466	894321441
556104540	383172988	663487434	968473911	211088538	942106962	746477603	211152076	555807948	968701362
159509778	010661602	050345778	526874303	185545563	319761276	461425662	778497934	476084828	811913013
393661856	255715131	722655892	537531852						