

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

Kod: 448817968

- Pyt 1 Akcjonariusz odpowiada za długi spółki:
- Odp. a do wysokości swego wkładu;
Odp. b w wysokości pobranych dywidend;
Odp. c tylko za długi wobec Skarbu Państwa.
- Pyt 2 Do spółek kapitałowych zalicza się:
- Odp. a spółkę akcyjną;
Odp. b spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
Odp. c spółkę komandytowo-akcyjną.
- Pyt 3 Wartość katastralną nieruchomości ustala:
- Odp. a starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;
Odp. b wójt, burmistrz, prezydent miasta;
Odp. c rzeczoznawca majątkowy.
- Pyt 4 W jaki sposób ustala się cenę nieruchomości sprzedawanej na własność jej użytkownikowi wieczystemu?:
- Odp. a cenę nieruchomości ustalaną uznaniowo w wysokości nie niższej niż jej wartość rynkowa, pomniejsza się o wartość prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości określonej według stanu na dzień sprzedaży;
Odp. b cenę ustala się w wysokości nie niższej niż wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c cenę nieruchomości ustaloną uznaniowo w wysokości nie niższej niż jej wartość rynkowa, pomniejsza się o kwotę równą zwaloryzowanej opłacie pierwszej pobranej przy oddawaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.
- Pyt 5 Służebność przesyłu może być ustanowiona:
- Odp. a w drodze umowy albo w drodze orzeczenia sądu;
Odp. b wyłącznie w drodze orzeczenia sądu;
Odp. c w drodze zasiedzenia.
- Pyt 6 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, kondygnacją podziemną jest:
- Odp. a kondygnacja, której co najmniej połowa wysokości ze wszystkich stron budynku znajduje się poniżej poziomu przylegającego terenu;
Odp. b kondygnacja, której co najmniej połowa wysokości od strony wejścia do budynku znajduje się poniżej poziomu przylegającego terenu;
Odp. c kondygnacja, której wysokość z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu przylegającego terenu.
- Pyt 7 W przypadku, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany jako konsekwencja zamiaru realizacji inwestycji ponadlokalnego celu publicznego, koszty sporządzania planu (w zależności od tego z czyjej przyczyny wystąpiły) mogą obciążać:
- Odp. a budżet gminy;
Odp. b budżet państwa;
Odp. c inwestora realizującego inwestycję celu publicznego.
- Pyt 8 Ograniczanie praw do nieruchomości na mocy przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami polega między innymi na:
- Odp. a zakazie wykorzystywania nieruchomości przez ich właścicieli;
Odp. b zakazie zbywania nieruchomości;
Odp. c udzielaniu osobom trzecim, realizującym cele publiczne, zezwoleń na zajęcie nieruchomości.
- Pyt 9 Czy odszkodowanie za wyłączonej nieruchomości może zostać zapłacone w ratach?:
- Odp. a może, ale nie więcej niż w 5 ratach miesięcznych;
Odp. b może, ale wypłata musi być zakończona w ciągu 12 miesięcy licząc od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna;
Odp. c nie może, musi zostać wypłacone jednorazowo.
- Pyt 10 Wskaźnik szacunkowy dla gruntów pod stawami rybackimi (grunty nie są klasyfikowane) ustala się:
- Odp. a jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych;
Odp. b jak dla klasy I gruntów ornych;
Odp. c jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.
- Pyt 11 Projekt scalenia i wymiany gruntów powinien uwzględnić ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- Odp. a tak powinien;
Odp. b nie musi uwzględniać;
Odp. c o uwzględnieniu ustaleń planu decyduje rada uczestników scalenia.

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

Kod: 448817968

- Pyt 12 Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi to pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż:
- Odp. a 2 godziny;
Odp. b 4 godziny;
Odp. c 7 godzin.
- Pyt 13 Przy określaniu wysokości kosztów likwidacji obiektu budowlanego nie uwzględnia się:
- Odp. a rodzaju konstrukcji obiektu;
Odp. b rodzaju użytych materiałów;
Odp. c jakości wykonanych robót budowlanych.
- Pyt 14 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście:
- Odp. a porównawcze;
Odp. b dochodowe;
Odp. c mieszane.
- Pyt 15 Wyceniając nieruchomość gruntową zabudowaną w celu oddania jej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargowej należy:
- Odp. a wyodrębnić wartość gruntu i budynków znajdujących się na tym gruncie;
Odp. b określić wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;
Odp. c określić tylko wartość prawa własności gruntu.
- Pyt 16 Czy właściciel nieruchomości, który utracił własność działek gruntu wydzielonych przy jej podziale pod nowe (lub pod poszerzenie istniejących) drogi publiczne o statusie drogi gminnej ma prawo żądać z tego tytułu rekompensaty?
- Odp. a nie ma takiego prawa, gdyż wystarczającą rekompensatą jest dokonanie podziału jego nieruchomości;
Odp. b może żądać odszkodowania pieniężnego od gminy w wysokości wynegocjowanej z gminą, a jeżeli negocjacje nie dadzą rezultatu to odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami o wywłaszczaniu nieruchomości;
Odp. c może żądać odszkodowania od Skarbu Państwa reprezentowanego przez starostę.
- Pyt 17 Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na skutek wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych, przyjmuje się:
- Odp. a stan nieruchomości z dnia wydania decyzji;
Odp. b ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania;
Odp. c nakłady poniesione na nieruchomość po dniu wydania decyzji.
- Pyt 18 Wyboru sposobu wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy na podstawie:
- Odp. a analizy wymagań wynikających z celu wyceny;
Odp. b analizy wymagań wynikających z przedmiotu wyceny;
Odp. c uzgodnienia ze zleceniodawcą wyceny.
- Pyt 19 Estakada to:
- Odp. a wiadukt prowadzony nad poziomem terenu, wykorzystywany do prowadzenia trasy komunikacyjnej;
Odp. b most prowadzony nad poziomem terenu, wykorzystywany do prowadzenia trasy komunikacyjnej, rurociągu, transportu urobku;
Odp. c pomost prowadzony nad poziomem terenu, wykorzystywany do prowadzenia rurociągu, transportu urobku.
- Pyt 20 Deflacja charakteryzuje się:
- Odp. a zwiększeniem dopływu pieniądza na rynek;
Odp. b nadwyżką popytu nad podażą;
Odp. c zmniejszeniem skłonności do inwestowania.
- Pyt 21 Cena nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste na cele turystyczne wynosi 200 000 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:
- Odp. a 2000 zł;
Odp. b 4000 zł;
Odp. c 6000 zł.
- Pyt 22 Dla określenia wartości nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem uwłaszczenia komunalnej osoby prawnej należy uwzględnić:
- Odp. a stan nieruchomości i poziom cen na dzień wydania decyzji;
Odp. b stan nieruchomości na dzień 5 grudnia 1990 r. i poziom cen na dzień wydania decyzji;
Odp. c stan nieruchomości i poziom cen na dzień 5 grudnia 1990 r.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-08-30

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

Kod: **448817968**

Pyt 23 W procedurach odszkodowawczych za wywłaszczone nieruchomości, wartość drzewostanów leśnych należy określać:

- Odp. a według zasad podanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b w uzgodnieniu z właścicielem nieruchomości;
- Odp. c według wartości drewna i według kosztów zalesienia i pielęgnacji, przyjmując wynik wyższy.

Pyt 24 Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny działając na zlecenie:

- Odp. a organów administracji publicznej;
- Odp. b sądów;
- Odp. c banków.

Pyt 25 Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są:

- Odp. a obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- Odp. b obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- Odp. c obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w których wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego.

Pyt 26 Konstrukcja mieszana budynku, to:

- Odp. a zmienny układ ścian nośnych na poszczególnych kondygnacjach;
- Odp. b ściany murowane i stropy drewniane;
- Odp. c konstrukcja, w której zasadniczymi elementami przenoszącymi obciążenia są zarówno ściany jak i szkielet budynku.

Pyt 27 Jeśli wyceniana nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, to:

- Odp. a jej wartość może być niższa niż wartość nieruchomości bez obciążeń;
- Odp. b obciążenia te uwzględnia się przy określaniu wartości nieruchomości;
- Odp. c obciążenia te uwzględnia się tylko wtedy, gdy są zapisane w Dziale IV księgi wieczystej.

Pyt 28 Ekspertyzę wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości sporządza się na podstawie:

- Odp. a ustawy Prawo bankowe;
- Odp. b ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych;
- Odp. c szczegółowych zasad określonych przez regulamin wydany przez bank hipoteczny.

Pyt 29 Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego ujawnia się:

- Odp. a w katastrze nieruchomości;
- Odp. b w księdze wieczystej nieruchomości;
- Odp. c tylko za zgodą właściciela nieruchomości.

Pyt 30 Opłata adiacencka może wystąpić z tytułu:

- Odp. a podziału z urzędu nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej;
- Odp. b podziału nieruchomości na wniosek właściciela jako osoby fizycznej;
- Odp. c wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Pyt 31 Wartość upraw i młodników leśnych można oszacować stosując techniki wyceny:

- Odp. a wskaźnikową;
- Odp. b szczegółową;
- Odp. c szacunku brakarskiego.

Pyt 32 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się dla obszaru:

- Odp. a określonego w uchwale rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia studium, jeżeli studium będzie opracowywane dla części obszaru gminy;
- Odp. b na którym rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego;
- Odp. c w granicach administracyjnych gminy.

Pyt 33 Szacowanie gruntów z plantacjami kultur wieloletnich, w postępowaniu prowadzonym w trybie ustawy o scaleniu i wymianie gruntów, przeprowadzą:

- Odp. a w zakresie gruntów - geodeta - projektant scalenia;
- Odp. b w zakresie plantacji kultur wieloletnich - geodeta - projektant scalenia;
- Odp. c w zakresie plantacji kultur wieloletnich - rzeczoznawca majątkowy.

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

Kod: 448817968

- Pyt 34 Metodę zysków zaleca się stosować do określenia wartości nieruchomości, gdy:
- Odp. a znany jest czynsz rynkowy;
 - Odp. b nieruchomość jest unikalna i nie przynosi dochodu;
 - Odp. c na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza przynosząca dochód.
- Pyt 35 Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej z poniesionymi nakładami wynosi 100 000 zł, (w tym wartość gruntu to 20 000 zł). Obliczony wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów wynosi - 0,1. W tym przypadku wartość rynkowa nakładów wynosi:
- Odp. a 10 000 zł.
 - Odp. b 8 000 zł;
 - Odp. c 2 000 zł;
- Pyt 36 Wartość godziwa (wg ustawy o rachunkowości) to:
- Odp. a w odniesieniu do instrumentów finansowych to cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z transakcją; gdy ich wysokość jest znacząca;
 - Odp. b kwota za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony;
 - Odp. c zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowych.
- Pyt 37 Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości:
- Odp. a uwzględnia przeznaczenie nieruchomości;
 - Odp. b w niektórych przypadkach uwzględnia faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości;
 - Odp. c uwzględnia stan nieruchomości.
- Pyt 38 Wysokość dochodu operacyjnego netto, ustalanego w procesie wyceny nieruchomości, jest uzależniona od:
- Odp. a opłat za użytkowanie wieczyste gruntu;
 - Odp. b podatku od nieruchomości;
 - Odp. c kosztów ubezpieczenia nieruchomości.
- Pyt 39 Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:
- Odp. a krajowego systemu informacji o terenie;
 - Odp. b ewidencji gruntów i budynków;
 - Odp. c podziałów nieruchomości.
- Pyt 40 Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego w budynku wielolokalowym stanowi podstawę do:
- Odp. a ustalenia jego odpowiedzialności finansowej za zobowiązania podjęte przez wspólnotę mieszkaniową w ww. budynku;
 - Odp. b liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową;
 - Odp. c ustalenia, na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wysokości wydatków i ciężarów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.
- Pyt 41 Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje:
- Odp. a minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
 - Odp. b Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
 - Odp. c Państwowa Komisja Kwalifikacyjna powołana przez właściwego ministra.
- Pyt 42 Status lasu ochronnego w formie decyzji nadaje:
- Odp. a minister właściwy do spraw środowiska we wszystkich przypadkach;
 - Odp. b minister właściwy do spraw środowiska w odniesieniu do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
 - Odp. c starosta w odniesieniu do lasów innych niż stanowiące własność Skarbu Państwa.
- Pyt 43 Zasady określania wartości nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne, regulują przepisy:
- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - Odp. b ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
 - Odp. c rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Pyt 44 W odniesieniu do nieruchomości rolnych przejmowanych na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnych lub z innych tytułów:
- Odp. a obowiązują zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
 - Odp. b nie obowiązują zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
 - Odp. c nie obowiązują zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z wyjątkami zależnymi od formalno-prawnej podstawy przejęcia.

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

Kod: 448817968

- Pyt 45 Przy wycenie 20-letniego drzewostanu sosnowego, dla celu wywłaszczenia pod drogę publiczną, należy stosować metodę:
- Odp. a kosztów odtworzenia;
Odp. b kosztów likwidacji;
Odp. c szacunku brakarskiego drzew na pniu.
- Pyt 46 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest prawem:
- Odp. a zbywalnym, ale tylko za zgodą zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej;
Odp. b niezbywalnym;
Odp. c zbywalnym.
- Pyt 47 Rynek dóbr i rynek czynników produkcji pod względem ekonomicznym:
- Odp. a niczym się nie różni;
Odp. b różni się ze względu na specyfikę czynników produkcji;
Odp. c różni się ze względu na stopień doskonałości obu rynków.
- Pyt 48 Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości realizowane jest przy założeniu, że:
- Odp. a wartość nieruchomości jest uzależniona od dochodu jaki nieruchomość przynosi lub może przynosić;
Odp. b wartość nieruchomości to wartość prawa do osiągania przyszłych dochodów;
Odp. c określaniu podlega wartość skapitalizowanych lub zdyskontowanych dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.
- Pyt 49 Ilekroć w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest mowa o zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości, należy przez to rozumieć czynności prawne, na podstawie których następuje:
- Odp. a przeniesienie prawa użytkowania wieczystego;
Odp. b oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
Odp. c oddanie nieruchomości w trwały zarząd na czas nieokreślony.
- Pyt 50 Gmina może oddawać we władanie swoje nieruchomości w formie :
- Odp. a użytkowania
Odp. b trwałego zarządu
Odp. c najmu
- Pyt 51 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby określenia skutków finansowych uchwalania planów miejscowych określa się wartość :
- Odp. a wszystkich nieruchomości objętych tym planem;
Odp. b nieruchomości przeznaczonych w tym planie na inne cele niż rolne i leśne;
Odp. c nieruchomości reprezentatywnych dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie miejscowym.
- Pyt 52 Jaki obowiązek ciąży na poprzednim właścicielu wywłaszczonej nieruchomości, który otrzymał odszkodowanie w gotówce, a obecnie żąda zwrotu nieruchomości wywłaszczonej?
- Odp. a musi zwrócić w gotówce kwotę równą wysokości odszkodowania ustalonego w decyzji starosty, po jej waloryzacji;
Odp. b musi zwrócić w gotówce odszkodowanie ustalone w decyzji starosty, w kwocie nominalnej;
Odp. c musi zwrócić w gotówce kwotę równą aktualnej wartości nieruchomości zwracanej.
- Pyt 53 Wskaźnik szacunkowy gruntów leśnych zależy od:
- Odp. a typu siedliskowego lasu;
Odp. b okręgu podatkowego;
Odp. c klasy bonitacyjnej gruntu leśnego.
- Pyt 54 Na jakiej podstawie ocenia się, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej, w celu ustalenia przesłanek do wymierzenia opłaty adiacenckiej ?
- Odp. a wizji na gruncie i własnej oceny;
Odp. b informacji uzyskanych z właściwych instytucji branżowych;
Odp. c wskazań udzielonych przez gminę.
- Pyt 55 Podejmując decyzję o przyjęciu lub odrzuceniu danego przedsięwzięcia inwestycyjnego należy porównać jego okres zwrotu (n) z granicznym okresem zwrotu (ng). Przedsięwzięcie jest opłacalne wtedy gdy:
- Odp. a $n > ng$;
Odp. b $n < ng$;
Odp. c $n = ng$.

PAŃSTWOWA KOMISJA EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
KWALIFIKACYJNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-08-30

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

Kod: 448817968

- Pyt 56 Organ administracji publicznej, który zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego jest obowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść:
- Odp. a przeglądanie operatu szacunkowego;
Odp. b sporządzanie notatek z operatu szacunkowego;
Odp. c wydanie z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej osoby.
- Pyt 57 Stosowane w podejściu porównawczym pojęcie „waga cechy” oznacza:
- Odp. a procentowy wpływ danej cechy na wartość rynkową nieruchomości;
Odp. b procentowy udział danej cechy w cenie zapłaconej za nieruchomość podobną;
Odp. c procentowy wpływ danej cechy na przedział cenowy nieruchomości podobnych na rynku.
- Pyt 58 Wycena metodą wskaźników szacunkowych gruntów polega w szczególności na:
- Odp. a określaniu wartości kompleksu glebowego oraz ceny lokalnej 100 kg ziarna żyta;
Odp. b obliczeniu relacji średniej stawki szacunkowej gruntów do powierzchni użytków rolnych;
Odp. c przemnożeniu wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu oraz powierzchni danego użytku gruntowego i ceny jednej decytony ziarna żyta.
- Pyt 59 Posiadacz samoistny gruntu w dobrej wierze, który wznosił budynek lub inne urządzenia o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, zgodnie z Kodeksem cywilnym może żądać:
- Odp. a aby właściciel nabył od niego budynek lub inne urządzenia za odpowiednim wynagrodzeniem;
Odp. b od właściciela wynagrodzenia odpowiadającego wartości dokonanych nakładów;
Odp. c aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za wynagrodzeniem.
- Pyt 60 W świetle przepisów techniczno-budowlanych do kubatury brutto budynku nie zalicza się:
- Odp. a kubatury ław i stóp fundamentowych;
Odp. b ramp i pochylni zewnętrznych;
Odp. c loggi i podcieni.
- Pyt 61 Klasyfikacja bonitacyjna gleb wyróżnia następujące klasy dla gruntów ornych:
- Odp. a I, II, III, IVa, IV b, V, VI, VIz;
Odp. b I, II, IIIa, IIIb, IVa, IV b, V, VI, VIz;
Odp. c I, II, IIIa, IIIb, IVa, IV b, V, VI.
- Pyt 62 Przy wycenie nieruchomości można stosować metody:
- Odp. a porównywania parami;
Odp. b inwestycyjną;
Odp. c stawki szacunkowej gruntu.
- Pyt 63 Koszt kapitału obcego (długu) jest najczęściej wyższy od kosztu kapitału własnego gdyż:
- Odp. a koszt długu (odsetki) pomniejsza podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym;
Odp. b wierzyciele nie wymagają premii za ryzyko inwestowania;
Odp. c większe ryzyko inwestowania ponosi inwestor.
- Pyt 64 Gazomierzy nie można instalować:
- Odp. a w pomieszczeniach mieszkalnych;
Odp. b w łazienkach;
Odp. c we wspólnych wnękach z licznikami elektrycznymi.
- Pyt 65 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego przyjmuje się:
- Odp. a ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
Odp. b ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności z uwzględnieniem wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c kwotę stanowiącą iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru podanego w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jeżeli nie jest możliwe określenie wartości przy zastosowaniu wskazanych w przepisach prawa innych sposobów wyceny.

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

Kod: 448817968

- Pyt 66 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są:
- Odp. a identyfikator budynku;
Odp. b status budynku;
Odp. c pole powierzchni zabudowy budynku.
- Pyt 67 Współczynnik kapitałizacji dochodu netto oznaczony jest W_n , zaś dochodu brutto W_b . Która zależność jest słuszna?
- Odp. a $W_n > W_b$;
Odp. b $W_n < W_b$;
Odp. c $W_n = W_b$.
- Pyt 68 Dokonując wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin rzeczoznawca majątkowy:
- Odp. a uwzględni wartość złoża, jeżeli stanowi ono część składową nieruchomości;
Odp. b nie uwzględni wartości złoża, jeżeli nie stanowi ono części składowej nieruchomości;
Odp. c zawsze uwzględni się wartość złoża.
- Pyt 69 Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady:
- Odp. a scalania i wymiany gruntów;
Odp. b wyceny nieruchomości;
Odp. c działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.
- Pyt 70 W planowaniu przestrzennym przez "obszar przestrzeni publicznej" należy rozumieć:
- Odp. a obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
Odp. b teren przeznaczony pod ponadlokalne inwestycje celu publicznego;
Odp. c teren przeznaczony pod drogi gminne.
- Pyt 71 Wartość rynkowa rzeczy dla celów podatkowych zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych) jest określana na podstawie cen rynkowych, z uwzględnieniem:
- Odp. a stanu i stopnia zużycia rzeczy;
Odp. b miejsca zbycia;
Odp. c daty zbycia.
- Pyt 72 Wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych kl. IVa wynosi - 80, a IVb - 60. Wskaźnik ten dla gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako LzIV wyniesie:
- Odp. a 30;
Odp. b 35;
Odp. c 40.
- Pyt 73 Wartość rynkową gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne określa się:
- Odp. a wyłącznie podejściem porównawczym;
Odp. b podejściem dochodowym w razie braku cen transakcyjnych;
Odp. c podejściem kosztowym, gdy brak jest transakcji rynkowych.
- Pyt 74 Scalenie i podział nieruchomości regulują przepisy ustawy:
- Odp. a prawo geodezyjne i kartograficzne;
Odp. b o gospodarce nieruchomościami;
Odp. c o scaleniu i wymianie gruntów.
- Pyt 75 Drzewostan sosny 40-letniej, na działce przejętej pod drogę publiczną, należy oszacować według:
- Odp. a wartości drewna na pniu;
Odp. b utraconych przez właściciela przyszłych korzyści;
Odp. c wartości drewna i kosztów wyhodowania, przyjmując wynik wyższy.
- Pyt 76 Wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego:
- Odp. a wyraża się w pełnych złotych;
Odp. b można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny;
Odp. c wyniku nie można zaokrąglać.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-08-30

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

Kod: 448817968

Pyt 77 Plany urządzania lasu sporządza się dla:

- Odp. a wszystkich lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. b lasów stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- Odp. c lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa.

Pyt 78 W przypadku braku danych z rynku nieruchomości, stopę kapitalizacji określa się na podstawie:

- Odp. a stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne;
- Odp. b średniej stopy oprocentowania kredytów z 20 banków przeznaczonych na cele gospodarcze;
- Odp. c stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Pyt 79 Organem właściwym w sprawie sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa jest:

- Odp. a sejmik województwa;
- Odp. b zarząd województwa;
- Odp. c wojewoda.

Pyt 80 W celu ustanowienia odrębnej własności lokalu, wyodrębniany lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi:

- Odp. a należy zaznaczyć na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem – także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego;
- Odp. b należy zaznaczyć na mapie zasadniczej, o ile pomieszczenia przynależne położone są poza budynkiem, w którym lokal wyodrębniono;
- Odp. c zaznaczenie na rzutach odpowiednich kondygnacji budynku jest zbędne, o ile zostało wydane przez starostę zaświadczenie stwierdzające, że lokal jest samodzielny.

Pyt 81 Czy prawo trwałe zarządu jest prawem zbywalnym?:

- Odp. a tak, ale za zgodą wojewody;
- Odp. b tak, ale tylko w drodze umowy cywilno-prawnej zawartej w formie aktu notarialnego;
- Odp. c nie.

Pyt 82 Obszar jednostki ewidencyjnej w rozumieniu przepisów o ewidencji gruntów i budynków, obejmuje obszar:

- Odp. a wsi;
- Odp. b gminy;
- Odp. c powiatu.

Pyt 83 W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości dla potrzeb wyceny, ustala się na podstawie:

- Odp. a rejestru gruntów;
- Odp. b studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Odp. c faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, w przypadku braku innych dokumentów.

Pyt 84 "Wyprawą" w budownictwie nazywa się:

- Odp. a tynki;
- Odp. b okładziny ścienne;
- Odp. c wierzchnie warstwy podłogi.

Pyt 85 Rejestr budynków jest raportem dotyczącym:

- Odp. a wszystkich budynków położonych w obrębie ewidencyjnym;
- Odp. b budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności;
- Odp. c tylko budynków będących przedmiotem trwałego zarządu.

Pyt 86 Które dokumenty dołączane do wniosku o podział nieruchomości muszą zostać uprzednio przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego?:

- Odp. a wstępny projekt podziału;
- Odp. b protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
- Odp. c mapa z projektem podziału.

Pyt 87 Podatek rolny od gruntów rolnych jest wyrażany w kwintalach ziarna żyta i wynosi za 1 ha (fizyczny lub przeliczeniowy) równowartość:

- Odp. a 5 q;
- Odp. b 2,5 q;
- Odp. c 10 q.

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-08-30

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

Kod: 448817968

Pyt 88 Zbywca prawa użytkowania wieczystego ustanowionego w trybie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:

- Odp. a jest zobowiązany uiścić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa opłatę w wysokości 25% wartości tej nieruchomości;
- Odp. b jest zobowiązany uiścić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa opłatę w wysokości 50% wartości tej nieruchomości;
- Odp. c nie ma podstaw prawnych do uiszczenia takiej opłaty przez zbywcę.

Pyt 89 Halizna to:

- Odp. a grunt leśny pozbawiony drzewostanu od kilku lat;
- Odp. b uprawy i młodniki I klasy wieku o stopniu zadrzewienia niższym niż 0,5;
- Odp. c uszkodzenie drewna przy transporcie.

Pyt 90 Rzeczoznawca majątkowy, analizując zgromadzone dane o dokonanych transakcjach:

- Odp. a odrzuci te, które dokonane zostały w szczególnych warunkach;
- Odp. b przyjmie te, które dotyczą różnego rodzaju nieruchomości ale odzwierciedlają zachowania typowego nabywcy;
- Odp. c przeliczy ceny transakcyjne nieruchomości na przyjętą jednostkę porównawczą.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-08-30

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	55	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	57	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	69	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>
21	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	73	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	77	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	82	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
33	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	87	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				

