

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

- Pyt 1 W świetle przepisów techniczno-budowlanych bramy i furtki w ogrodzeniu zewnętrznym nie mogą się otwierać:
- Odp. a bramy na zewnątrz działki;
Odp. b furtki na zewnątrz działki, tylko jeżeli szerokość skrzydła jest większa niż 1,0 m;
Odp. c do wewnątrz działki.
- Pyt 2 Wzrost inflacji oznacza:
- Odp. a wzrost popytu na kredyt;
Odp. b spadek wartości pieniądza;
Odp. c spadek popytu na pieniądź.
- Pyt 3 Koszty wytyczenia obiektów i obsługi geodezyjnej w trakcie ich realizacji w wycenie obiektów podejściem kosztowym zalicza się do:
- Odp. a kosztów dodatkowych;
Odp. b kosztów pośrednich;
Odp. c zysku dewelopera.
- Pyt 4 Stawka procentowa „opłaty z tytułu wzrostu wartości” na skutek ustaleń palnu miejscowego nie może być większa niż:
- Odp. a 10%;
Odp. b 30%;
Odp. c 50%.
- Pyt 5 Wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości stanowią własność:
- Odp. a właściciela nieruchomości;
Odp. b Skarbu Państwa;
Odp. c jednostek samorządu terytorialnego.
- Pyt 6 Izba wg ewidencji gruntów i budynków to pomieszczenie o powierzchni nie mniejszej niż 4 m² będąca:
- Odp. a pokojem;
Odp. b kuchnią;
Odp. c łazienką.
- Pyt 7 Wskaźnik szacunkowy gruntu pod stawami rybnymi ustala się – w razie braku klasyfikacji jak dla:
- Odp. a użytku zielonego klasy IV;
Odp. b klasy I łąk i pastwisk trwałych;
Odp. c gruntu ornego klasy IV.
- Pyt 8 Które z ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości mają wpływ na jej wartość:
- Odp. a służebność przesyłu;
Odp. b hipoteka;
Odp. c służebność osobista.
- Pyt 9 Stosując podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów, ceny drewna uzyskane z nadleśnictw koryguje się o koszty pozyskania i zrywki w odniesieniu do sortymentów:
- Odp. a wielkowymiarowych;
Odp. b średniowymiarowych;
Odp. c małowymiarowych.
- Pyt 10 Przekazanie w trwały zarząd nieruchomości Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa następuje w drodze decyzji:
- Odp. a starosty;
Odp. b wojewody;
Odp. c Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.
- Pyt 11 Grunt leśny po wyrębie drzew, w świetle ustawy o lasach, jest:
- Odp. a lasem, chociaż dokonano wyrębu drzew;
Odp. b nie jest lasem, ponieważ nie posiada drzewostanu;
Odp. c wymaga ponownego wprowadzenia roślinności leśnej w okresie do 5 lat od usunięcia drzewostanu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

- Pyt 12 Co się stanie z prawem własności budynku wzniesionego na nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego?
- Odp. a własność budynku przejdzie z mocy prawa na właściciela gruntu;
Odp. b dotychczasowy użytkownik wieczysty gruntu zachowa nadal własność budynku na czas nieoznaczony;
Odp. c dotychczasowy użytkownik wieczysty gruntu zachowa nadal własność budynku, ale tylko na okres 10 lat.
- Pyt 13 Klasycznymi miarami tendencji centralnej są:
- Odp. a średnia arytmetyczna;
Odp. b mediana;
Odp. c średnia geometryczna.
- Pyt 14 Właścicielowi śródlądowej powierzchniowej wody niepublicznej, z tytułu wprowadzenia powszechnego korzystania z wody, przysługuje odszkodowanie:
- Odp. a z budżetu powiatu;
Odp. b z budżetu gminy;
Odp. c od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
- Pyt 15 Minister właściwy ds. środowiska wydaje zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele w przypadku:
- Odp. a tylko lasów Skarbu Państwa o powierzchni większej od 0,1 ha;
Odp. b lasów Skarbu Państwa, niezależnie od powierzchni;
Odp. c lasów prywatnych i gminnych, gdy powierzchnia przekracza 0,5 ha.
- Pyt 16 Jakie prawa przysługują samoistnemu posiadaczowi nieruchomości, który wniósł na niej w dobrej wierze budynek?
- Odp. a nie ma żadnych szczególnych praw do nieruchomości, gdyż dokonanie czynności technicznej, którą jest wzniesienie budynku nie może przesądzać o prawach do nieruchomości;
Odp. b w niektórych sytuacjach może żądać, żeby właściciel nieruchomości przeniósł na niego własność części nieruchomości zajętej pod budynek;
Odp. c w każdym przypadku może żądać, żeby właściciel nieruchomości przeniósł na niego własność części nieruchomości zajętej pod budynek.
- Pyt 17 Na czyj wniosek dokonuje się sprostowania zapisów w dziale I księgi wieczystej, dotyczących oznaczenia nieruchomości, w przypadku rozbieżności z zapisami w katastrze nieruchomości?
- Odp. a z urzędu na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru;
Odp. b na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;
Odp. c na wniosek organu prowadzącego kataster nieruchomości.
- Pyt 18 Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości spowodowanej budową infrastruktury technicznej, wykorzystuje się m.in. dane wynikające z:
- Odp. a oceny oddziaływania inwestycji na środowisko;
Odp. b parametrów technicznych eksploatacji infrastruktury;
Odp. c czasu trwania procesu inwestycyjnego.
- Pyt 19 Symbol ROE, stosowany powszechnie w analizie finansowej, oznacza:
- Odp. a stopę zwrotu z obligacji;
Odp. b stopę zwrotu zysku z kapitału akcyjnego;
Odp. c stopę zwrotu zysku z kapitału własnego spółki.
- Pyt 20 Strop Kleina to strop:
- Odp. a drewniany podwójny, nazywany też jako strop "cichy";
Odp. b stalowo-ceramiczny, płaski;
Odp. c z pustaków ceramicznych stanowiących wypełnienie między belkami żelbetowymi.
- Pyt 21 Przychody i zyski według przepisów rachunkowości to korzyści powstałe w okresie sprawozdawczym z tytułu:
- Odp. a zwiększenia wartości aktywów;
Odp. b zmniejszenia wartości zobowiązań;
Odp. c wniesienia środków przez udziałowców lub właścicieli.
- Pyt 22 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

- Pyt 23 Efektywny dochód brutto w wycenie podejściem dochodowym stanowi potencjalny dochód brutto pomniejszony o:
- Odp. a straty powodowane zaległościami w płaceniu czynszów przez najemców;
Odp. b wydatki związane z używanymi mediami;
Odp. c straty w dochodzie spowodowane niepełnym wykorzystaniem powierzchni przeznaczonej do wynajmu.
- Pyt 24 Dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego do określenia wartości nieruchomości gruntowej stosuje się podejście:
- Odp. a mieszane, gdy brak transakcji;
Odp. b dochodowe;
Odp. c porównawcze.
- Pyt 25 Wartości brzegowe sumy współczynników korygujących, w metodzie korygowania ceny średniej, można określić z następującej zależności (E - oznacza współczynnik eksperta):
- Odp. a $[C_{min}/C_{sr}, C_{max}/C_{sr}]$;
Odp. b $[C_{sr}/C_{min}, C_{sr}/C_{max}]$;
Odp. c $[(C_{min}/C_{sr}) \times E, (C_{max}/C_{sr}) \times E]$.
- Pyt 26 Dokonując oceny stopnia zużycia technicznego budynku użyteczności publicznej należy uwzględnić:
- Odp. a okres użytkowania i okres trwałości poszczególnych rodzajów robót lub elementów;
Odp. b jakość wykonawstwa, sposób eksploatacji;
Odp. c uciążliwość hałasu spowodowana dużym natężeniem ruchu ulicznego.
- Pyt 27 Ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu nie mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli odbiegają o więcej niż 20% od:
- Odp. a średniej ceny określonej z ceny min. i max.;
Odp. b przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne;
Odp. c cen nieruchomości uzyskanych w transakcji sprzedaży z bonifikatą.
- Pyt 28 Inwentaryzację stanu lasów sporządza się dla lasów:
- Odp. a niestanowiących własności Skarbu Państwa, o powierzchni do 10 ha;
Odp. b wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o powierzchni do 10 ha;
Odp. c wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, niezależnie od ich powierzchni.
- Pyt 29 Z wartości lokalu, w zależności od celu wyceny, wyodrębnia 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 30 Zgodnie z ustawą o własności lokali, właściciel lokalu obowiązany jest do:
- Odp. a przestrzegania porządku domowego;
Odp. b zezwolenia na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji w nieruchomości wspólnej;
Odp. c uczestniczenia w kosztach zarządu, związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
- Pyt 31 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się następujące materiały budowlane z jakich wykonane są budynki:
- Odp. a mur;
Odp. b drewno;
Odp. c inne materiały.
- Pyt 32 Na jaki okres można udzielić zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania na tych nieruchomościach urządzeń infrastruktury technicznej?
- Odp. a na 3 lata;
Odp. b na 18 miesięcy;
Odp. c na okres ustalony uznaniowo przez organ udzielający zezwolenia.
- Pyt 33 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

Pyt 34 Wartość rynkową nieruchomości określa się stosując podejścia:

- Odp. a dochodowe, a w szczególnym przypadku kosztowe;
- Odp. b dochodowe albo porównawcze, a w szczególnym przypadku mieszane;
- Odp. c mieszane, a w szczególnym przypadku kosztowe.

Pyt 35 W świetle ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do powierzchni użytkowej lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych zalicza się powierzchnie pomieszczeń:

- Odp. a pokoi, kuchni, przedpokoi, holi;
- Odp. b łazienki;
- Odp. c komórki usytuowanych poza lokalem.

Pyt 36 Jakiego rodzaju mechanizmy wzrostu czynszu są praktykowane na polskim rynku nieruchomości komercyjnych:

- Odp. a indeksacja, w zależności od wysokości indeksu;
- Odp. b brak jest tego typu mechanizmów;
- Odp. c postępująca zwyczajka czynszu, przykładowo w każdym roku inny poziom czynszu – tzw. „czynsz kroczący”.

Pyt 37 Stropy w budynku mogą być o konstrukcji:

- Odp. a żelbetowej;
- Odp. b drewniano-ceramicznej;
- Odp. c stalowo-ceramicznej.

Pyt 38 Określając wartość mienia pozostawionego poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej możemy zastosować metodę:

- Odp. a kosztów odtworzenia;
- Odp. b kosztów zastąpienia;
- Odp. c porównywania parami.

Pyt 39 Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- Odp. a inny wnioskodawca uzyskał decyzję ustalającą odmienne warunki zabudowy;
- Odp. b inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- Odp. c dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Pyt 40 Które z wymienionych zasad odnoszą się do instytucji ksiąg wieczystych?

- Odp. a jawność formalna;
- Odp. b rękojmia wiary publicznej;
- Odp. c domniemanie zgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym.

Pyt 41 Podatek rolny od gospodarstwa rolnego jest wyrażany w kwintalach ziarna żyta i wynosi za 1 ha przeliczeniowy równowartość:

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

Pyt 42 Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których taki obowiązek wskazany został w studium powstaje:

- Odp. a po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku;
- Odp. b po upływie 6 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku;
- Odp. c po upływie 12 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Pyt 43 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 44 W świetle przepisów techniczno-budowlanych w pokoju mieszkalnym o powierzchni 16 m² powierzchnia okien powinna wynosić co najmniej:

- Odp. a 1,00 m²;
- Odp. b 1,60 m²;
- Odp. c 2,00 m².

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOSZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

- Pyt 45 Zysk w kalkulacji kosztorysowej naliczany jest według następujących zasad:
- Odp. a wskaźnikowo od R,M,S;
Odp. b wskaźnikowo od R i S po naliczeniu kosztów pośrednich;
Odp. c wskaźnikowo od R i S po naliczeniu kosztów bezpośrednich.
- Pyt 46 Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których:
- Odp. a znane są ceny i cechy tych nieruchomości;
Odp. b znane są ceny i cechy co najmniej nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej;
Odp. c znane są ceny ofertowe nieruchomości podobnych oraz ich cechy.
- Pyt 47 Czy służebność przesyłu może wygasnąć?
- Odp. a nie może, gdyż jest związana z istniejącymi urządzeniami przesyłowymi;
Odp. b może, wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa będącego jej podmiotem;
Odp. c może, w przypadku nabycia przedsiębiorstwa będącego jej podmiotem przez innego przedsiębiorcę, który musi podjąć starania o ponowne ustanowienie służebności przesyłu.
- Pyt 48 Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa znajdują się:
- Odp. a w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
Odp. b w trwałym zarządzie Parków Narodowych;
Odp. c w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.
- Pyt 49 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 osoby zainteresowanej nabyciem nieruchomości.
- Pyt 50 W budynku wielokondygnacyjnym użyteczności publicznej element scalony występujący w technice elementów scalonych podejścia kosztowego to:
- Odp. a rodzaj roboty budowlanej;
Odp. b jednorodny technologicznie element obiektu budowlanego;
Odp. c w budynkach wielokondygnacyjnych użyteczności publicznej nie występują elementy scalone.
- Pyt 51 Które z wymienionych praw zalicza się, zgodnie z ustawą Kodeks cywilny, do ograniczonych praw rzeczowych?
- Odp. a najem;
Odp. b dzierżawa;
Odp. c hipoteka.
- Pyt 52 Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym prowadzi:
- Odp. a wojewoda;
Odp. b starosta;
Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.
- Pyt 53 Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określa:
- Odp. a sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów;
Odp. b treść operatu szacunkowego;
Odp. c zasady wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
- Pyt 54 Czy pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu musi bezpośrednio przylegać do tego lokalu?
- Odp. a tak, gdyż z punktu widzenia prawnego stanowi część składową tego lokalu;
Odp. b nie musi przylegać, ale musi być położone w tym samym budynku co samodzielny lokal, do którego jest przypisane jako jego część składowa;
Odp. c nie musi przylegać, ale musi być położone w granicach tej samej nieruchomości gruntowej co budynek, w którym wyodrębniono samodzielny lokal, do którego jest przypisane jako pomieszczenie przynależne.
- Pyt 55 Efektywność produkcyjna/techniczna to:
- Odp. a sposób użycia zasobów, generujący maksymalne dochody;
Odp. b wykorzystanie najtańszej techniki niezbędnej do realizacji danej wielkości produkcji;
Odp. c wykorzystanie najnowszych technologii do realizacji danej produkcji.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

Pyt 56 Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej, określona metodą zysku to np.:

- Odp. a wartość dochodowa;
- Odp. b wartość rynkowa lub wartość na potrzeby indywidualnego inwestora;
- Odp. c wartość czynszowa.

Pyt 57 Podstawa prawna działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego to:

- Odp. a Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej;
- Odp. b kodeks cywilny;
- Odp. c ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Pyt 58 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 59 Średnią inflację w skali kilku lat wyznacza się stosując:

- Odp. a wzór na średnią arytmetyczną;
- Odp. b wzór na średnią geometryczną;
- Odp. c wzór na średnią harmoniczną.

Pyt 60 Zgodnie z ustawą Prawo budowlane obiekty budowlane o powierzchni dachu powyżej 1000m² podlegają okresowej kontroli:

- Odp. a dwa razy w roku;
- Odp. b jeden raz w roku;
- Odp. c jeden raz na 5 lat.

Pyt 61 Wycena nieruchomości z występującymi w podłożu kopalinami uregulowana jest:

- Odp. a ustawą Prawo geologiczne i górnicze;
- Odp. b ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Pyt 62 Budynek mieszkalny wielorodzinny, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, to budynek zawierający:

- Odp. a jeden lokal mieszkalny;
- Odp. b więcej niż dwa lokale mieszkalne;
- Odp. c co najmniej cztery lokale mieszkalne.

Pyt 63 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 64 Obszar nadzorczy nadleśnictwa to:

- Odp. a obszar administracyjny zasięgu danego nadleśnictwa;
- Odp. b obszar opieki gospodarczej nad wszystkimi formami własności leśnej w danym nadleśnictwie;
- Odp. c obszar obejmujący lasy Skarbu Państwa, z wyjątkiem parków narodowych.

Pyt 65 Krzywa podaży obrazuje:

- Odp. a przyrost wielkości dóbr przeznaczonych do sprzedaży na rynku;
- Odp. b podaż towarów generowaną przez potencjalne zapotrzebowanie klientów;
- Odp. c zależność między ceną sprzedaży towaru, a jego ilością jaką gotowi są dostarczyć na rynek producenci.

Pyt 66 Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana przez właściciela:

- Odp. a dowolnej osobie prawnej;
- Odp. b dowolnej osobie prawnej lub fizycznej za zgodą użytkownika wieczystego;
- Odp. c wyłącznie użytkownikowi wieczystemu z zastrzeżeniami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

- Pyt 67 Wody i grunty pokryte wodami płynącymi stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego są wodami publicznymi i:
- Odp. a podlegają obrotowi cywilnoprawnemu;
Odp. b bezwzględnie nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu;
Odp. c podlegają obrotowi cywilnoprawnemu w wyjątkowych przypadkach określonych w ustawie Prawo wodne.
- Pyt 68 Kary dyscyplinarne stosowane wobec rzeczoznawców majątkowych w ramach odpowiedzialności zawodowej obejmują:
- Odp. a pozbawienie uprawnień zawodowych bez możliwości ubiegania się o ich ponowne nadanie;
Odp. b pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ich ponowne nadanie po upływie 3 lat od daty ich pozbawienia;
Odp. c zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku.
- Pyt 69 Zgodnie z normą PN - ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie" obmiaru powierzchni użytkowej mieszkań dokonuje się:
- Odp. a w świetle stanu surowego przegród pionowych;
Odp. b w świetle wykończonych przegród;
Odp. c w zależności od stanu wykończenia przegród w momencie obmiaru powierzchni.
- Pyt 70 Kto posiada prawo do ustalania powszechnie obowiązujących standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych?
- Odp. a wyłącznie Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
Odp. b Krajowa Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
Odp. c organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z właściwym ministrem.
- Pyt 71 Organem właściwym do wydania decyzji przy wyłączeniu z produkcji gruntów leśnych jest:
- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent;
Odp. b starosta;
Odp. c Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych.
- Pyt 72 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 73 Metoda korygowania ceny średniej polega na:
- Odp. a określaniu wartości rynkowej jako średniej ceny wszystkich sprzedanych nieruchomości;
Odp. b określaniu wartości rynkowej jako iloczynu średniej ceny nieruchomości podobnych i sumy współczynników korygujących;
Odp. c korygowaniu ceny średniej współczynnikami wzrostu cen towarów i usług podanych przez Prezesa GUS.
- Pyt 74 Wskaźnik oceny bonitacyjnej nasadzeń sadowniczych, przy wycenie „metodą skierniewicką” uwzględnia:
- Odp. a lokalizację w stosunku do terenów zabudowanych;
Odp. b przydatność produkcyjną nasadzeń;
Odp. c warunki glebowo-siedliskowe roślin oraz ich zdrowotność.
- Pyt 75 Zalesienie użytku rolnego wymaga:
- Odp. a przeznaczenia gruntu na cele leśne w mpzp, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy;
Odp. b uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej;
Odp. c planu zalesienia gruntów, o ile oczekuje się pomocy finansowej przy zalesianiu.
- Pyt 76 Dla gruntów oznaczonych w ewidencji jako Lz, wskaźnik szacunkowy ustala się:
- Odp. a jeżeli grunty są sklasyfikowane - jako 50 % dla danej klasy gruntu ornego;
Odp. b jeżeli grunty nie są sklasyfikowane - jak dla VI gruntów orných;
Odp. c jeżeli grunty nie są sklasyfikowane - jak dla klasy I gruntów orných.
- Pyt 77 Budynki lub ich części trwale związane z gruntem, mogą stanowić odrębną nieruchomość i wówczas stanowią:
- Odp. a nieruchomość zabudowaną;
Odp. b nieruchomość budynkową;
Odp. c nieruchomość lokalową.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

- Pyt 78 Osoba nabywająca nieruchomość o wartości 350.000 zł w okresie zasiedzenia dokonała nakładów związanych z adaptacją poddasza o wartości 80.000 zł. Podstawą opodatkowania z tytułu nabycia w trybie zasiedzenia stanowi kwota:
- Odp. a 350.000 zł;
Odp. b 430.000 zł;
Odp. c 270.000 zł.
- Pyt 79 Stopę kapitalizacji, w podejściu dochodowym wyceny, określa się jako:
- Odp. a iloraz dochodu możliwego do uzyskania z nieruchomości podobnych i cen transakcyjnych za te nieruchomości;
Odp. b iloczyn ceny transakcyjnej zapłaconej za nieruchomość i dochodu możliwego do uzyskania z tej nieruchomości;
Odp. c wzajemną relację pomiędzy dochodem możliwym do uzyskania z danej nieruchomości, a dochodem z konkurencyjnych lokat z uwzględnieniem poziomu ryzyka.
- Pyt 80 Rzecznik majątkowy jest zobowiązany do przekazania starostom powiatowym wyciągów z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych w terminie nie dłuższym niż:
- Odp. a 2 miesiące od dnia ich sporządzenia;
Odp. b 3 miesiące od dnia ich sporządzenia;
Odp. c 6 miesięcy od dnia ich sporządzenia.
- Pyt 81 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 82 Zaliczenie wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dokonuje się w wysokości równej:
- Odp. a 15% wartości tych nieruchomości;
Odp. b 20% wartości tych nieruchomości;
Odp. c 25% wartości tych nieruchomości.
- Pyt 83 Przeznaczenie w planie miejscowym na cele inne gruntów rolnych i leśnych wymaga zgody marszałka województwa, gdy:
- Odp. a obszar użytków rolnych klasy IV przekracza 1 ha;
Odp. b grunty leśne stanowią własność prywatną;
Odp. c grunty rolne stanowią klasę VI i są pochodzenia organicznego.
- Pyt 84 Jaką maksymalną powierzchnię może posiadać nieruchomość nabywana przez cudzoziemca w celu zaspokojenia jego potrzeb życiowych?
- Odp. a 0,5 ha;
Odp. b 0,25 ha;
Odp. c 1,00 ha.
- Pyt 85 Typ siedliskowy lasu jest to jednostka klasyfikacji:
- Odp. a gruntu leśnego z uwagi na klasę bonitacyjną gleby;
Odp. b gruntu leśnego z uwagi na żyzność i wilgotność gleby;
Odp. c gruntu leśnego i drzewostanu ze względu na skład gatunkowy drzewostanu.
- Pyt 86 Do zadań starosty należy w szczególności prowadzenie:
- Odp. a ewidencji gruntów i budynków;
Odp. b gleboznawczej klasyfikacji gruntów;
Odp. c geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu.
- Pyt 87 Nieruchomość została zbyta za kwotę 150 000 zł. Oplata od czynności cywilno-prawnej wyniesie:
- Odp. a 3000 zł zbytego prawa własności;
Odp. b 3000 zł zbytego prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c 1500 zł od zbytego prawa użytkowania wieczystego.
- Pyt 88 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi gruntów położonych w granicach obrębu są:
- Odp. a dane dotyczące działek ewidencyjnych wchodzących w skład obrębu;
Odp. b dane dotyczące lokali;
Odp. c dane dotyczące użytków gruntowych i klas bonitacyjnych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-07-14

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

Kod: 951455473

- Pyt 89 Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może:
- Odp. a żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę;
Odp. b żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części;
Odp. c zrealizować swoje roszczenie w drodze otrzymania zaoferowanej przez gminę nieruchomości zamiennej.
- Pyt 90 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami na jaki dzień przyjmuje się czynniki "stan", "przeznaczenie" i "wartość" nieruchomości, przy dokonywaniu jej wyceny w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie, w sytuacji wydania odrębnej decyzji o wywłaszczeniu i odrębnej decyzji o odszkodowaniu?
- Odp. a wszystkie czynniki na dzień, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna;
Odp. b "stan" i "przeznaczenie" na dzień, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, a "wartość" na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu;
Odp. c "stan" i "przeznaczenie" na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu, a "wartość" na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu.

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	☒	☐	☐	51	☐	☐	☒
2	☐	☒	☒	52	☐	☐	☒
3	☐	☒	☐	53	☒	☒	☐
4	☐	☒	☐	54	☐	☐	☒
5	☒	☐	☐	55	☐	☒	☐
6	☒	☒	☐	56	☐	☒	☐
7	☐	☒	☐	57	☐	☐	☒
8	☒	☐	☒	58	☒	☒	☒
9	☒	☒	☐	59	☐	☒	☐
10	☐	☐	☒	60	☒	☐	☐
11	☒	☐	☒	61	☐	☒	☐
12	☒	☐	☐	62	☐	☒	☐
13	☒	☐	☒	63	☒	☐	☒
14	☒	☐	☐	64	☒	☒	☒
15	☐	☒	☐	65	☐	☐	☒
16	☐	☒	☐	66	☐	☐	☒
17	☒	☒	☐	67	☐	☐	☒
18	☒	☒	☐	68	☐	☒	☒
19	☐	☒	☐	69	☐	☒	☐
20	☐	☒	☐	70	☐	☐	☒
21	☒	☒	☐	71	☐	☐	☒
22	☐	☒	☐	72	☐	☐	☒
23	☒	☐	☒	73	☐	☒	☐
24	☐	☐	☒	74	☐	☒	☒
25	☒	☐	☐	75	☒	☐	☒
26	☒	☒	☐	76	☒	☒	☐
27	☐	☒	☐	77	☐	☒	☒
28	☒	☒	☐	78	☐	☐	☒
29	☒	☒	☐	79	☒	☐	☐
30	☒	☒	☒	80	☒	☐	☐
31	☒	☒	☒	81	☒	☒	☒
32	☐	☐	☒	82	☐	☒	☐
33	☒	☐	☐	83	☐	☒	☐
34	☐	☒	☐	84	☒	☐	☐
35	☒	☒	☐	85	☐	☒	☐
36	☒	☐	☒	86	☒	☒	☒
37	☒	☐	☒	87	☒	☒	☐
38	☒	☒	☒	88	☒	☐	☒
39	☐	☒	☒	89	☒	☒	☒
40	☒	☒	☒	90	☐	☒	☐
41	☐	☒	☐				
42	☒	☐	☐				
43	☒	☐	☐				
44	☐	☐	☒				
45	☐	☒	☐				
46	☒	☐	☐				
47	☐	☒	☐				
48	☒	☐	☒				
49	☒	☒	☐				
50	☐	☒	☐				