

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: 313491940

Pyt 1 Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości może być ustalona:

- Odp. a gdy podział został dokonany z urzędu;
- Odp. b gdy podziału dokonał właściciel nieruchomości;
- Odp. c w niektórych przypadkach, gdy podziału dokonał użytkownik wieczysty nieruchomości.

Pyt 2 Wartość bieżąca obligacji:

- Odp. a jest ceną, za którą można w danym czasie obligację kupić lub sprzedać;
- Odp. b może się różnić od jej wartości nominalnej;
- Odp. c jest zawsze równa wartości nominalnej.

Pyt 3 Mapa zasadnicza zawiera informacje o:

- Odp. a sieci uzbrojenia terenu: nadziemnych, naziemnych i podziemnych;
- Odp. b przestrzennym rozmieszczeniu obiektów ogólnogeograficznych;
- Odp. c elementach ewidencji gruntów i budynków.

Pyt 4 Nadleśniczy może samodzielnie sprzedawać grunty leśne i nieleśne jeżeli:

- Odp. a stanowią enklawę wśród gruntów innej formy własności, a ich powierzchnia nie przekracza 1 ha;
- Odp. b stwierdził ich nieprzydatność na potrzeby gospodarki leśnej, niezależnie od ich powierzchni;
- Odp. c ich powierzchnia nie przekracza 1 ha i stwierdził ich nieprzydatność na potrzeby gospodarki leśnej, niezależnie od ich położenia.

Pyt 5 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi użytków gruntowych i klas bonitacyjnych są:

- Odp. a powierzchnie konturów tych użytków i klas bonitacyjnych;
- Odp. b oznaczenia dotyczące tylko gruntów rolnych i ich klas;
- Odp. c oznaczenia użytków gruntowych i klas bonitacyjnych.

Pyt 6 Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności:

- Odp. a dostępność danych oraz podobieństwo rynków;
- Odp. b przedmiot wyceny;
- Odp. c sposób wyceny.

Pyt 7 Nadzór nad gospodarką leśną, w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa sprawuje:

- Odp. a starosta;
- Odp. b Dyrektor Regionalny Dyrekcji Lasów Państwowych na mocy porozumienia ze starostą we wszystkich przypadkach;
- Odp. c Nadleśniczy Lasów Państwowych na mocy porozumienia ze starostą, w odniesieniu do lasów znajdujących się na terenie powiatu.

Pyt 8 Umowa w formie aktu notarialnego jest obowiązująca do oddania lub przeniesienia prawa:

- Odp. a użytkownika wieczystego nabytego z mocy prawa;
- Odp. b własności nieruchomości;
- Odp. c użytkownika wieczystego od gminy w zamian za wywłaszczoną nieruchomość na rzecz gminy.

Pyt 9 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego może dokonać:

- Odp. a autor operatu szacunkowego;
- Odp. b inny rzeczoznawca majątkowy za zgodą lub z upoważnienia autora operatu szacunkowego;
- Odp. c organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

Pyt 10 W cudzym imieniu, ze skutkiem bezpośrednim dla reprezentowanego, działać można po umocowaniu:

- Odp. a na podstawie ustawy;
- Odp. b na podstawie oświadczenia reprezentowanego;
- Odp. c na podstawie oświadczenia pełnomocnika reprezentowanego.

Pyt 11 Na rynku lokalnym jest 50 transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej. Do określenia wartości można zastosować metodę:

- Odp. a porównywania parami;
- Odp. b korygowania ceny średniej;
- Odp. c wskaźników szacunkowych gruntów.

Pyt 12 Nadproże to:

- Odp. a poziomy element konstrukcji usytuowany nad otworem drzwiowym w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych;
- Odp. b poziomy element konstrukcji wykonany nad otworem okiennym;
- Odp. c poziomy element konstrukcji usytuowany na dolnej krawędzi otworu drzwiowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: 313491940

Pyt 13 Szacowanie nieruchomości zabudowanej, za pomocą podejścia kosztowego, polega na:

- Odp. a określaniu wartości odtworzeniowej gruntu i dodaniu kosztu odtworzenia części składowych tego gruntu, z uwzględnieniem wartości zużycia;
- Odp. b określeniu wartości rynkowej gruntu, a następnie dodaniu wartości rynkowej zabudowy określonej za pomocą metody kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia z uwzględnieniem wartości zużycia;
- Odp. c określeniu kosztów nabycia gruntu i kosztów odtworzenia jego części składowych z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Pyt 14 Gdy "C" oznacza cenę nieruchomości, a "D" dochód roczny, współczynnik kapitalizacji określa się w formule:

- Odp. a C/D;
- Odp. b D/C;
- Odp. c CxD.

Pyt 15 W analizie nieruchomości skrót NPV oznacza:

- Odp. a wielkość przepływów pieniężnych na nieruchomości;
- Odp. b wartość rynkową nieruchomości dla jej optymalnego użytkownika;
- Odp. c sumę zdyskontowanych na dany moment strumieni pieniężnych, generowanych na nieruchomości.

Pyt 16 Okresowa kontrola polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym powinna być przeprowadzona :

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

Pyt 17 Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej oddane na 40 lat zostało rozwiązane z winy użytkownika wieczystego po 30 latach. Jakie wynagrodzenie uzyska użytkownik wieczysty, który ostatnią opłatę roczną wniósł w kwocie 1 000 zł?

- Odp. a otrzyma wynagrodzenie w wysokości 1 000 zł;
- Odp. b otrzyma wynagrodzenie w wysokości 10 000 zł;
- Odp. c nie otrzyma żadnego wynagrodzenia.

Pyt 18 Odszkodowanie za zniszczone drzewo na gruncie rolnym należy ustalić według:

- Odp. a różnicy wartości gruntu z drzewem i gruntu po usunięciu drzewa;
- Odp. b wartości drewna lub wg kosztów wyhodowania, przyjmując wynik wyższy;
- Odp. c wartości drewna, o ile właściciel wyrazi chęć zabrania drewna.

Pyt 19 Jakie prawo przysługuje poprzedniemu właścicielowi wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli właściwy organ zamierza realizować na tej nieruchomości inny cel niż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu albo jeżeli nieruchomość ta stała się zbędna na cel określony w tej decyzji?

- Odp. a nie mają żadnych praw, gdyż za wywłączoną nieruchomość wypłacono odszkodowanie;
- Odp. b mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzez przywrócenie prawa własności;
- Odp. c mogą żądać oddania im wywłaszczonej nieruchomości w użyczenie.

Pyt 20 W przypadku wydania decyzji wywłaszczeniowej o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, na poczet odszkodowania wypłaca się zaliczkę:

- Odp. a w wysokości 70% odszkodowania, tylko wówczas, gdy wniosek o jej wypłatę złoży wywłaszczana osoba;
- Odp. b w wysokości 50% odszkodowania;
- Odp. c w wysokości 70% odszkodowania - nie wymagany jest wniosek osoby wywłaszczanej.

Pyt 21 Do środków trwałych w ustawie o rachunkowości zalicza się:

- Odp. a grunt jako prawo własności;
- Odp. b grunt jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c lokale nie stanowiące przedmiotu odrębnej własności.

Pyt 22 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 23 Ościeżnica to:

- Odp. a tynk ścian bocznych w otworze okiennym;
- Odp. b element stolarki okiennej lub drzwiowej;
- Odp. c rodzaj nadproża nad otworem w ścianie.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: 313491940

Pyt 24 Koszty związane z wyłączeniem lasów z produkcji to:

- Odp. a należności;
- Odp. b opłaty roczne;
- Odp. c opłaty za zezwolenie na wycięcie drzew.

Pyt 25 Kiedy powstają przesłanki do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, która stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu?

- Odp. a po upływie 5 lat licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, jeżeli w tym czasie nie rozpoczęto prac związanych z realizacją celu określonego w tej decyzji;
- Odp. b po upływie 10 lat licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, jeżeli w tym czasie nie został zrealizowany cel określony w tej decyzji;
- Odp. c przesłanki takie nie powstają, dopóki aktualny właściciel nieruchomości nie zawiadomi poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców o rezygnacji z realizacji celu określonego w decyzji o wywłaszczeniu.

Pyt 26 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość są:

- Odp. a wartość katastralna lokalu - jeżeli została ustalona;
- Odp. b oznaczenie księgi wieczystej;
- Odp. c liczba izb wchodzących w skład lokalu.

Pyt 27 Ograniczonymi prawami rzeczowymi nie są:

- Odp. a hipoteka, zastaw;
- Odp. b użyczenie, zastaw;
- Odp. c spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Pyt 28 Izba w rozumieniu ewidencji gruntów i budynków jest pomieszczenie w lokalu mieszkalnym:

- Odp. a o powierzchni nie mniejszej niż 4 m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym w ścianie zewnętrznej budynku;
- Odp. b kuchnia o powierzchni powyżej 6 m² z oknem wychodzącym na podwórze;
- Odp. c przedpokój.

Pyt 29 W jakiej formie prawnej ustanawia się odrębną własność lokali w budynkach wielolokalowych?

- Odp. a decyzją właściwego organu;
- Odp. b orzeczenia sądu znoszącego współwłasność;
- Odp. c w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości.

Pyt 30 Grubizna drewna to drewno o średnicy w cieńszym końcu bez kory, co najmniej:

- Odp. a 5 cm;
- Odp. b 7 cm;
- Odp. c 10 cm.

Pyt 31 W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, własność gruntu rozciąga się na przestrzeń:

- Odp. a nad powierzchnią gruntu;
- Odp. b pod powierzchnią gruntu;
- Odp. c tylko na powierzchni gruntu.

Pyt 32 W analizie opłacalności przedsięwzięć inwestycyjnych stopa dyskontowa jest interpretowana jako wymagana stopa zwrotu. Jest ona:

- Odp. a zawsze wyższa od rynkowej stopy zwrotu;
- Odp. b uzależniona od inflacji;
- Odp. c zależna od ryzyka związanego z konkretną inwestycją.

Pyt 33 Spełnienie wymagań przewidzianych dla lokalu samodzielnego stwierdza starosta w formie:

- Odp. a decyzji;
- Odp. b zaświadczenia;
- Odp. c postanowienia.

Pyt 34 Wycenę nieruchomości w podejściu dochodowym można wykonać w oparciu o:

- Odp. a dochody z czynszu najmu nieruchomości;
- Odp. b dochody z czynszu dzierżawy nieruchomości;
- Odp. c dochody z działalności prowadzonej na nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: 313491940

- Pyt 35 Czy przed wydaniem przez właściwy organ decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wójt, burmistrz albo prezydent miasta musi wydać odrębną decyzję zatwierdzającą podziały nieruchomości, które tylko w części znajdują się w pasie drogowym?
- Odp. a tak, gdyż zatwierdzanie podziałów nieruchomości należy, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, do kompetencji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta;
- Odp. b nie, gdyż decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza również podziały nieruchomości;
- Odp. c nie, gdyż podziałów nieruchomości w ogóle nie zatwierdza się żadną decyzją.
-
- Pyt 36 Stosując do wyceny nieruchomości metodę zysków, do obliczeń należy przyjąć:
- Odp. a zysk z prowadzonej działalności gospodarczej na nieruchomości pomniejszony o pustostany;
- Odp. b 20% zysku z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości;
- Odp. c dochód z nieruchomości obliczony jako udział wynajmującego w dochodach użytkownika prowadzącego działalność gospodarczą na nieruchomości.
-
- Pyt 37 Tabela elementów scalonych powinna zawierać:
- Odp. a specyfikację techniczną ST lub SST;
- Odp. b cj - cenę jednostkową roboty zagregowanej;
- Odp. c wyszczególnienie zagregowanych rodzajów robót wraz z kosztami
-
- Pyt 38 Zgodnie z "Prawem budowlanym" rozbiórka budynku mieszkalnego o wysokości 9 m niewpisanego do rejestru zabytków wymaga:
- Odp. a pozwolenia na rozbiórkę;
- Odp. b zgłoszenia o rozpoczęciu rozbiórki;
- Odp. c wystarczający jest wpis kierownika robót w dzienniku budowy.
-
- Pyt 39 Daty istotne w procesie wyceny nieruchomości, to:
- Odp. a data, z której przyjęto stan nieruchomości;
- Odp. b data, z której przyjęto poziom cen nieruchomości;
- Odp. c data zawarcia umowy o wykonanie wyceny.
-
- Pyt 40 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 41 Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych może dokonać zamiany lasów, gruntów leśnych i innych nieruchomości pozostających w zarządzie Lasów Państwowych na lasy, grunty leśne i inne nieruchomości w przypadkach uzasadnionych potrzebami i celami gospodarki leśnej:
- Odp. a po uzyskaniu opinii nadleśniczego;
- Odp. b za zgodą Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych;
- Odp. c po ich wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego.
-
- Pyt 42 Czy zalicza się wartość świadczeń pieniężnych poniesionych przez właściciela nieruchomości, na poczet opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej?
- Odp. a tak;
- Odp. b nie, gdyż wartość tą zalicza się na poczet różnicy wartości jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzenia i po jego wybudowaniu;
- Odp. c tak ale tylko 50% wartości świadczeń.
-
- Pyt 43 Określając wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem garażu w podejściu dochodowym do wydatków operacyjnych należy zaliczyć:
- Odp. a podatek lokalny od powierzchni działki gruntowej;
- Odp. b podatek lokalny od wartości odtworzeniowej garażu;
- Odp. c koszty konserwacji garażu.
-
- Pyt 44 Stosownie do ustawy o własności lokali zarządcę przymusowego:
- Odp. a ustanawia sąd;
- Odp. b ustanowienie zarządcy przymusowego przez sąd może nastąpić na żądanie każdego właściciela lokalu;
- Odp. c ustanawia wspólnota mieszkaniowa.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: 313491940

- Pyt 45 Dla potrzeb egzekucji z nieruchomości sumę oszacowania nieruchomości ustala się według:
- Odp. a cen uzyskiwanych w obrocie;
 - Odp. b przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania nieruchomości;
 - Odp. c rynkowych cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomości według stanu z daty postanowienia o wszczęciu egzekucji.
- Pyt 46 Elastyczność cenowa podaży jest większa:
- Odp. a w krótkim okresie;
 - Odp. b w długim okresie;
 - Odp. c nie ma to znaczenia.
- Pyt 47 Komu przysługuje ustawowe prawo pierwszeństwa w nabyciu na własność nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego?
- Odp. a najemcy lokalu mieszkalnego, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
 - Odp. b poprzedniemu właścicielowi zbywanej nieruchomości, który został pozbawiony prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. pod warunkiem złożenia stosownego wniosku zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - Odp. c każdemu posiadaczowi samoistnemu nieruchomości.
- Pyt 48 Zgodnie z normą PN - ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie" powierzchnia pomieszczenia o wysokości 2,1 m i wielkości rzutu podłogi 20 m², wynosi:
- Odp. a 20 m²;
 - Odp. b 15 m²;
 - Odp. c 10 m².
- Pyt 49 Czy posiadacz nieruchomości, który w dobrej wierze posiada ją nieprzerwanie od lat piętnastu, może skutecznie uzyskać prawo własności tej nieruchomości przez zasiedzenie?
- Odp. a nie może, gdyż minimalny okres zasiedzenia wynosi dwadzieścia lat;
 - Odp. b może, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a po doliczeniu okresu posiadania poprzednika, łączny okres posiadania w dobrej wierze wyniesie co najmniej dwadzieścia lat;
 - Odp. c nie może, gdyż doliczenie okresu posiadania jego poprzednika jest niemożliwe, ponieważ posiadanie jest prawem niezbywalnym.
- Pyt 50 Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, gospodaruje:
- Odp. a wojewoda;
 - Odp. b marszałek województwa w ramach zadań z zakresu administracji rządowej;
 - Odp. c starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.
- Pyt 51 Wartość gruntu leśnego bez drzewostanu można określić wykorzystując podejście:
- Odp. a porównawcze;
 - Odp. b inwestycyjne;
 - Odp. c mieszane.
- Pyt 52 Zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków organowi prowadzącemu kataster, obowiązane są zgłaszać podmioty (jeżeli w wyniku ich działań zmiany wystąpią):
- Odp. a notariusze;
 - Odp. b organy administracji publicznej;
 - Odp. c użytkownicy wieczystości.
- Pyt 53 Na jakiej podstawie właściwy organ stwierdza, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego, oddanych w użytkowanie wieczyste, uległa zmianie?
- Odp. a na podstawie własnej obserwacji rynku nieruchomości;
 - Odp. b na podstawie wskaźników przeliczeniowych publikowanych przez GUS;
 - Odp. c na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych.
- Pyt 54 Amortyzacja środków trwałych oznacza:
- Odp. a wielkość nakładów niezbędnych na remonty i konserwacje;
 - Odp. b rozłożenie obciążenia finansowego w czasie;
 - Odp. c wielkość utraty wartości rynkowej środka trwałego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

· Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: 313491940

Pyt 55 Przy szacowaniu drzewostanu leśnego techniką wskaźnikową, niezbędne są m.in. takie dane jak:

- Odp. a skład gatunkowy drzewostanu;
- Odp. b przeciętna pierśnica drzew;
- Odp. c bonitacja drzewostanu.

Pyt 56 Które ceny uzyskane w przetargu mogą być przyjęte do wyceny podejściem porównawczym?

- Odp. a ceny sprzedaży nieruchomości, w których cena została rozłożona na raty;
- Odp. b te, które nie odbiegają o więcej niż 20% od cen przeciętnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne;
- Odp. c wszystkie, gdyż są to także ceny uzyskane na wolnym rynku.

Pyt 57 Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nie mogą być przedmiotem obrotu z dniem:

- Odp. a zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
- Odp. b wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
- Odp. c w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Pyt 58 Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzi:

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

Pyt 59 Treść mapy ewidencyjnej stanowią m.in. następujące elementy:

- Odp. a granice działek;
- Odp. b kontury klas bonitacyjnych, ustalone w wyniku gleboznawczej klasyfikacji gruntów i ich oznaczenia;
- Odp. c granice rejonów statystycznych i ich oznaczenia.

Pyt 60 Potencjalny dochód brutto, pomniejszony o straty wynikające z pustostanów i zaległości czynszowych, to:

- Odp. a efektywny dochód brutto;
- Odp. b dochód netto z nieruchomości przed odliczeniem podatku;
- Odp. c dochód operacyjny netto powiększony o wydatki operacyjne.

Pyt 61 Stan zerowy w budynku podpiwniczonym mieszkalnym obejmuje następujące elementy:

- Odp. a wykopy, fundamenty, ściany piwnic wraz z izolacją, strop nad piwnicą, zasypanie wykopów;
- Odp. b tylko fundamenty, ściany piwnic, strop nad piwnicą;
- Odp. c wyłącznie fundamenty.

Pyt 62 Na potrzeby wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie pod realizację inwestycji drogowej, w przypadku gdy na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny;
- Odp. b nie może rozszerzać obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości;
- Odp. c powinien odstąpić od wyceny nieruchomości.

Pyt 63 Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 8%. Zatem wartość tej nieruchomości wynosi:

- Odp. a 125 000 zł;
- Odp. b 80 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

Pyt 64 W dokumentach księgowych dewelopera nieruchomości przeznaczone do sprzedaży są ujmowane w:

- Odp. a środkach trwałych;
- Odp. b nieruchomościach inwestycyjnych;
- Odp. c rzeczowych aktywach obrotowych.

Pyt 65 Jakie czynności prawne mogą być zastosowane przy wyodrębnianiu własności lokali w budynkach wielolokalowych?

- Odp. a zawarcie umowy cywilnoprawnej w formie aktu notarialnego;
- Odp. b dokonanie czynności cywilnoprawnej przez właściciela budynku w dowolnej formie;
- Odp. c uzyskanie orzeczenia sądu w sprawie zasiedzenia własności lokalu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: 313491940

- Pyt 66 Wszczęcie postępowania dotyczącego wywłaszczenia nieruchomości ujawnia się w:
- Odp. a katastrze nieruchomości;
 - Odp. b w księdze wieczystej, ale tylko za zgodą właściciela nieruchomości.
 - Odp. c księdze wieczystej nieruchomości;
- Pyt 67 W świetle ustawy o podatku od spadków i darowizn, za powierzchnię użytkową budynku uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach podziemnych i naziemnych z wyjątkiem:
- Odp. a powierzchni piwnic;
 - Odp. b powierzchni klatek schodowych;
 - Odp. c powierzchni szybów dźwigów.
- Pyt 68 Przy określaniu stopnia zużycia technicznego budynku uwzględnia się:
- Odp. a postęp technologiczny w budownictwie;
 - Odp. b jakość wykonawstwa robót budowlanych;
 - Odp. c przeprowadzone remonty i konserwacje.
- Pyt 69 W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jednostką organizacyjną jest:
- Odp. a jednostka samorządu terytorialnego;
 - Odp. b państwowa lub samorządowa jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej;
 - Odp. c związek organizacji zawodowych.
- Pyt 70 Kogo uważa się za cudzoziemca przy realizacji przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców?
- Odp. a obywateli polskich zaliczonych do mniejszości narodowych;
 - Odp. b osobą fizyczną nie posiadającą obywatelstwa polskiego, ale posiadającą prawo stałego pobytu w Polsce;
 - Odp. c osobą prawną posiadającą stałą siedzibę w Polsce, ale wykonującą prace poza granicami Polski.
- Pyt 71 Obiekt małej architektury to np.:
- Odp. a kapliczka;
 - Odp. b wodotrysk;
 - Odp. c śmietnik.
- Pyt 72 W jakiej formie (jakim dokumentem) starosta udziela zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania na tej nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej?
- Odp. a decyzji administracyjnej;
 - Odp. b postanowienia;
 - Odp. c uchwały.
- Pyt 73 Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje:
- Odp. a organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;
 - Odp. b Komisja Odpowiedzialności Zawodowej;
 - Odp. c Minister Infrastruktury i Budownictwa.
- Pyt 74 Z obowiązku sporządzenia charakterystyki energetycznej budynku zwolnieni są właściciele budynków:
- Odp. a wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50m²;
 - Odp. b przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 3 lata;
 - Odp. c gospodarstw rolnych o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższym niż 50 kWh/(m² x rok).
- Pyt 75 W procedurze wyceny nieruchomości zakres cenowy ΔC na podstawie transakcji nieruchomości podobnych określa się:
- Odp. a w podejściu porównawczym, metodą porównywania parametrów;
 - Odp. b w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;
 - Odp. c z uwzględnieniem odpowiednich cen transakcyjnych przed ich aktualizacją na datę wyceny.
- Pyt 76 Jaki obowiązek ciąży na osobie, na rzecz której dokonuje się zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli zwrotu tej nieruchomości dokonuje się w stanie polepszonym?
- Odp. a powinna dopłacić podmiotowi dokonującemu zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, kwotę równą wartości polepszenia;
 - Odp. b nie ponosi żadnych dodatkowych świadczeń, gdyż wywłaszczenie nieruchomości nastąpiło wbrew jej woli;
 - Odp. c powinna dopłacić podmiotowi, który dokonuje zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, kwotę ryczałtową (stałą) równą 50% aktualnej wartości zwracanej nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: 313491940

Pyt 77 Który z poniższych elementów budynku jest elementem konstrukcyjnym:

- Odp. a fundament;
- Odp. b ściana działowa;
- Odp. c strop.

Pyt 78 Przy wycenie nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, wartość nieruchomości określa się przyjmując:

- Odp. a stan nieruchomości przed podziałem, na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości i poziom cen na dzień w którym decyzja o zatwierdzeniu podziału stała się ostateczna ;
- Odp. b stan nieruchomości po podziale na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna i poziom cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
- Odp. c stan nieruchomości przed podziałem i po podziale na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Pyt 79 Wartość rynkowa nieruchomości zabytkowej (pałac), może być określona w zależności od dostępności danych z rynku nieruchomości według:

- Odp. a podejścia porównawczego;
- Odp. b podejścia dochodowego;
- Odp. c podejścia kosztowego, metody kosztów zastąpienia.

Pyt 80 Czy można dokonać wywłaszczenia nieruchomości bez ustalenia odszkodowania?

- Odp. a można, gdyż wywłaszczenie następuje na cel publiczny;
- Odp. b można, jeżeli osoby wywłaszczane nie złożą wniosku o ustalenie odszkodowania;
- Odp. c nie można, gdyż ustalenie odszkodowania z urzędu jest obowiązkowe.

Pyt 81 Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego:

- Odp. a ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości;
- Odp. b stanowi różnicę między wartością nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną wg. faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem;
- Odp. c ustala się na dzień uchwalenia planu miejscowego.

Pyt 82 Wskaźnik szacunkowy gruntu zadrzewionego (zadrzewienie śródpolne) w podejściu mieszanym wyraża się w:

- Odp. a dt ziarna żyta;
- Odp. b m3 drewna;
- Odp. c m3 So tartacznej II klasy jakości.

Pyt 83 Przy określaniu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, rzeczoznawca majątkowy uwzględnia:

- Odp. a przeznaczenie terenu na dzień podjęcia uchwały przez Radę Gminy o uchwaleniu planu miejscowego;
- Odp. b przeznaczenie terenu na dzień, w którym plan miejscowy stał się prawem miejscowym;
- Odp. c poziom cen na dzień wydania decyzji o opłacie planistycznej.

Pyt 84 Amortyzacji podatkowej podlegają:

- Odp. a każde spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- Odp. b tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabyte jako nadające się do gospodarczego wykorzystania;
- Odp. c budynki służące działalności społeczno - wychowawczej, prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Pyt 85 Umowa najmu nieruchomości zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego powinna być zawarta na piśmie, gdy czas jej trwania wynosi co najmniej:

- Odp. a jeden rok;
- Odp. b trzy lata;
- Odp. c pół roku.

Pyt 86 W razie podziału nieruchomości władnącej, służebność:

- Odp. a utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział;
- Odp. b utrzymuje się w mocy jedynie na rzecz części utworzonych przez podział, których zwiększa użyteczność;
- Odp. c wygasa.

Pyt 87 Wartość katastralną gruntu ustala się:

- Odp. a na podstawie map taksacyjnych;
- Odp. b dla nieruchomości gruntowej - łączną wartość działek wchodzących w skład nieruchomości;
- Odp. c dla każdej działki ewidencyjnej

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-11-30

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

Kod: **313491940**

Pyt 88 Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby:

- Odp. a wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- Odp. b dla ustanowienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;
- Odp. c dla ustanowienia miejsc biwakowych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Pyt 89 Przy sporządzaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się:

- Odp. a z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości podobnych;
- Odp. b dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu;
- Odp. c dla całego obszaru objętego nowym planem miejscowym.

Pyt 90 Decyzje o warunkach zabudowy wydaje:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta dla inwestycji gminnych;
- Odp. b starosta dla inwestycji ponadlokalnych;
- Odp. c wojewoda dla inwestycji realizowanych na terenach zamkniętych.

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	51	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	53	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	56	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	64	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	65	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	77	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	82	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
33	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	87	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
49	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				