

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: 408654570

Pyt 1 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.

Pyt 2 Przy użyciu techniki szczegółowej, koszty odwzorzenia określa się na podstawie:

- Odp. a ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen tych elementów robót;
- Odp. b liczby jednostek odniesienia i cen wskaźnikowych ustalonych dla tych jednostek;
- Odp. c ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

Pyt 3 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 4 Ryzyko inwestowania w nieruchomości obejmuje między innymi ryzyko:

- Odp. a lokalizacyjne;
- Odp. b rynku;
- Odp. c płynności.

Pyt 5 W świetle PN - ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie" do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- Odp. a powierzchni obiektów ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- Odp. b powierzchni schodów zewnętrznych;
- Odp. c powierzchni ramp zewnętrznych.

Pyt 6 Śródlądowe wody powierzchniowe dzielą się na:

- Odp. a płynące w ciekach naturalnych, kanałach oraz w źródłach, z których cieką biorą początek;
- Odp. b znajdujące się w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych o ciągłym bądź okresowym naturalnym dopływie lub odpływie;
- Odp. c znajdujące się w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących.

Pyt 7 Czy opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości można rozłożyć na raty?:

- Odp. a można rozłożyć na raty za zgodą właściwego organu, płatne przez okres do 10 lat;
- Odp. b należy rozłożyć na raty na żądanie osoby uprawnionej do przekształcenia, płatne przez okres od 10 do 20 lat;
- Odp. c opłata powinna zostać zapłacona jednorazowo.

Pyt 8 Uproszczone plany urządzania lasu sporządza się dla:

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

Pyt 9 Spiżarnia wchodząca w skład mieszkania jest traktowana jako pomieszczenie:

- Odp. a przeznaczone na stały pobyt ludzi;
- Odp. b przeznaczone na czasowy pobyt ludzi;
- Odp. c nieprzeznaczone na pobyt ludzi.

Pyt 10 Czy metodą pozostałościową można stosować w każdym przypadku dla określenia wartości rynkowej nieruchomości?:

- Odp. a można w każdym przypadku, gdyż jest to jedna z metod dopuszczonych do stosowania według uznania rzeczoznawcy majątkowego;
- Odp. b można tylko w niektórych przypadkach;
- Odp. c nie można, gdyż metody tej nie stosuje się w ogóle do określania wartości rynkowej nieruchomości.

Pyt 11 Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, gdy:

- Odp. a nie rozpoczęto robót w ciągu 3 lat od wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- Odp. b przerwa w prowadzeniu robót jest dłuższa niż 3 lata;
- Odp. c nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: **408654570**

- Pyt 12 Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia takiego planu, postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawieszają się:
- Odp. a do czasu uchwalenia tego planu, jednak nie dłużej niż na okres 12 miesięcy;
Odp. b do czasu uchwalenia tego planu jednak nie dłużej niż okres 6 miesięcy;
Odp. c do czasu uchwalenia tego planu.
- Pyt 13 Decyzję o wyłączeniu gruntu leśnego z produkcji wydaje:
- Odp. a starosta;
Odp. b dyrektor regionalnej dyrekcji lasów państwowych, z wyjątkiem obszarów parków narodowych;
Odp. c marszałek województwa.
- Pyt 14 Czy można dokonać podziału na działki gruntu nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele rolne i leśne, jeżeli przynajmniej jedna projektowana do wydzielenia działka gruntu nie będąca drogą dojazdową do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych, zawiera powierzchnię poniżej 0.30 ha?:
- Odp. a można bezwarunkowo, gdyż przy podziałach nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele rolne i leśne normy obszarowe w ogóle nie obowiązują;
Odp. b nie można w żadnym przypadku dzielić nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele rolne i leśne na tak małe działki gruntu;
Odp. c można, ale pod warunkiem przyłączenia wydzielonych działek gruntu do nieruchomości sąsiednich lub wykorzystania ich do regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.
- Pyt 15 Który organ udziela w I instancji zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w celu zapobieżenia znacznej szkodzi spowodowanej nagłymi zdarzeniami?:
- Odp. a starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;
Odp. b zarząd powiatu;
Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.
- Pyt 16 Jak w hierarchii praw ustalonej ustawą Kodeks cywilny, zaklasyfikowane jest spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego?:
- Odp. a jest to prawo zobowiązaniowe, gdyż zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do oddania lokalu do używania;
Odp. b jest to prawo równe własności, gdyż umożliwia obrót lokalem;
Odp. c jest to ograniczone prawo rzeczowe.
- Pyt 17 Operat szacunkowy, sporządzony w celu przyznania w procedurze wywłaszczeniowej nieruchomości zamiennej, za wywłaszczone prawo użytkowania wieczystego, przedstawia:
- Odp. a tylko wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wywłaszczonej;
Odp. b wartość rynkową obu nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c wartość rynkową nieruchomości wywłaszczonej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i wartość indywidualną nieruchomości zamiennej jako przedmiotu prawa własności.
- Pyt 18 Plan urządzenia lasu sporządza się na okres:
- Odp. a 10 lat;
Odp. b w przypadkach uzasadnionych stanem lasów, może być sporządzony na okres krótszy niż 10 lat;
Odp. c nie ma obligatoryjnie ustalonego okresu jego ustalenia.
- Pyt 19 W ramach wyceny nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności należy:
- Odp. a określić wartość dla wymuszonej sprzedaży;
Odp. b obliczyć wysokość ryzyka;
Odp. c wskazać obszary ryzyka.
- Pyt 20 Nie wszczynają się postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jeżeli do dnia otrzymania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę odpowiedzialności zawodowej:
- Odp. a upłynęły 3 lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności;
Odp. b upłynęło 5 lat, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności;
Odp. c upłynął 1 rok, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności, albo jeśli w trakcie postępowania skarżący wycofał skargę.
- Pyt 21 Rzeczoznawca majątkowy przy ustalaniu wartości szacunkowej lasów oraz sadów i chmielników dla potrzeb scalenia określa wartość:
- Odp. a gruntów;
Odp. b drzewostanów, drzew i krzewów stanowiących części składowe gruntów;
Odp. c innych części składowych nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: 408654570

- Pyt 22 Jaką moc posiada w postępowaniu administracyjnym, opinia o wartości nieruchomości sporządzona w formie operatu szacunkowego?:
- Odp. a stanowi dowód w sprawie zgodnie z celem dla którego została sporządzona;
- Odp. b stanowi dowód w sprawie, jeżeli operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie organu prowadzącego postępowanie administracyjne;
- Odp. c nie może stanowić dowodu w sprawie, gdyż operat szacunkowy nie jest dokumentem urzędowym.
-
- Pyt 23 Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymaga:
- Odp. a zgłoszenia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych;
- Odp. b decyzji o pozwoleniu na budowę;
- Odp. c pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
-
- Pyt 24 Określenie wartości lokalu może nastąpić:
- Odp. a tylko po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności;
- Odp. b po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po otrzymaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- Odp. c po złożeniu wniosku przez najemcę dotyczącego nabycia lokalu.
-
- Pyt 25 Posiadacz nieruchomości nabywa własność, jeśli posiada nieruchomość nieprzerwanie jako posiadacz samoistny, który uzyskał posiadanie w dobrej wierze:
- Odp. a po 15 latach;
- Odp. b po 20 latach;
- Odp. c po 30 latach.
-
- Pyt 26 Na potrzeby ustalenia ceny lokalu ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość rynkową określa się:
- Odp. a łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b z wartości lokalu wyodrębnia się wartość udziału w nieruchomości wspólnej;
- Odp. c z wartości lokalu, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, jeżeli wymaga tego cel wyceny.
-
- Pyt 27 O zastosowaniu w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego kary dyscyplinarnej orzeka:
- Odp. a Komisja Odpowiedzialności Zawodowej;
- Odp. b Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na podstawie opinii Komisji Arbitrażowej;
- Odp. c minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
-
- Pyt 28 Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być:
- 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 29 Polska Akademia Nauk, szkoły wyższe oraz jednostki badawcze wnoszą z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa opłaty z hektara przeliczeniowego, w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, w wysokości:
- Odp. a 20 kg żyta;
- Odp. b 50 kg żyta;
- Odp. c 100 kg żyta.
-
- Pyt 30 Umowę najmu lokalu użytkowego zawarto 3 lata temu na czas oznaczony 15 lat. Po upływie ilu lat, licząc od dnia dzisiejszego, umowa najmu będzie z mocy prawa uważana za umowę zawartą na czas nieoznaczony?:
- Odp. a 12 lat;
- Odp. b 10 lat;
- Odp. c 7 lat.
-
- Pyt 31 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 32 Stosując do wyceny nieruchomości metodę kosztów likwidacji, do kosztów zalicza się m.in.:
- Odp. a koszty wywozu gruzu oraz opłat z tytułu składowania na wysypisku;
- Odp. b koszt rozbiórki obiektu budowlanego;
- Odp. c koszt uporządkowania terenu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: 408654570

Pyt 33 Przy podejściu mieszanym stosuje się metodę:

- Odp. a pozostałościową;
- Odp. b kosztów likwidacji;
- Odp. c wskaźników szacunkowych części składowych nieruchomości.

Pyt 34 Wartość rynkowa nieruchomości, wg ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest to:

- Odp. a cena możliwa do uzyskania na rynku;
- Odp. b najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości;
- Odp. c wartość odpowiadająca cenie równowagi między popytem i podażą.

Pyt 35 W świetle przepisów techniczno-budowlanych do kubatury brutto budynku nie zalicza się kubatury:

- Odp. a balkonów i tarasów;
- Odp. b ramp i pochylni zewnętrznych ;
- Odp. c loggii i podcieni.

Pyt 36 Określając wysokość odszkodowania za szkody powstałe wskutek budowy na nieruchomości urządzeń zapobiegających niebezpieczeństwu rzeczoznawca majątkowy bierze pod uwagę:

- Odp. a wartość dodatkowych kosztów poniesionych w okresie zajętości nieruchomości;
- Odp. b wartość poniesionych szkód;
- Odp. c ewentualne zmniejszenie się wartości nieruchomości.

Pyt 37 Jeżeli jednostka prowadząca działalność gospodarczą zaprzestaje swojej działalności (likwidacja), aktywa jednostki wycenia się wg:

- Odp. a wartości godziwej;
- Odp. b wyłącznie cen sprzedaży netto;
- Odp. c cen sprzedaży netto nie wyższych od cen ich nabycia albo kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenia.

Pyt 38 Dylatacja konstrukcyjna w budynku to świadome przerwania ciągłości elementów:

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

Pyt 39 Skarb Państwa odpowiada za szkody wyrządzone w pogłowiu zwierząt gospodarskich przez jakie zwierzęta żyjące na wolności?:

- Odp. a wilki;
- Odp. b lisy;
- Odp. c rysie.

Pyt 40 Przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny:

- Odp. a uwzględnia się również pomieszczenia przynależne do tego lokalu i udział w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b nie uwzględnia się nieruchomości wspólnej;
- Odp. c nie uwzględnia się działki gruntu.

Pyt 41 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.

Pyt 42 W świetle przepisów techniczno-budowlanych suterena jest to kodygnacja budynku zawierająca pomieszczenia:

- Odp. a mieszkalne, w których poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu co najmniej 1 m;
- Odp. b w której poziom podłogi od strony ściany z oknami znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej terenu przylegającego;
- Odp. c w której poziom podłogi od strony ściany z oknami znajduje się co najmniej 0,5 m poniżej terenu przylegającego.

Pyt 43 W kalkulacji ceny jednostkowej roboty lub elementu scalonego koszty ogólne budowy to składnik:

- Odp. a kosztów pośrednich;
- Odp. b zysku;
- Odp. c kosztów bezpośrednich.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: **408654570**

- Pyt 44 Według ustawy o własności lokali wspólnotę mieszkaniową:
- Odp. a powołują w drodze uchwały właściciele, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości;
 - Odp. b tworzą właściciele i najemcy lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości;
 - Odp. c tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości.
- Pyt 45 Czy odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość 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 46 W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, samorządową osobą prawną jest:
- Odp. a osoba prawna powołana lub utworzona przez organy jednostek samorządu terytorialnego;
 - Odp. b każda jednostka organizacyjna samorządu terytorialnego;
 - Odp. c Skarb Państwa i jednostki organizacyjne Skarbu Państwa.
- Pyt 47 W przypadku zbywania udziału we współwłasności nieruchomości lub innego rozporządzenia tym udziałem, zgoda pozostałych współwłaścicieli:
- Odp. a nie jest wymagana;
 - Odp. b jest konieczna;
 - Odp. c jest wymagana o ile część ułamkowa nieruchomości miałaby zostać obciążona hipoteką.
- Pyt 48 W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się:
- Odp. a wymagania ład przestrzennego;
 - Odp. b obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
 - Odp. c potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Pyt 49 Inflacja w gospodarce może charakteryzować się:
- Odp. a spadkiem wartości pieniądza;
 - Odp. b stanem nierównowagi, w którym popyt przewyższa podaż;
 - Odp. c spadkiem stóp procentowych.
- Pyt 50 Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe:
- Odp. a komórka;
 - Odp. b piwnica;
 - Odp. c garaż.
- Pyt 51 Podstawą udzielenia kredytu hipotecznego przez Bank Hipoteczny jest:
- Odp. a wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu użytkowania;
 - Odp. b wartość rynkowa nieruchomości dla optymalnego stanu użytkowania;
 - Odp. c wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości.
- Pyt 52 Właścicielowi gruntów zalanych podczas powodzi:
- Odp. a przysługuje odszkodowanie od właściciela wody;
 - Odp. b nie przysługuje odszkodowanie od właściciela wody;
 - Odp. c przysługuje odszkodowanie od właściciela wody, jeśli szkoda powstała w wyniku nieprzestrzegania przepisów ustawy "Prawo wodne".
- Pyt 53 Wskaźniki szacunkowe gruntów wykorzystywane w wycenie gruntów rolnych są podane w:
- Odp. a Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa wydanego w porozumieniu z Ministrem Finansów;
 - Odp. b Rozporządzeniu Rady Ministrów dotyczącym wyceny nieruchomości;
 - Odp. c Komunikatach Prezesa GUS.
- Pyt 54 Do metod ograniczania ryzyka kredytowego związanego z finansowaniem nieruchomości zalicza się m.in.:
- Odp. a badanie zdolności kredytowej;
 - Odp. b metody scoringowe;
 - Odp. c odchylenie standardowe.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: 408654570

- Pyt 55 W przypadku sprzedaży nieruchomości będących w zarządzie nadleśnictwa:
- Odp. a gminie przysługuje prawo pierwokupu we wszystkich przypadkach;
Odp. b gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku, gdy przedmiot zbycia znajduje się w granicach administracyjnych miasta;
Odp. c gmina nie posiada uprawnień do korzystania z prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości będących w zarządzie Lasów Państwowych.
- Pyt 56 Inwentaryzację stanu lasów sporządza się dla:
- Odp. a lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni do 10 ha;
Odp. b lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o powierzchni do 10 ha;
Odp. c lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa niezależnie od ich powierzchni.
- Pyt 57 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 58 Za jakie szkody wyrządzone przez niedźwiedzie żyjące na wolności odpowiada Skarb Państwa?:
- Odp. a wyłącznie w pasiekach;
Odp. b w zwierzętach gospodarskich;
Odp. c w uprawach rolnych.
- Pyt 59 Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele leśne, typy siedliskowe lasów określa się na podstawie:
- Odp. a części opisowej katastru nieruchomości;
Odp. b planów urządzania lasów;
Odp. c przepisów o podatku rolnym.
- Pyt 60 Wartość emisyjna obligacji stanowi cenę, za którą emitent sprzedaje obligacje subskrybentom. Cena ta:
- Odp. a jest zawsze równa wartości nominalnej;
Odp. b może być równa wartości nominalnej;
Odp. c może być ustalana na poziomie wyższym lub niższym niż cena nominalna.
- Pyt 61 Odszkodowanie od gminy równe obniżeniu wartości nieruchomości, które nastąpiło w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po zbyciu tej nieruchomości może być ono przedmiotem roszczeń:
- Odp. a w okresie 1 roku od dnia, gdy ustalenia planu stały się obowiązujące;
Odp. b w okresie 3 lat od dnia, gdy ustalenia planu stały się obowiązujące;
Odp. c w okresie 5 lat od dnia, gdy ustalenia planu stały się obowiązujące.
- Pyt 62 W ulicy wybudowano ropociąg do stacji paliw, czy w związku z tym wystąpi opłata adiacencka z tytułu jego wybudowania dla właścicieli nieruchomości przyległych do ulicy:
- Odp. a tak;
Odp. b nie;
Odp. c tak, gdy wybudowany został ze środków publicznych.
- Pyt 63 W operacie szacunkowym dla celu zabezpieczenia wierzytelności należy zawrzeć obowiązkowo:
- Odp. a oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o spełnieniu wymogu niezależności;
Odp. b ocenę ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością;
Odp. c ocenę ryzyka związanego z udzielanym kredytem.
- Pyt 64 Które organy są obowiązane do udostępniania do wglądu, ministrowi właściwemu do dokonywania okresowych badań rynku nieruchomości, posiadanych informacji dotyczących tego rynku?:
- Odp. a organy właściwe w sprawach katastru nieruchomości;
Odp. b organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami;
Odp. c organy statystyki publicznej.
- Pyt 65 Dokonując wyceny nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkody (obniżenie wartości nieruchomości), w związku ze zmianą planu miejscowego, rzeczoznawca majątkowy powinien:
- Odp. a uwzględnić poziom cen z daty złożenia wniosku roszczeniowego;
Odp. b określić wartość nieruchomości według stanu z daty wejścia w życie planu miejscowego;
Odp. c uwzględnić stan nieruchomości i poziom cen z daty złożenia wniosku roszczeniowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: 408654570

Pyt 66 Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są:

- Odp. a obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- Odp. b obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- Odp. c obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w których wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego.

Pyt 67 Do dokonania których z niżej wymienionych czynności uprawnia uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości?:

- Odp. a do zamknięcia istniejących ksiąg wieczystych, założenia ksiąg nowych i ujawnienia w nich praw do nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału;
- Odp. b ujawnienia nowego stanu prawnego w katastrze nieruchomości;
- Odp. c wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału oraz wprowadzenia na te nieruchomości uczestników postępowania scaleniowego.

Pyt 68 Zasady udostępniania danych rejestru cen i wartości nieruchomości rzeczoznawcom majątkowym w celu wykonania przez nich wyceny nieruchomości, wysokość stawek za udostępnienie tych danych, a także sposób wydawania licencji regulują przepisy:

- Odp. a Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- Odp. b rozporządzenia Ministra Infrastruktury;
- Odp. c rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji.

Pyt 69 Kiedy gminie nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości gruntowej stanowiącej jej własność, w przypadku sprzedaży tego prawa we wtórnym obrocie?:

- Odp. a jeżeli sprzedaż prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osoby bliskiej;
- Odp. b jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako rekompensata za utratę własności nieruchomości;
- Odp. c nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, jeżeli prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Pyt 70 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;
- Odp. c po ich wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pyt 71 Określając wartość szkód poniesionych wskutek wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłu lub dystrybucji energii elektrycznej, uwzględnia się w szczególności stan zagospodarowania nieruchomości :

- Odp. a tylko z dnia wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości;
- Odp. b tylko na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;
- Odp. c z dnia wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oraz na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji.

Pyt 72 Przy określaniu wartości nieruchomości wg podejścia kosztowego uwzględnia się:

- Odp. a koszt nabycia gruntu;
- Odp. b koszt odtworzenia części składowych;
- Odp. c wartość zużycia nieruchomości.

Pyt 73 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście:

- Odp. a porównawcze;
- Odp. b kosztowe;
- Odp. c mieszane.

Pyt 74 Budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków są odrębnymi od gruntu nieruchomościami, jeżeli:

- Odp. a na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- Odp. b należą do części składowych gruntu;
- Odp. c wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.

Pyt 75 Uproszczone plany urządzania lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

- Odp. a starosta w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. b Minister Środowiska w odniesieniu do lasów wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa;
- Odp. c marszałek województwa w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: 408654570

- Pyt 76 Organem właściwym w sprawie sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa jest/są:
- Odp. a sejmik województwa;
Odp. b organy samorządu województwa;
Odp. c wojewoda.
- Pyt 77 W użytkowanie wieczyste mogą być oddane grunty, których właścicielem jest:
- Odp. a Skarb Państwa;
Odp. b gmina;
Odp. c spółka, w której Skarb Państwa lub gmina posiada ponad 50% udziałów.
- Pyt 78 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora w obliczeniach uwzględnia się:
- Odp. a wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości;
Odp. b koszty realizacji inwestycji do określenia wartości rynkowej;
Odp. c rynkową stopę kapitalizacji.
- Pyt 79 Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych, z tytułu przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przyjmuje się :
- Odp. a stan nieruchomości z dnia przejęcia;
Odp. b przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania;
Odp. c przeznaczenie nieruchomości z dnia przejęcia.
- Pyt 80 Linią brzegu dla cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych stanowi:
- Odp. a krawędź brzegu;
Odp. b linia stałego porostu traw;
Odp. c linia, którą ustala się według średniego stanu wody z okresu co najmniej ostatnich 10 lat.
- Pyt 81 W skład jednostki rejestrowej gruntów:
- Odp. a mogą wchodzić działki uwidocznione w różnych księgach wieczystych;
Odp. b nie mogą wchodzić działki uwidocznione w różnych księgach wieczystych;
Odp. c mogą wchodzić działki położone w różnych obrębach ewidencyjnych.
- Pyt 82 Przy prawidłowej eksploatacji najkrótszym okresem trwałości charakteryzuje się posadzka wykonana z:
- Odp. a płyt marmurowych;
Odp. b lastryka;
Odp. c płytek PCV.
- Pyt 83 Obniżka wartości pieniądza jest określana jako jego:
- Odp. a aprecjacja;
Odp. b deprecjacja;
Odp. c denominacja.
- Pyt 84 Grunty rolne zabudowane (zabudowa zagrodowa), w katastrze nieruchomości oznaczone są symbolem:
- Odp. a B;
Odp. b Br;
Odp. c Bp.
- Pyt 85 Przy badaniu współzależności między średnią ceną m² mieszkania a liczbą sprzedanych mieszkań wyznaczono współczynnik korelacji Pearsona równy -0,70. Oznacza to, że:
- Odp. a między badanymi zjawiskami występuje istotna korelacja dodatnia;
Odp. b cena m² ma statystycznie istotny wpływ na wielkość sprzedaży mieszkań;
Odp. c wzrost ceny m² o 1 tys. zł spowoduje spadek liczby sprzedanych mieszkań o 70%.
- Pyt 86 Współczynnik kapitalizacji stosowany w technice kapitalizacji prostej wyceny:
- Odp. a odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości podobnych, z dochodów możliwych do uzyskiwania z tych nieruchomości;
Odp. b może być obliczony jako odwrotność stopy kapitalizacji;
Odp. c określa relację ceny transakcyjnej nieruchomości podobnych do szacowanej do wysokości rocznych dochodów przewidywanych do otrzymywania z tych nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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

Kod: 408654570

Pyt 87 W metodzie korygowania ceny średniej, na badanym obszarze rynku, konieczna jest znajomość:

- Odp. a warunków zawarcia transakcji nieruchomości przyjętych do porównań;
- Odp. b cech wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań;
- Odp. c cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej przyjętych do porównań.

Pyt 88 Tereny komunikacyjne w ewidencji gruntów i budynków są oznaczone symbolami:

- Odp. a dr, Tk, Ti;
- Odp. b dr-K, dr-W, dr-P, dr-G;
- Odp. c dr, Tkol, Twod.

Pyt 89 Decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej wydaje:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wojewoda w przypadku, gdy wyłączana zwarta powierzchnia przekracza 1 ha użytku rolnego IV klasy.

Pyt 90 Ile wynosi okres karencji od dnia nabycia, za cenę z udzieloną bonifikatą, nieruchomości stanowiącej własność gminy (innej niż lokal mieszkalny), w czasie którego dokonanie wtórnego zbycia tej nieruchomości jest zagrożone żądaniem przez właściwy organ zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie?:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2015-10-15

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