

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: 656832337

- Pyt 1 Zgodnie z Kodeksem cywilnym, częściami składowymi nieruchomości są:
- Odp. a prawa związane z jej własnością;  
Odp. b drzewa od chwili zasadzenia;  
Odp. c maszyny i narzędzia.
- Pyt 2 Ewidencję gruntów i budynków, w części dotyczącej lasów, prowadzi się z uwzględnieniem:
- Odp. a przepisów o lasach;  
Odp. b tylko przepisów o ewidencji gruntów i budynków;  
Odp. c nie uwzględnia się przepisów o lasach.
- Pyt 3 Czy gminie przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby bliskiej dla sprzedawcy?
- Odp. a przysługuje, niezależnie od tego kto jest nabywcą;  
Odp. b przysługuje, jeżeli od dnia nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa lub od jednostki samorządu terytorialnego do dnia sprzedaży nieruchomości upłynęło mniej niż 5 lat;  
Odp. c w żadnym przypadku nie przysługuje.
- Pyt 4 Wysokość jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu określa się według formuły:
- Odp. a  $O=(W_i - W_s)*Z*P*C$ ;  
Odp. b  $O= W_k*P*C$ ;  
Odp. c  $O= W_k*Z*P*C$ .
- Pyt 5 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się:
- Odp. a samoistnych posiadaczy nieruchomości;  
Odp. b informację o wpisaniu do rejestru zabytków;  
Odp. c wartość katastralną nieruchomości.
- Pyt 6 W przypadku wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb sprzedaży, w operacie szacunkowym podaje się jako przedmiot wyceny:
- Odp. a lokal mieszkalny lub użytkowy;  
Odp. b lokal oznaczony jako przedmiot odrębnej własności;  
Odp. c lokal jako przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- Pyt 7 Wyceniając nieruchomość będącą własnością gminy, w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, do porównania przyjmuje się ceny transakcyjne:
- Odp. a nieruchomości gruntowych zabudowanych;  
Odp. b nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa własności;  
Odp. c nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego.
- Pyt 8 Jaki organ administracji publicznej posiada, przyznane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, kompetencje do bezpośredniego gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa?
- Odp. a wojewoda;  
Odp. b starosta wykonujący to zadanie, jako zadanie rządowe;  
Odp. c starosta wykonujący to zadanie, jako zadanie własne.
- Pyt 9 Na jakiej podstawie prawnej do wyceny nieruchomości przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych, pochodzące z umów zawartych w formie aktu notarialnego:
- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;  
Odp. b rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;  
Odp. c Noty Interpretacyjnej Nr 1 "Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" wydanej przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Pyt 10 Użytkowanie, zgodnie z Kodeksem cywilnym, wygasa wskutek niewykonywania przez:
- Odp. a 5 lat;  
Odp. b 10 lat;  
Odp. c 3 lata.
- Pyt 11 Rzecznik majątkowy, dokonując wyceny wyłączonej nieruchomości na potrzeby jej zwrotu poprzedniemu właścicielowi, przy ustalaniu stopnia zmniejszenia wartości nieruchomości powinien uwzględnić:
- Odp. a wpływ zmian zanotowanych w otoczeniu nieruchomości;  
Odp. b skutki działań dokonanych na przedmiotowej nieruchomości wpływających na jej wartość;  
Odp. c tylko te skutki zmian, które wynikły z powodu niewykorzystania nieruchomości dla celu, dla którego nieruchomość została wyłączone.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: 656832337

- Pyt 12 Według przepisów techniczno-budowlanych, przewody kominowe to przewody:
- Odp. a dymowe;  
Odp. b wentylacyjne;  
Odp. c spalinowe.
- Pyt 13 Budynek mieszkalny jednorodzinny to zgodnie z ustawą "Prawo budowlane" budynek, w którym dopuszcza się:
- Odp. a wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych;  
Odp. b wydzielenie jednego lokalu użytkowego;  
Odp. c wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
- Pyt 14 W jaki sposób zalicza się powierzchnię pomieszczeń w budynku, dla ustalenia jego powierzchni użytkowej dla celu podatku od spadków i darowizn?
- Odp. a powierzchnie pomieszczeń o wysokości od 1,40 m do 2,20 m zalicza się w 50%;  
Odp. b powierzchnie pomieszczeń o wysokości poniżej 1,40 m zalicza się w 25%;  
Odp. c powierzchnie pomieszczeń o wysokości od 2,20 m do 2,50 m zalicza się w 75% .
- Pyt 15 W jakiej formie (rodzaju dokumentu), wójt, burmistrz albo prezydent miasta opiniuje zgodność z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projektu podziału nieruchomości na działki gruntu, wnioskowanego przez jej właściciela?
- Odp. a zaświadczeniem;  
Odp. b decyzją;  
Odp. c postanowieniem.
- Pyt 16 Termin "amortyzacja" najogólniej oznacza:
- Odp. a wielkość nakładów niezbędną na remonty i konserwacje;  
Odp. b rozłożenie obciążenia finansowego w czasie;  
Odp. c wielkość odpisu aktualizacyjnego z tytułu trwałej utraty wartości aktywów rzeczowych.
- Pyt 17 Czy należności z tytułu rozliczeń przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości mogą zostać rozłożone na raty?
- Odp. a nie mogą;  
Odp. b mogą, ale nie dłużej niż na 10 lat;  
Odp. c mogą, ale nie dłużej niż na 5 lat.
- Pyt 18 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:
- Odp. a kształtuje sposób wykonywania prawa własności;  
Odp. b jest aktem prawa miejscowego;  
Odp. c jest opracowaniem uchwalanym zawsze obowiązkowo dla obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych.
- Pyt 19 Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, rzeczoznawca majątkowy uwzględni:
- Odp. a stan nieruchomości z dnia wejścia w życie uchwały w sprawie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego;  
Odp. b poziom cen z daty zbycia nieruchomości;  
Odp. c w każdym przypadku przeznaczenie terenu przed i po uchwaleniu lub zmianę planu miejscowego.
- Pyt 20 Wraz ze wzrostem ryzyka inwestowania w nieruchomości, stopa kapitalizacji jakiej powinien użyć rzeczoznawca majątkowy do jej wyceny:
- Odp. a powinna zostać podwyższona;  
Odp. b powinna zostać obniżona;  
Odp. c powinna pozostać bez zmian, gdyż ryzyko inwestowania w nieruchomości nie ma wpływu na poziom stopy kapitalizacji.
- Pyt 21 W jakiej wysokości przyznaje się odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość?
- Odp. a w wysokości odpowiadającej wartości wywłaszczonych praw do nieruchomości;  
Odp. b w wysokości wynegocjowanej z właścicielem nieruchomości;  
Odp. c w wysokości ustalonej na podstawie danych z urzędów skarbowych.
- Pyt 22 Czy można znieść współwłasność budynku wielolokalowego?
- Odp. a można, ale wyłącznie wtedy, gdy budynek jest budynkiem szeregowym, którego podział wraz z przypisaniem odpowiedniej działki gruntu do wydzielonych części budynku jest możliwy;  
Odp. b można poprzez wyodrębnienie własności lokali;  
Odp. c można, ale tylko wówczas, gdy wszyscy współwłaściciele zgodnie podejmą działania dla zniesienia współwłasności.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: 656832337

- Pyt 23 Rzecznawca majątkowy przy określaniu wartości nieruchomości w celu ustalenia opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału nieruchomości powinien uwzględnić:
- Odp. a przewidywany wzrost cen rynkowych nieruchomości podobnych;
- Odp. b planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości;
- Odp. c planowane zmiany w zakresie przeznaczenia nieruchomości.
- 
- Pyt 24 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, kondygnacją podziemną jest:
- Odp. a kondygnacja, której więcej niż połowa wysokości ze wszystkich stron budynku znajduje się poniżej poziomu przylegającego terenu;
- Odp. b kondygnacja, której więcej niż połowa wysokości od strony wejścia do budynku znajduje się poniżej poziomu przylegającego terenu;
- Odp. c kondygnacja, której wysokość z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu przylegającego terenu.
- 
- Pyt 25 Elementami konstrukcyjnymi budynku są:
- Odp. a ściany nośne i ściany działowe;
- Odp. b stropy gęstożebrowe, stropy płytowe żelbetowe, stropy drewniane;
- Odp. c stropodach wentylowany, stropodach niewentylowany, dźwigary dachowe stalowe.
- 
- Pyt 26 W wyniku realizacji prawa pierwokupu przy nabywaniu nieruchomości rolnych sąd ustala cenę sprzedawanej nieruchomości, gdy:
- Odp. a wykonujący prawo pierwokupu wystąpił do rzeczoznawcy majątkowego o określenie wartości tej nieruchomości;
- Odp. b cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej;
- Odp. c wykonujący prawo pierwokupu wystąpił do sądu o ustalenie ceny nieruchomości w terminie 14 dni od złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.
- 
- Pyt 27 Jak postępuje właściwy organ przy oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd, jeżeli w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie znajdzie regulacji prawnych w niektórych sprawach dotyczących tej formy władania nieruchomościami publicznymi?
- Odp. a stosuje przepisy ustawy Kodeks cywilny dotyczące rozporządzania rzeczą wspólną oraz innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu;
- Odp. b stosuje przepisy ustawy Kodeks cywilny dotyczące użyczenia nieruchomości;
- Odp. c stosuje przepisy ustawy Kodeks cywilny o użytkowaniu.
- 
- Pyt 28 Szacując wartość rynkową nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, stanowiącym przedmiot 10 umów najmu zawartych na czas określony do 10 lat oraz pozostałych umów najmu z okresem trwania 2-3 lata, do wyceny najbardziej właściwe byłoby zastosowanie:
- Odp. a podejścia porównawczego;
- Odp. b podejścia dochodowego, techniki kapitalizacji prostej, bez uwzględnienia warunków umów najmu;
- Odp. c podejścia dochodowego, techniki dyskontowania strumieni dochodów (DCF).
- 
- Pyt 29 Jeżeli przeciętne ceny uzyskiwane na rynku za nieruchomości podobne wynoszą 400 zł za 1 m.kw., to które z wymienionych cen uzyskanych w drodze przetargu za nieruchomości podobne mogą być wykorzystane przy wycenie nieruchomości jako źródło informacji o cenach transakcyjnych:
- Odp. a 450 zł;
- Odp. b 490 zł;
- Odp. c 320 zł.
- 
- Pyt 30 Sprawozdanie finansowe, według ustawy o rachunkowości, sporządza się na dzień:
- Odp. a otwarcia ksiąg rachunkowych;
- Odp. b zamknięcia ksiąg rachunkowych;
- Odp. c bilansowy.
- 
- Pyt 31 Stopa kapitalizacji to:
- Odp. a cena zaangażowania środków finansowych;
- Odp. b suma zwrotu wykorzystanego kapitału;
- Odp. c dochód z zaangażowanego kapitału.
- 
- Pyt 32 Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony, na 15 lat. W umowie nie określono wypadków, w których można wypowiedzieć najem. Czy taką umowę można rozwiązać przed upływem terminu w drodze jednostronnego wypowiedzenia?
- Odp. a nie można, gdyż umowa zawarta na czas oznaczony, w ogóle nie może być jednostronnie wypowiedziana;
- Odp. b można po 10 latach;
- Odp. c można w każdej chwili, ale z terminem 6-cio miesięcznym wypowiedzenia.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: **656832337**

- Pyt 33 Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości:
- Odp. a jest określana dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu;  
Odp. b jest to najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku;  
Odp. c jest określana na podstawie cen lub dochodów na rynku kapitałowym.
- Pyt 34 Nieruchomości leśne położone w strefie zainwestowania miejskiego, udostępniane publicznie, gdy brak jest danych rynkowych, należy szacować:
- Odp. a odrębnie grunt i drzewostan;  
Odp. b grunt w wysokości wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;  
Odp. c drzewostan według kosztów wyhodowania.
- Pyt 35 Sposób zarządu nieruchomością wspólną może zostać określony w umowie:
- Odp. a o ustanowieniu odrębnej własności lokalu;  
Odp. b zawartej w formie aktu notarialnego;  
Odp. c nie wymagającej formy aktu notarialnego.
- Pyt 36 Do wydatków operacyjnych w podejściu dochodowym wyceny nie zalicza się:
- Odp. a podatku od nieruchomości;  
Odp. b podatku dochodowego;  
Odp. c amortyzacji.
- Pyt 37 Właścicielowi gruntów zalanych podczas powodzi:
- Odp. a nie przysługuje z tego tytułu odszkodowanie od właściciela wody;  
Odp. b przysługuje z tego tytułu odszkodowanie od właściciela wody;  
Odp. c przysługuje z tego tytułu odszkodowanie od właściciela wody na wniosek właściciela gruntu, złożony w terminie 6 miesięcy od rozpoczęcia powodzi.
- Pyt 38 Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na skutek wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych, przyjmuje się:
- Odp. a stan nieruchomości z dnia wydania decyzji;  
Odp. b ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania;  
Odp. c nakłady poniesione na nieruchomość po dniu wydania decyzji.
- Pyt 39 Zgodnie z normą PN - ISO 9836: "Właściwości użytkowe w budownictwie" do powierzchni całkowitej budynku zalicza się:
- Odp. a powierzchnie całkowite wszystkich kondygnacji;  
Odp. b tylko powierzchnie kondygnacji o wysokości pomieszczeń powyżej 2,20 m;  
Odp. c powierzchnię tarasu.
- Pyt 40 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się:
- Odp. a rodzaje użytków gruntowych - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne;  
Odp. b masowe występowanie szkodników - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne;  
Odp. c rodzaje gruntów przyległych - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne.
- Pyt 41 Czy rada gminy ustala kierunki rozwoju sieci wodociągowych i kanalizacyjnych na obszarze gminy?
- Odp. a nie ustala, gdyż są to kwestie natury technicznej, a nie natury prawnej;  
Odp. b tylko wtedy, gdy uchwała strategię rozwoju gminy;  
Odp. c ustala w planie miejscowym.
- Pyt 42 Na terenie wpisanym do rejestru zabytków zgodę na usunięcie drzew starszych niż 10 lat z nieruchomości wydaje:
- Odp. a wojewódzki konserwator przyrody;  
Odp. b wojewódzki konserwator zabytków;  
Odp. c jeżeli są to drzewa owocowe, zgoda nie jest wymagana.
- Pyt 43 Rynek finansowy to rynek, na którym:
- Odp. a dokonują się transakcje akcjami;  
Odp. b przedmiotem obrotu są instrumenty finansowe;  
Odp. c następują transakcje nieruchomościami.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: **656832337**

Pyt 44 Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana z wykorzystaniem metody zysków:

- Odp. a obejmuje zbywalny goodwill;
- Odp. b obejmuje osobisty goodwill;
- Odp. c nie obejmuje żadnego z powyższych.

Pyt 45 Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem:

- Odp. a ujawnienia w księdze wieczystej praw gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa do działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne;
- Odp. b w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. c w którym orzeczenie sądu o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

Pyt 46 Jednostkę rejestrową gruntów stanowią:

- Odp. a działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości;
- Odp. b nieruchomości stanowiące własność jednego podmiotu, położone w jednej jednostce ewidencyjnej;
- Odp. c działki gruntu należące do tego samego użytkownika wieczystego, leżące w tym samym obrębie ewidencyjnym, stanowiące własność gminy i Skarbu Państwa.

Pyt 47 W ewidencji gruntów i budynków są wykazane następujące grupy użytków:

- Odp. a użytki rolne, grunty pod wodami i użytki ekologiczne;
- Odp. b grunty zabudowane i zurbanizowane, użytki ekologiczne;
- Odp. c grunty rolne, grunty pod wodami, użytki ekologiczne.

Pyt 48 Służebność gruntowa:

- Odp. a ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej;
- Odp. b ma na celu zwiększenie użyteczności oznaczonej części nieruchomości władnącej;
- Odp. c stanowi część składową nieruchomości władnącej.

Pyt 49 Przy ustalaniu wartości katastralnej wykorzystuje się dane zawarte w:

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

Pyt 50 Posiadaczem nieruchomości, zgodnie z Kodeksem cywilnym, jest:

- Odp. a posiadacz samoistny;
- Odp. b najemca, dzierżawca;
- Odp. c użytkownik, zastawnik.

Pyt 51 W świetle przepisów techniczno-budowlanych lokalem użytkowym może być:

- Odp. a gabinet kosmetyczny;
- Odp. b wynajmowany lokal mieszkalny;
- Odp. c garaż wbudowany jednostanowiskowy.

Pyt 52 Co stanowi podstawę opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych, przy zamianie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność na inny lokal mieszkalny stanowiący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?

- Odp. a różnica wartości rynkowych zamienianych lokali;
- Odp. b wartość rynkowa lokalu o większej wartości;
- Odp. c przy zamianie lokali mieszkalnych, w ogóle nie płaci się podatku.

Pyt 53 Określ o ile może obniżyć się wielkość sprzedaży wyrobu A, aby przedsięwzięcie nie zaczęło przynosić strat wiedząc, że koszty stałe wynoszą 4000 zł, jednostkowy koszt zmienny 50 zł, cena sprzedaży 100 zł/szt., przedsiębiorstwo podpisze kontrakt na dostawę 120 szt. tego wyrobu. Zakreśl poprawną odpowiedź:

- Odp. a 12000 zł;
- Odp. b 4000 zł;
- Odp. c 16000 zł.

Pyt 54 Służebność przesyłu:

- Odp. a jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu lub prądu elektrycznego;
- Odp. b jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu lub prądu elektrycznego;
- Odp. c przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń przesyłowych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: 656832337

- Pyt 55 Standard zawodowy "Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności" wyróżnia:
- Odp. a nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości wyceniane na podstawie ich kapitału gospodarczego;  
Odp. b nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju;  
Odp. c nieruchomości zajmowane przez właściciela.
- Pyt 56 Wartość nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania z tytułu obniżenia jej wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, określa się w podejściu:
- Odp. a porównawczym lub w dochodowym;  
Odp. b porównawczym, dochodowym lub kosztowym;  
Odp. c wyłącznie w podejściu porównawczym.
- Pyt 57 Rzeczoznawca majątkowy w procesie szacunku brakarskiego wyodrębni jako surowiec średniowymiarowy (S) części drzew posiadające:
- Odp. a średnicę górną bez kory od 5 cm wzwyż;  
Odp. b średnicę dolną bez kory do 24 cm;  
Odp. c brak ograniczeń odnośnie średnicy dolnej.
- Pyt 58 W jakich przypadkach można dokonać z urzędu podziału nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne lub leśne?
- Odp. a jeżeli podział jest niezbędny dla realizacji celów publicznych;  
Odp. b nieruchomość stanowi własność gminy i została oddana w użytkowanie wieczyste;  
Odp. c w przypadku nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym.
- Pyt 59 Za jaką cenę właściwy organ może zbyć, w drodze bezprzetargowej, nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zbycie w tej formie następuje w wyniku uwzględnienia roszczeń o nabycie jakie przepisy prawa przyznały nabywcy?
- Odp. a za cenę dowolną;  
Odp. b za cenę nie niższą niż wartość rynkowa nieruchomości;  
Odp. c za cenę równą wartości rynkowej nieruchomości.
- Pyt 60 Czy Agencja Nieruchomości Rolnych może ustalić cenę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha bez opinii o jej wartości, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego?
- Odp. a tak;  
Odp. b nie;  
Odp. c tylko w przypadku, gdy dotyczy to gruntów klasy V i VI.
- Pyt 61 Przy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a nową opłatą zaktualizowaną, zalicza się:
- Odp. a wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, wpływających na wzrost wartości nieruchomości gruntowej;  
Odp. b wielkość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego poprawiających stan techniczno-użytkowy nieruchomości;  
Odp. c przepisy nie dopuszczają żadnych zaliczeń.
- Pyt 62 W treści prawa pierwokupu, określonego w Kodeksie cywilnym, mieści się prawo:
- Odp. a odkupienia oznaczonej rzeczy przez osobę uprawnioną;  
Odp. b pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedawała rzecz osobie trzeciej;  
Odp. c do zbycia prawa pierwokupu na rzecz innych osób.
- Pyt 63 Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, której właścicielem jest małoletni może nastąpić nie wcześniej niż z upływem:
- Odp. a dwóch lat od uzyskania przez małoletniego pełnoletności;  
Odp. b trzech lat od uzyskania przez małoletniego pełnoletności;  
Odp. c pięciu lat od uzyskania przez małoletniego pełnoletności.
- Pyt 64 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się dla obszaru:
- Odp. a określonego w uchwale rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia studium, jeżeli studium będzie opracowywane dla części obszaru gminy;  
Odp. b na którym rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego;  
Odp. c w granicach administracyjnych gminy.
- Pyt 65 Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin, niestanowiących części składowych nieruchomości:
- Odp. a nie uwzględnia się wartości złoża;  
Odp. b uwzględnia się wartość złoża;  
Odp. c uwzględnia się wartość złoża jedynie w uzasadnionych przypadkach.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: 656832337

- Pyt 66 Zadrzewienia to:
- Odp. a drzewa i krzewy poza lasami, zajmujące obszar poniżej 0,1 ha;
  - Odp. b drzewa i krzewy wzdłuż szlaków komunikacyjnych;
  - Odp. c drzewa i krzewy stanowiące niezagospodarowane parki wiejskie.
- Pyt 67 Do gruntów rolnych należą:
- Odp. a grunty orne;
  - Odp. b łąki;
  - Odp. c pastwiska.
- Pyt 68 Za działkę gruntu wydzieloną pod drogę krajową przy podziale nieruchomości dokonany na wniosek właściciela nieruchomości, może być przyznana nieruchomość zamienna:
- Odp. a z zasobu nieruchomości gminy, której organ wykonawczy zatwierdził podział;
  - Odp. b z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;
  - Odp. c może być przyznane tylko odszkodowanie pieniężne.
- Pyt 69 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny nieruchomości przeznaczonych na cele rolne, źródłem informacji o cenie ziarna żyta jest:
- Odp. a rynek krajowy;
  - Odp. b rynek regionalny;
  - Odp. c rynek lokalny.
- Pyt 70 Wartość nieruchomości dla celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości, określa się:
- Odp. a według aktualnego lub według alternatywnego sposobu jej użytkowania, stosując zasadę korzyści dla osoby wywłaszczanej;
  - Odp. b według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości;
  - Odp. c według alternatywnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.
- Pyt 71 Przy wycenie metodą wskaźników szacunkowych gruntów, w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne, uwzględnia się:
- Odp. a stopień degradacji siedliska leśnego;
  - Odp. b położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg;
  - Odp. c walory rekreacyjne.
- Pyt 72 Do czego zobowiązany jest podmiot, który uzyskał zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania na tej nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej, po upływie okresu, na który zezwolenie zostało udzielone?
- Odp. a wyłącznie do zejścia z gruntu;
  - Odp. b do zejścia z gruntu i przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego;
  - Odp. c do zapłaty odszkodowania za szkody, których nie da się naprawić.
- Pyt 73 Pożytkami prawa z nieruchomości są:
- Odp. a dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
  - Odp. b przychody, które prawo to przynosi zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
  - Odp. c pożytki naturalne i pożytki cywilne, które daje prawo.
- Pyt 74 Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej może nastąpić:
- Odp. a w dniu zakończenia budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
  - Odp. b w dowolnym terminie;
  - Odp. c po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- Pyt 75 Podatnikami podatku rolnego są:
- Odp. a Skarb Państwa;
  - Odp. b użytkownicy wieczystości gruntów;
  - Odp. c posiadacze samoistni gruntów.
- Pyt 76 Akcje uprzywilejowane mogą dotyczyć:
- Odp. a wypłaty wyższej dywidendy;
  - Odp. b ilości głosów na jedną akcję;
  - Odp. c udziału w podziale majątku w przypadku likwidacji spółki.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: 656832337

- Pyt 77 Grunty pokryte wodami, stanowiące własność Skarbu Państwa, niezbędne do prowadzenia przedsięwzięć określonych w ustawie „Prawo wodne” mogą być:
- Odp. a oddane w użytkowanie;  
Odp. b sprzedane;  
Odp. c oddane w użytkowanie wieczyste.
- Pyt 78 Uznanie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu za spełniające warunek do wydania decyzji o warunkach zabudowy następuje, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane:
- Odp. a w umowie inwestora z wykonawcą;  
Odp. b w studium gminnym;  
Odp. c w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.
- Pyt 79 Identyfikatorami niezbędnymi do określenia położenia działki ewidencyjnej są:
- Odp. a jednostka ewidencyjna, numer działki, rodzaj użytku;  
Odp. b jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny, numer działki;  
Odp. c obręb ewidencyjny, numer działki, numer jednostki rejestrowej gruntu.
- Pyt 80 W fazie cyklu koniunkturalnego, określanej jako depresja, obserwuje się na rynku dóbr inwestycyjnych:
- Odp. a wzrost aktywności kredytowej banków;  
Odp. b spadek aktywności kredytowej banków;  
Odp. c brak wpływu na aktywność kredytową banków.
- Pyt 81 Ewidencję gruntów i budynków oraz gleboznawczą klasyfikację gruntów prowadzi:
- Odp. a zarządy powiatu;  
Odp. b starostowie;  
Odp. c burmistrzowie.
- Pyt 82 Co stanie się z prawem najmu pomieszczeń w budynku znajdującym się na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, w przypadku wygaśnięcia tego zarządu?
- Odp. a powstaną przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu przez jednostkę organizacyjną posiadającą dotychczas nieruchomość w trwałym zarządzie;  
Odp. b nastąpi automatyczne wypowiedzenie umowy najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia;  
Odp. c nastąpi automatyczne wypowiedzenie umowy najmu z dniem wygaśnięcia trwałego zarządu, gdyż nie może istnieć prawo związane skoro wygasło prawo główne.
- Pyt 83 Aktywa netto jednostki, to:
- Odp. a aktywa minus pasywa;  
Odp. b aktywa minus zobowiązania;  
Odp. c aktywa niezawierające podatku VAT podlegającego odliczeniu.
- Pyt 84 Jak się wylicza udział właściciela samodzielnego lokalu w nieruchomości wspólnej, w przypadku sukcesywnego wyodrębniania własności lokali?
- Odp. a jako stosunek powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do tego lokalu do powierzchni całkowitej budynku;  
Odp. b poprzez rozwiązanie ułamka, w którym w liczniku wpisuje się powierzchnię użytkową danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, a w mianowniku wpisuje się łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do tych lokali;  
Odp. c w sposób ustalony przez właścicieli lokali w umowie zawartej przez nich specjalnie w tej sprawie, z zachowaniem warunku sumy udziałów równej jedności.
- Pyt 85 Przy wycenie nieruchomości w podejściu mieszanym, metodę pozostałościową można zastosować jeżeli:
- Odp. a w przyjętych do tej metody elementach z odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku;  
Odp. b znany jest rodzaj i zakres planowanych robót budowlanych;  
Odp. c istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub podejścia dochodowego.
- Pyt 86 W świetle przepisów techniczno-budowlanych umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości 1,5 m, ostro zakończonych elementów lub tłuczonego szkła jest:
- Odp. a dozwolone;  
Odp. b zabronione w każdym przypadku;  
Odp. c zabronione, przy czym nie dotyczy to ogrodzeń wewnętrznych w zakładach karnych i aresztach śledczych.



EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-04-14

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

Kod: 656832337

Pyt 87 W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się:

- Odp. a podejście dochodowe;
- Odp. b podejście porównawcze;
- Odp. c podejście kosztowe.

Pyt 88 Zgodnie z kodeksem cywilnym, oferta zawarcia umowy w postaci elektronicznej wiąże składającego:

- Odp. a jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy;
- Odp. b jeżeli druga strona niezwłocznie potwierdzi jej otrzymanie;
- Odp. c nigdy nie wiąże.

Pyt 89 Średnica drzewa w grubszym końcu wynosi 30 cm, a w cieńszym 10 cm. Drzewo ma wysokość 10 m. Masa jego grubizny mieści się w przedziale:

- Odp. a 1,26-1,36 m<sup>3</sup>;
- Odp. b 0,31-0,34 m<sup>3</sup>;
- Odp. c 0,4-0,6 m<sup>3</sup>.

Pyt 90 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, piwnica to:

- Odp. a kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu;
- Odp. b kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się nie mniej niż 1,5 m poniżej poziomu terenu;
- Odp. c kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się nie mniej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu.

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	55	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	62	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
26	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	76	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	79	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	80	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
36	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				