

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: 865493893

Pyt 1 Stosując podejście kosztowe do wyceny należy:

- Odp. a zawsze oddzielnie określić koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych;
- Odp. b łącznie określić koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych, gdy tego wymaga cel wyceny;
- Odp. c pominąć obiekty małej architektury.

Pyt 2 Krzywa popytu obrazuje:

- Odp. a zależność między liczbą sprzedających i kupujących dany towar;
- Odp. b zależność między ceną a nabywaną na rynku ilością danego dobra;
- Odp. c możliwość substytucji między poszczególnymi dobrami.

Pyt 3 Szacowanie nieruchomości techniką DCF polega na obliczeniu sumy:

- Odp. a najpierw skapitalizowanych, a następnie zdyskontowanych spodziewanych dochodów;
- Odp. b zdyskontowanych strumieni dochodu i skapitalizowanej wartości nieruchomości w ostatnim roku prognozy;
- Odp. c zdyskontowanych strumieni dochodu z poszczególnych lat prognozy i zdyskontowanej wartości rezydualnej nieruchomości.

Pyt 4 Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego i udostępnianych publicznie stosuje się podejście:

- Odp. a wyłącznie porównawcze;
- Odp. b wyłącznie kosztowe;
- Odp. c porównawcze lub kosztowe, w zależności od występowania transakcji rynkowych tymi nieruchomościami.

Pyt 5 Zgodnie z Kodeksem cywilnym przedsiębiorstwo:

- Odp. a obejmuje wierzytelności;
- Odp. b obejmuje patenty i inne prawa własności przemysłowej;
- Odp. c stanowi zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Pyt 6 Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń infrastruktury technicznej i jest ich właścicielem, a umowa nie stanowiła inaczej, może żądać aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci:

- Odp. a nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem;
- Odp. b wdzierzał je za odpowiednim wynagrodzeniem;
- Odp. c zwrócił właścicielowi 50% kosztów budowy tych urządzeń.

Pyt 7 Cechą specyficzną rynku nieruchomości jest:

- Odp. a mała elastyczność podaży;
- Odp. b globalizacja;
- Odp. c efektywność.

Pyt 8 Nadzór nad gospodarką leśną sprawują:

- Odp. a minister właściwy do spraw środowiska w odniesieniu do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. b marszałek województwa w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. c starosta w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa.

Pyt 9 Dokonując wyceny lasu w podejściu porównawczym, jako główne atrybuty należy przyjąć m.in.:

- Odp. a wiek drzewostanu;
- Odp. b skład gatunkowy drzewostanu;
- Odp. c klasę bonitacyjną gruntu leśnego.

Pyt 10 Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości:

- Odp. a uwzględnia przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. b w niektórych przypadkach uwzględnia faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości;
- Odp. c stan nieruchomości.

Pyt 11 Co może być przedmiotem prawa użytkowania wieczystego?

- Odp. a grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w miastach;
- Odp. b grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone na obszarze wiejskim;
- Odp. c grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego położone na obszarze gmin wiejskich.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: 865493893

Pyt 12 Czy ekspektatywa odrębnej własności lokali jest prawem zbywalnym?

- Odp. a jest zbywalna;
- Odp. b nie jest zbywalna, gdyż jest to tylko zobowiązanie stron zawierających umowę;
- Odp. c jest zbywalna, ale dopiero po zakończeniu budowy i oddaniu lokalu do użytkowania.

Pyt 13 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 14 W celu ustalenia stopnia zużycia budynku należy zgromadzić dane dotyczące m.in.:

- Odp. a okresu technicznej trwałości poszczególnych rodzajów elementów budynku;
- Odp. b dotychczasowego sposobu eksploatacji (użytkowania) budynku;
- Odp. c funkcjonalności obiektu.

Pyt 15 Jednostkę rejestrową budynków tworzą:

- Odp. a budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone na działkach ewidencyjnych wchodzących w skład jednej jednostki rejestrowej gruntów, o ile w budynkach tych nie znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości;
- Odp. b zawsze budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone na działkach ewidencyjnych wchodzących w skład jednej jednostki rejestrowej gruntów;
- Odp. c budynki stanowiące odrębny przedmiot własności, położone w granicach jednej jednostki ewidencyjnej.

Pyt 16 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki określania wartości rynkowej nieruchomości dokonuje:

- Odp. a właściwy organ administracji publicznej;
- Odp. b zamawiający wycenę w uzgodnieniu z rzeczoznawcą majątkowym;
- Odp. c samodzielnie rzeczoznawca majątkowy.

Pyt 17 Kondygnacje to poziome części budynku położone:

- Odp. a tylko w części nadziemnej;
- Odp. b w części nadziemnej i podziemnej;
- Odp. c tylko w części podziemnej.

Pyt 18 Ile czasu ma organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, która zawarła umowę na ocenę operatu szacunkowego, na dokonanie takiej oceny?

- Odp. a nie dłuższym niż 2 miesiące licząc od dnia zebrania materiałów niezbędnych do dokonania oceny;
- Odp. b nie dłuższym niż 2 miesiące licząc od dnia uzyskania wyjaśnień od rzeczoznawcy majątkowego będącego autorem operatu szacunkowego;
- Odp. c nie dłuższym niż 2 miesiące licząc od dnia zawarcia umowy.

Pyt 19 Przy sporządzaniu kosztorysu szczegółowego informacje o stawkach i cenach możesz pozyskać:

- Odp. a z KNRu (Katalogu Nakładów Rzeczowych);
- Odp. b z Biuletynu informacyjnego SEKOCENBUD;
- Odp. c od przedsiębiorcy budowlanego z lokalnego rynku.

Pyt 20 Nadzór nad gospodarką leśną w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa sprawuje:

- Odp. a wójt, burmistrz lub prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c właściciel, gdyż przepisy tego nie precyzują.

Pyt 21 Zgodnie ze standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" rzeczoznawca majątkowy wykazuje obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością. Kto ostatecznie ocenia ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości?

- Odp. a inwestor;
- Odp. b rzeczoznawca majątkowy;
- Odp. c wierzyciel.

Pyt 22 Do ustalenia odszkodowania za grunt leśny przejęty pod drogę publiczną, w przypadku braku cen rynkowych, jego wartość określa się tak, jak gruntu:

- Odp. a leśnego;
- Odp. b leśnego, powiększając wynik do 50%;
- Odp. c leśnego, powiększając wynik o 100%.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: **865493893**

- Pyt 23 Jak powinni postąpić spadkobiercy, którzy w wyniku przyjęcia spadku odziedziczyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?
- Odp. a powinni powiadomić zarząd spółdzielni o przyjęciu spadku, w ciągu 3 miesięcy licząc od dnia jego nabycia;
- Odp. b nie muszą dokonywać żadnych czynności prawnych w tym zakresie, gdyż świadectwo nabycia praw do spadku jest przesyłane z urzędu do zarządu właściwej spółdzielni mieszkaniowej;
- Odp. c powinni w ciągu jednego roku wyznaczyć pełnomocnika do korzystania w ich imieniu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który odziedziczyli i powiadomić w tym terminie zarząd spółdzielni o dokonaniu w/w czynności prawnej.
-
- Pyt 24 Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami standardy zawodowe:
- Odp. a uchwalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych dla członków stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. c ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych lub ich izby gospodarcze.
-
- Pyt 25 W przypadku różnych terminów trwania prawa współużytkowania wieczystego do działki budowlanej, na żądanie właścicieli lokali ustala się termin stosownie do:
- Odp. a najdalszego terminu ustalonego udziału;
- Odp. b najbliższego terminu ustalonego udziału;
- Odp. c uśrednionego terminu udziału.
-
- Pyt 26 Formami ochrony zabytków są:
- Odp. a uznanie za pomnik historii;
- Odp. b utworzenie parku kulturowego;
- Odp. c ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
-
- Pyt 27 Pożytkami prawa są:
- Odp. a jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy;
- Odp. b dochody, które prawo przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- Odp. c pożytki naturalne rzeczy.
-
- Pyt 28 We wspólnocie mieszkaniowej, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada:
- Odp. a wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń;
- Odp. b każdy właściciel lokalu w takiej samej wielkości;
- Odp. c każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.
-
- Pyt 29 Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie określa w drodze rozporządzenia:
- Odp. a minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. b Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
- Odp. c właściwi ministrowie w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
-
- Pyt 30 W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Obowiązek ten powstaje po upływie:
- Odp. a 3 miesięcy od wejścia w życie uchwały w sprawie studium;
- Odp. b 6 miesięcy od wejścia w życie uchwały w sprawie studium;
- Odp. c 12 miesięcy od wejścia w życie uchwały w sprawie studium.
-
- Pyt 31 Określenie wartości lokalu dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności może nastąpić po:
- Odp. a oznaczeniu przedmiotu odrębnej własności przez właściciela;
- Odp. b przed uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- Odp. c oznaczenia lokalu i pomieszczeń przynależnych na rzucie odpowiadającej kondygnacji budynku.
-
- Pyt 32 Która z niżej wymienionych osób może uzyskać pozwolenie na budowę:
- Odp. a właściciel gruntu;
- Odp. b użytkownik wieczysty;
- Odp. c jednostka organizacyjna posiadająca nieruchomość w zarządzie trwałym.
-
- Pyt 33 Z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego zalesiony 2-letnią sosną grunt orny (oznaczony w ewidencji gruntów symbolem R VI) o zwartej powierzchni 1,00 ha jest:
- Odp. a uprawą rolną;
- Odp. b gruntem leśnym z uprawą leśną;
- Odp. c gruntem zadrzewionym.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: 865493893

Pyt 34 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje się biorąc pod uwagę:

- Odp. a cel wyceny;
- Odp. b rodzaj przedmiotu wyceny;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości.

Pyt 35 W jakiej wysokości ustala się opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego scaleniem i wtórnym podziałem nieruchomości?

- Odp. a w wysokości 30% wartości nieruchomości;
- Odp. b tylko w wysokości 50% wartości nieruchomości;
- Odp. c w wysokości do 50% wzrostu wartości nieruchomości.

Pyt 36 Dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a według stanu i cen przed wybudowaniem oraz po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. b według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. c według stanu po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

Pyt 37 Wartość rynkowa nieruchomości to:

- Odp. a wartość katastralna;
- Odp. b cena płacona za nieruchomość, odpowiadająca cenie przeciętnej za podobne nieruchomości;
- Odp. c najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania za nieruchomość wycenianą na rynku.

Pyt 38 Na mocy jakiego dokumentu następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości, jako realizacja roszczenia użytkownika wieczystego?

- Odp. a umową cywilnoprawną zawartą w formie aktu notarialnego;
- Odp. b zarządzeniem wojewody;
- Odp. c decyzją administracyjną.

Pyt 39 Ilość i gradację cech wpływających na ceny nieruchomości w procedurze wyceny w podejściu porównawczym rzeczoznawca przyjmuje w oparciu m.in. o:

- Odp. a poprzednio sporządzone operaty szacunkowe;
- Odp. b wyniki analizy wiarygodnych transakcji nieruchomości podobnych na lokalnym rynku;
- Odp. c informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami odnośnie preferencji potencjalnych nabywców.

Pyt 40 Popyt efektywny na nieruchomości to:

- Odp. a zgłaszanie potrzeby poparte zasobami finansowymi;
- Odp. b potrzeby mieszkaniowe niezaspokojone z powodu braku środków finansowych;
- Odp. c w stanie równowagi jest zwykle równy popytowi potencjalnemu.

Pyt 41 Wartość rynkową nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za przejęcie z mocy prawa, w związku z realizacją inwestycji drogowych określa się przyjmując:

- Odp. a stan nieruchomości z dnia wydania decyzji;
- Odp. b ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości zgodnie z ustaleniami decyzji.

Pyt 42 Wskaźnik szacunkowy gruntu sklasyfikowanego jako grunty zadrzewione, w podejściu mieszanym zależy od:

- Odp. a klasy bonitacyjnej gruntu;
- Odp. b typu siedliskowego lasu;
- Odp. c okręgu podatkowego.

Pyt 43 W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim - decyzje wydaje:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa.

Pyt 44 Nieruchomość podobna została zdefiniowana:

- Odp. a w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Odp. c nie została zdefiniowana w przepisach prawa.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: **865493893**

- Pyt 45 Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:
- Odp. a cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
- Odp. b cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
- Odp. c ceny transakcyjne nieruchomości podobnych uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym.
- Pyt 46 Obligacja to:
- Odp. a papier wartościowy będący świadectwem udziału w majątku Skarbu Państwa lub gminy;
- Odp. b papier wartościowy dłużny, oprocentowany, z określonym terminem wykupu;
- Odp. c świadectwo wierzytelności wystawione przez osobę fizyczną.
- Pyt 47 W sprawie scaleń i podziałów nieruchomości (prowadzonych na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami) właściwymi organami są:
- Odp. a rada gminy;
- Odp. b wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- Odp. c starosta.
- Pyt 48 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 49 Wartość rynkowa nieruchomości:
- Odp. a obiektywizuje rynek przedstawiając typowe zachowania uczestników rynku;
- Odp. b odwzorowuje oczekiwania konkretnego inwestora;
- Odp. c stanowi odwzorowanie ceny, za jaką inwestor jest w stanie nabyć nieruchomość spełniając indywidualne oczekiwania.
- Pyt 50 Na czyj wniosek można dokonać podziału nieruchomości przeznaczonej na inne cele niż rolne i leśne?
- Odp. a właściciela nieruchomości;
- Odp. b użytkownika wieczystego nieruchomości;
- Odp. c osoby, która ma w tym interes prawny.
- Pyt 51 Czy właścicielowi gruntów zalanych wodą podczas powodzi przysługuje od właściciela wody odszkodowanie z tego tytułu?
- Odp. a przysługuje, jeżeli szkody z tego tytułu powstały na skutek zaniedbań właściciela wody;
- Odp. b nie przysługuje w żadnym przypadku, gdyż powódź jest zdarzeniem losowym niespowodowanym przez właściciela wody;
- Odp. c przysługuje, ale tylko w odniesieniu do gruntów leżących w granicach polderu przeciwpowodziowego.
- Pyt 52 W podejściu porównawczym konieczna jest znajomość cech nieruchomości porównawczych, w tym:
- Odp. a daty transakcji;
- Odp. b ceny sprzedaży;
- Odp. c liczby jednostek porównawczych.
- Pyt 53 Wielkość podatku rolnego za 1 ha gruntów rolnych niebędących gospodarstwem rolnym, przy cenie 1 q ziarna żyta wynoszącej 50 zł, wyniesie:
- Odp. a 50;
- Odp. b 250;
- Odp. c 125.
- Pyt 54 Właściciel lasu prywatnego (oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków) może zbyć nieruchomość, o ile:
- Odp. a Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu;
- Odp. b nabywca nieruchomości posiada grunty w sąsiedztwie;
- Odp. c nie ma ograniczeń w sprzedaży lasów prywatnych.
- Pyt 55 Wartość nieruchomości uzyskanych w wyniku scaleń i podziału do ustalenia opłaty adiacenckiej, określa się według cen na dzień:
- Odp. a wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scaleń i podziału;
- Odp. b wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale;
- Odp. c wydania decyzji administracyjnej o ustaleniu opłaty.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: 865493893

- Pyt 56 Jaki organ ustala wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej?
- Odp. a rada gminy;
Odp. b wójt, burmistrz lub prezydent miasta;
Odp. c wojewoda.
- Pyt 57 Dla gruntu pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki wodne, w razie braku klasyfikacji, wskaźnik szacunkowy gruntów ustala się:
- Odp. a przyjmując 50% stawki użytku przyległego;
Odp. b według stawki użytku zielonego klasy IV;
Odp. c przyjmując 50% stawki gruntu ornego klasy VI.
- Pyt 58 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są:
- Odp. a identyfikator lokalu;
Odp. b numer porządkowy lokalu w budynku;
Odp. c numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu.
- Pyt 59 W wycenie, w podejściu dochodowym, czynsz wynikający z umowy najmu na nieruchomości przyjmuje się jako dochód:
- Odp. a niezależnie od charakteru umowy;
Odp. b tylko dla umów na czas nieoznaczony;
Odp. c tylko dla umów na czas oznaczony.
- Pyt 60 Wyceniając tzw. mienie zabużańskie, stan nieruchomości należy przyjąć na datę:
- Odp. a pozostawienia mienia poza granicami kraju;
Odp. b sporządzenia operatu szacunkowego;
Odp. c złożenia wniosku do wojewody.
- Pyt 61 Linię brzegu jezior (o wodach stojących) ustala w drodze decyzji:
- Odp. a właściwy starosta;
Odp. b wojewoda;
Odp. c marszałek województwa.
- Pyt 62 Prawa związane z własnością nieruchomości:
- Odp. a są jej częściami składowymi;
Odp. b nie stanowią jej części składowych;
Odp. c są jej częściami składowymi, wyłącznie w przypadkach gdy ustanowi je Sąd.
- Pyt 63 Jednostką ewidencyjną w systemie ewidencji gruntów jest:
- Odp. a gmina;
Odp. b obręb;
Odp. c powiat.
- Pyt 64 Zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego dotyczy:
- Odp. a przeznaczenia terenu;
Odp. b możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu;
Odp. c zgodności z przepisami szczególnymi.
- Pyt 65 Cechami wyróżniającymi nieruchomości wpisane do rejestru zabytków od innych nieruchomości, które należy uwzględnić przy określaniu wartości, są:
- Odp. a cechy niematerialne (wartość artystyczna i historyczna);
Odp. b klasa bonitacyjna gruntu;
Odp. c wyższe koszty remontów.
- Pyt 66 Na jaki okres można oddać w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowe?
- Odp. a wyłącznie na 99 lat;
Odp. b na 99 lat lub na okres dowolnie krótszy;
Odp. c na okres od 40 do 99 lat.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: 865493893

- Pyt 67 Przy wycenie nieruchomości dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego uwzględnia się:
- Odp. a aktualny sposób korzystania;
 - Odp. b cel wynikający z umowy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
 - Odp. c przeznaczenie w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, także wtedy gdy ustalenia tego planu są inne niż ustalenia zawarte w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.
- Pyt 68 Przy określaniu wartości plantacji kuty wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się odpisy amortyzacyjne. Ich wielkość:
- Odp. a rośnie z wiekiem plantacji;
 - Odp. b maleje z wiekiem plantacji;
 - Odp. c wiek plantacji nie ma znaczenia.
- Pyt 69 Zgodę na usunięcie krzewów z nieruchomości, których wiek przekracza 10 lat, wydaje:
- Odp. a starosta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy;
 - Odp. b wójt, burmistrz lub prezydent miasta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych;
 - Odp. c zgoda taka nie jest wymagana.
- Pyt 70 Na potrzeby określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości:
- Odp. a konieczne jest w każdym wypadku określenie wartości nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami;
 - Odp. b wartość nakładów jest określana samodzielnie i nie jest wymagane określenie wartości nieruchomości, na której dokonano nakładów;
 - Odp. c określenie wartości nieruchomości na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami, jest konieczne wyłącznie wtedy, gdy określana jest wartość nakładów według zasad rynkowych.
- Pyt 71 Stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste na cele turystyczne, według ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynosi:
- Odp. a 2% ceny nieruchomości gruntowej;
 - Odp. b 1% wartości nieruchomości gruntowej;
 - Odp. c 1% ceny nieruchomości gruntowej.
- Pyt 72 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 73 Służebność drogi koniecznej na rzecz samoistnego posiadacza nieruchomości:
- Odp. a może być ustanowiona jako służebność gruntowa;
 - Odp. b może być ustanowiona jako służebność osobista;
 - Odp. c służebność drogi koniecznej nie może być ustanowiona.
- Pyt 74 Pierśnica drzewa wynosi 30 cm, opłata za 1 cm obwodu wynosi 20 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa będzie wynosiła:
- Odp. a 600 zł;
 - Odp. b 1884 zł;
 - Odp. c za drzewa o pierśnicy do 30 cm takiej opłaty się nie wnosi.
- Pyt 75 Treść mapy ewidencyjnej stanowią następujące elementy:
- Odp. a granice państwa, jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, jednostek ewidencyjnych, obrębów, działek ewidencyjnych;
 - Odp. b granice rejonów statystycznych i ich oznaczenia;
 - Odp. c nazwy jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa.
- Pyt 76 Na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wartość nieruchomości określa się:
- Odp. a z uwzględnieniem celu na jaki oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste;
 - Odp. b z uwzględnieniem przeznaczenia w aktualnie obowiązującym planie miejscowym;
 - Odp. c z uwzględnieniem optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości.
- Pyt 77 Centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach geodezji i kartografii jest:
- Odp. a minister właściwy do spraw architektury i budownictwa;
 - Odp. b Główny Geodeta Kraju;
 - Odp. c minister właściwy do spraw wewnętrznych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: 865493893

- Pyt 78 Dokonując wyceny nieruchomości do określenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przy jej zbyciu poziom cen przyjmuje się:
- Odp. a na dzień zbycia nieruchomości;
Odp. b na dzień złożenia wniosku o odszkodowanie;
Odp. c na dzień wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmian.
- Pyt 79 Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie określania wartości gruntów nie stosuje się do określania wartości w związku z realizacją:
- Odp. a ustawy o scalaniu i wymianie gruntów;
Odp. b ustawy prawo wodne;
Odp. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
- Pyt 80 Geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu prowadzi:
- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
Odp. b starosta;
Odp. c marszałek województwa.
- Pyt 81 Jakie nieruchomości wchodziły w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, utworzonego na mocy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- Odp. a nieruchomości stanowiące własność gminy znajdujące się w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa;
Odp. b nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa znajdujące się w użytkowaniu wieczystym gminy;
Odp. c nieruchomości Skarbu Państwa znajdujące się w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych, Agencji Mienia Wojskowego oraz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.
- Pyt 82 Czy osoba, której przepisy prawa przyznały roszczenie wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego o nabycie ich nieruchomości, może nabyć takie nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej?
- Odp. a może, gdyż ma bezwarunkowe prawo nabycia;
Odp. b nie jest to powód do nabycia bezprzetargowego;
Odp. c może ale tylko wtedy, gdy ogłoszony wcześniej przetarg nie dał rozstrzygnięcia.
- Pyt 83 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 84 Z zastrzeżeniem przepisów regulujących prawa do wód, własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią:
- Odp. a w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu;
Odp. b granice przestrzenne nie są określone;
Odp. c granice przestrzenne są zawsze ściśle określone.
- Pyt 85 Czy małoletni może nabyć pełną zdolność do czynności prawnych?
- Odp. a nie może, gdyż dla uzyskania pełnej zdolności do czynności prawnych niezbędne jest ukończenie 18 lat;
Odp. b może, jeżeli zawarł związek małżeński;
Odp. c może, jeżeli zawarł związek małżeński ale tylko wtedy, gdy związek ten trwał do ukończenia 18 roku życia.
- Pyt 86 Na podstawie jakiego dokumentu, właściwy organ przyjmuje stawkę procentową do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzenia infrastruktury technicznej?
- Odp. a uchwały rady gminy podjętej w dowolnym czasie;
Odp. b uchwały rady gminy obowiązującej w dniu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej;
Odp. c zarządzenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.
- Pyt 87 Ewidencja gruntów i budynków uwzględnia ustalenia planów urządzenia lasu i uproszczonych planów urządzenia lasu dotyczące:
- Odp. a rodzaju użytków gruntowych;
Odp. b granic lasów;
Odp. c powierzchni lasów.
- Pyt 88 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia ustalenia planu urządzenia lasu w zakresie:
- Odp. a granic lasów;
Odp. b powierzchni lasów;
Odp. c granic i powierzchni lasów ochronnych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

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

Kod: **865493893**

Pyt 89 Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami określenie "Stan nieruchomości" należy rozumieć jako stan:

- Odp. a prawny;
- Odp. b techniczno-użytkowy;
- Odp. c lokalnego rynku nieruchomości.

Pyt 90 Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:

- Odp. a trwały zarząd, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- Odp. b użytkowanie, służebności, hipoteka;
- Odp. c posiadanie.

PAŃSTWOWA KOMISJA
 KWALIFIKACYJNA EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
 RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-05-19

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	57	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	73	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	81	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	88	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	89	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input 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"/>				