

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: 630386471

- Pyt 1 Obowiązek posiadania książki obiektu dla domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej obejmuje:
- Odp. a właściciela domu;
Odp. b właściciela i zarządcę domu;
Odp. c nie obejmuje właściciela i zarządcę domu.
- Pyt 2 Dachówka ceramiczna, cementowa oraz blacha dachówkowa mocowana jest do:
- Odp. a łąt;
Odp. b deskowania pełnego połaci;
Odp. c krokwi.
- Pyt 3 Poziom cen przy wycenie nieruchomości w celu naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej należy przyjąć na dzień:
- Odp. a stworzenia warunków do korzystania z infrastruktury;
Odp. b wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
Odp. c wejścia w życie uchwały o ustaleniu stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej.
- Pyt 4 Przy określaniu szkody spowodowanej zmniejszeniem wartości nieruchomości, na skutek budowy infrastruktury technicznej, uwzględnia się:
- Odp. a zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
Odp. b trwale ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
Odp. c obowiązek udostępnienia nieruchomości dla celów konserwacji i usuwania awarii urządzeń.
- Pyt 5 Powierzchnię użytkową budynku, dla potrzeb ustalenia podatku od nieruchomości, oblicza się zgodnie z:
- Odp. a normą PN-ISO 9836;
Odp. b umową PN-70/B-02367 (w świetle surowych ścian);
Odp. c ustawą o podatkach i opłatach lokalowych.
- Pyt 6 Nie ma obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego, gdy powierzchnia wyłączana wynosi:
- Odp. a do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego;
Odp. b powyżej 0,5 ha w przypadku budynku jednorodzinnego;
Odp. c do 0,02 ha na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budynku wielorodzinnego.
- Pyt 7 Urządzeniami budowlanymi są:
- Odp. a ciepłociąg magistralny;
Odp. b ogrodzenia;
Odp. c przyłącza zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
- Pyt 8 Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu w Lasach Państwowych na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej ustala się w wysokości:
- Odp. a równej wartości służebności ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
Odp. b równej wartości części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem służebnością;
Odp. c odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem służebnością.
- Pyt 9 Do drzewostanów zalicza się:
- Odp. a drzewostany w drugiej klasie wieku o zadrzewieniu 0,4 i wyższym;
Odp. b drzewostany w trzeciej i starszych klasach wieku o zadrzewieniu 0,3 i wyższym;
Odp. c drzewostany w klasie odnowienia i w klasie do odnowienia.
- Pyt 10 Podstawą opodatkowania podatkiem od nieruchomości (gruntów) jest:
- Odp. a wartość według zeznania podatnika;
Odp. b powierzchnia;
Odp. c średnie ceny uzyskiwane na rynku za nieruchomości podobne.
- Pyt 11 Do gruntów ornyczych zaliczamy:
- Odp. a grunty, na których urządzone zostały ogrody działkowe;
Odp. b odlogi;
Odp. c ugory.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: 630386471

- Pyt 12 Kto ustala wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość?
- Odp. a rzeczoznawca majątkowy poprzez sporządzenie operatu szacunkowego, gdyż wysokość odszkodowania musi być równa wartości rynkowej nieruchomości;
- Odp. b starosta w drodze decyzji administracyjnej;
- Odp. c wojewoda w szczególnych przypadkach.
- Pyt 13 Wartość nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym nabytej w drodze dziedziczenia dla potrzeb ustalenia podstawy opodatkowania określić należy wg podejścia:
- Odp. a porównawczego;
- Odp. b dochodowego;
- Odp. c kosztowego.
- Pyt 14 Czynsz regulowany:
- Odp. a jest kształtowany z uwzględnieniem mechanizmu podaży-popytu;
- Odp. b służy realizacji celów polityki społecznej;
- Odp. c musi uwzględniać poziom kosztów ponoszonych przez wynajmującego.
- Pyt 15 W świetle przepisów techniczno-budowlanych wysokość balustrad schodowych lub balkonowych w budynkach wielorodzinnych powinna wynosić nie mniej niż:
- Odp. a 0,80 m;
- Odp. b 0,90 m;
- Odp. c 1,10 m.
- Pyt 16 Jeśli śródlądowa woda powierzchniowa płynąca zajmie trwale, w sposób naturalny, grunt nie stanowiący własności właściciela wody, wówczas:
- Odp. a grunt ten staje się własnością właściciela wody za odszkodowaniem;
- Odp. b grunt ten staje się przedmiotem użytkowania wieczystego właściciela wody za odszkodowaniem;
- Odp. c grunt ten staje się przedmiotem trwałego zarządu właściciela wody za odszkodowaniem.
- Pyt 17 Efektywność alokacyjna to:
- Odp. a sposób użycia zasobów, generujący maksymalne dochody;
- Odp. b wykorzystanie najtańszej techniki niezbędnej do realizacji danej wielkości produkcji;
- Odp. c wykorzystanie najnowszych technologii do realizacji danej produkcji.
- Pyt 18 Posiadacz samoistny gruntu w dobrej wierze, który wznosił budynek lub inne urządzenia o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, zgodnie z Kodeksem cywilnym może żądać:
- Odp. a aby właściciel nabył od niego budynek lub inne urządzenia za odpowiednim wynagrodzeniem;
- Odp. b od właściciela wynagrodzenia odpowiadającego wartości dokonanych nakładów;
- Odp. c aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za wynagrodzeniem.
- Pyt 19 Służebność przesyłu to obciążenie nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować, lub którego własność stanowią urządzenia przesyłowe, polegające na tym, że:
- Odp. a przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń;
- Odp. b przedsiębiorca może korzystać z nieruchomości obciążonej swobodnie według swojego uznania;
- Odp. c użytkownicy urządzenia mogą z niego swobodnie korzystać, a w szczególności mogą podłączać swoje nieruchomości do urządzenia
- Pyt 20 Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania na obszarze danej gminy:
- Odp. a wszystkich rodzajów nieruchomości;
- Odp. b nieruchomości reprezentatywnych;
- Odp. c nieruchomości gruntowych z wyłączeniem części składowych gruntu.
- Pyt 21 Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło:
- Odp. a 3 miesiące;
- Odp. b 6 miesięcy;
- Odp. c 12 miesięcy.
- Pyt 22 Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska może nastąpić przez:
- Odp. a wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;
- Odp. b ustanowienie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych na podstawie przepisów ustawy - Prawo wodne.
- Odp. c poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: 630386471

- Pyt 23 Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że:
- Odp. a nie narusza on ustaleń studium;
 - Odp. b uwzględni wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy;
 - Odp. c wszystkie wnioski zostały uwzględnione.
- Pyt 24 Jeżeli na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osoba posiadająca nieruchomości w użytkowaniu, nie może w sposób dotychczasowy korzystać z nieruchomości, to może żądać od gminy:
- Odp. a odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczyswistą;
 - Odp. b przyznania nieruchomości zamiennej;
 - Odp. c roszczenia mu nie przysługują.
- Pyt 25 Jeżeli wartość bieżąca netto (NPV) jest dodatnia, oznacza to, że:
- Odp. a przedsięwzięcie zapewnia wymaganą stopę zwrotu;
 - Odp. b zdyskontowana wartość wpływów uzyskiwanych w okresie eksploatacji jest większa niż zdyskontowana wartość wydatków pieniężnych;
 - Odp. c inwestor uzyska pewną nadwyżkę (ponad poniesione wszystkie wydatki).
- Pyt 26 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się:
- Odp. a właściciela;
 - Odp. b miejsce jego zamieszkania;
 - Odp. c informacje o wpisaniu do rejestru zabytków.
- Pyt 27 Listy zastawne to papiery wartościowe emitowane przez:
- Odp. a Bank Centralny;
 - Odp. b wszystkie banki, które udzielają kredytów zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach;
 - Odp. c banki hipoteczne.
- Pyt 28 Dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego do określenia wartości nieruchomości gruntowej stosuje się:
- Odp. a podejście porównawcze;
 - Odp. b podejście porównawcze lub dochodowe;
 - Odp. c dowolne podejście.
- Pyt 29 Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się odpisy amortyzacyjne. Odpisy amortyzacyjne są liczone:
- Odp. a od dnia założenia plantacji do końca jej plonowania;
 - Odp. b od rozpoczęcia okresu plonowania do końca jej plonowania;
 - Odp. c od rozpoczęcia okresu plonowania do dnia jej wywłaszczenia.
- Pyt 30 Prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej przysługuje właścicielowi, który:
- Odp. a był w dniu 1 września 1939 r. obywatelem polskim;
 - Odp. b zamieszkiwał w dniu 1 września 1939 r. na byłym terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
 - Odp. c opuścił nieruchomość w związku z wojną rozpoczętą w 1939 roku.
- Pyt 31 Współczynnik kapitalizacji stosowany w podejściu dochodowym wyceny odzwierciedla:
- Odp. a okres, w którym konkretny nabywca powinien otrzymać zwrot środków poniesionych na nabycie szacowanej nieruchomości;
 - Odp. b okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do wycenianej;
 - Odp. c stopę zwrotu na rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.
- Pyt 32 W rozumieniu przepisów "Prawa budowlanego" rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy, którymi m.in. są:
- Odp. a zagospodarowanie placu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
 - Odp. b wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;
 - Odp. c wykonanie fundamentów.
- Pyt 33 Prawa właścicielskie, w stosunku do wód publicznych i gruntów pokrytych tymi wodami, stanowiących własność Skarbu Państwa między innymi wykonują:
- Odp. a minister właściwy do spraw gospodarki morskiej;
 - Odp. b Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej;
 - Odp. c Dyrektor Parku Narodowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: 630386471

Pyt 34 Klauzula "ceteris paribus" w ekonomii oznacza:

- Odp. a założenie, że zjawisko "po czymś" występuje "z powodu czegoś";
- Odp. b niepewność zjawisk gospodarczych;
- Odp. c założenie, że wszystkie inne elementy poza rozważanym pozostają stałe.

Pyt 35 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku są:

- Odp. a główna funkcja budynku oraz inne funkcje budynku;
- Odp. b numer porządkowy, jeżeli został nadany budynkowi;
- Odp. c pole powierzchni zabudowy budynku.

Pyt 36 Wykorzystywane w podejściu kosztowym ceny wskaźnikowe publikowane w specjalistycznych wydawnictwach należy zaktualizować do lokalnego poziomu cen poprzez:

- Odp. a wykorzystanie wskaźników zmiany cen publikowanych przez GUS;
- Odp. b zastosowanie wyłącznie współczynnika tzw. regionalnego podawanego w niektórych specjalistycznych wydawnictwach;
- Odp. c zastosowanie współczynnika korygującego wynikającego z porównania stawek roboczogodziny, kosztów pośrednich, stawki zysku występujących na lokalnym rynku w stosunku do założeń podanych w danym wydawnictwie.

Pyt 37 Grunty przeznaczone do zalesienia określa:

- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c wytyczne Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie ustalenia granicy polno-leśnej.

Pyt 38 Wartość nieruchomości uzyskanych w wyniku scalenia i podziału do ustalenia opłaty adiacenckiej, określa się według stanu na dzień:

- Odp. a wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału;
- Odp. b wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale;
- Odp. c wydania decyzji administracyjnej o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Pyt 39 Rzeczoznawca majątkowy nabywa prawo wykonywania zawodu z dniem:

- Odp. a wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b złożenia egzaminu dającego uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości;
- Odp. c rozpoczęcia we własnym imieniu działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości.

Pyt 40 Zakres cenowy ΔC na podstawie transakcji nieruchomości podobnych określa się:

- Odp. a w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami;
- Odp. b w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;
- Odp. c z uwzględnieniem odpowiednich cen transakcyjnych przed ich aktualizacją na datę wyceny.

Pyt 41 Określając poziom wydatków operacyjnych nieruchomości zlokalizowanej na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste należy:

- Odp. a do wydatków doliczyć pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego;
- Odp. b do wydatków doliczyć roczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego;
- Odp. c nie uwzględniać żadnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Pyt 42 Suma odchyień wartości badanej zmiennej od średniej arytmetycznej jest:

- Odp. a większa od zera;
- Odp. b równa zero;
- Odp. c mniejsza od zera.

Pyt 43 Podstawę dla zabezpieczenia wiarygodności na nieruchomości stanowi wartość:

- Odp. a rynkowa;
- Odp. b rynkowa i odtworzeniowa;
- Odp. c indywidualna uwzględniająca potrzeby, wymagania i zamierzenia konkretnego inwestora.

Pyt 44 Przy określaniu stopy bazowej na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym uwzględnia się inflację. Jeżeli średnia rentowność tych lokat wynosi 3%, a inflacja jest planowana na poziomie 0%, to stopa bazowa w tym przypadku będzie:

- Odp. a niższa od 3%;
- Odp. b równa 3%;
- Odp. c wyższa od 3%.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: 630386471

Pyt 45 Jednostkę rejestrową lokali tworzą:

- Odp. a lokale stanowiące odrębne nieruchomości, znajdujące się w budynkach położonych w granicach jednej jednostki ewidencyjnej, należące do tego samego właściciela;
- Odp. b każdy lokal stanowiący odrębną nieruchomość;
- Odp. c lokale niestanowiące odrębnych nieruchomości, znajdujące się w budynkach położonych w granicach jednego obrębu, należące do tego samego właściciela.

Pyt 46 Przez sieć uzbrojenia terenu rozumie się:

- Odp. a wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: kanalizacyjne, gazowe, ciepłone, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych;
- Odp. b uporządkowany zbiór danych przestrzennych i opisowych sieci uzbrojenia terenu, a także informacje o podmiotach władających siecią;
- Odp. c podziemne tunele, przejścia.

Pyt 47 Prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów ma:

- Odp. a tylko ten, kto ma w tym interes prawny;
- Odp. b wyłącznie każdy z podmiotów enumeratywnie wymienionych w ustawie;
- Odp. c każdy.

Pyt 48 Wartość nieruchomości dla celów ubezpieczeniowych, której częścią składową jest zabytkowy obiekt sakralny należy określić wg:

- Odp. a podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia;
- Odp. b podejścia kosztowego, metody kosztów zastąpienia;
- Odp. c podejścia mieszanego, metody kosztów likwidacji.

Pyt 49 Czy "trwały zarząd" może zostać wygaszony?

- Odp. a może, ale tylko wtedy, gdy podmiot na rzecz którego zarząd trwały został ustanowiony wyrazi zgodę na wygaszenie;
- Odp. b może, ale tylko wówczas, gdy zostało ustanowione na czas nieoznaczony;
- Odp. c może, jeżeli nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Pyt 50 Według przepisów Kodeksu cywilnego, do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną:

- Odp. a potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli;
- Odp. b nie jest potrzebna zgoda większości współwłaścicieli;
- Odp. c w przypadku braku zgody większości współwłaścicieli, każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Pyt 51 Prawidłowo ogłoszony przetarg pierwszy i prawidłowo ogłoszony przetarg drugi na zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy nie dały rozstrzygnięcia (zakończone zostały wynikiem negatywnym). Jaka procedura może w tej sytuacji zastosować właściwy organ, chcąc kontynuować zbycie?

- Odp. a nie wcześniej niż w ciągu 30 dni i nie później niż w ciągu 6 miesięcy zbyć nieruchomość w drodze rokowań;
- Odp. b nie wcześniej niż w ciągu 30 dni i nie później niż w ciągu 6 miesięcy ogłosić kolejny przetarg;
- Odp. c nie później niż w ciągu 30 dni ogłosić kolejny przetarg.

Pyt 52 W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami przez określenie "wycena nieruchomości" rozumie się:

- Odp. a ustalenie przeciętnej ceny nieruchomości;
- Odp. b postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- Odp. c postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia ceny nieruchomości.

Pyt 53 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod poszerzenie dróg publicznych, przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właściciela, rzeczoznawca majątkowy przyjmuje stan nieruchomości z dnia:

- Odp. a w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. b wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
- Odp. c ustalenia odszkodowania.

Pyt 54 Komu przysługuje ustawowe prawo pierwszeństwa w nabyciu na własność nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego?

- Odp. a najemcy lokalu mieszkalnego, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- Odp. b poprzedniemu właścicielowi zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- Odp. c każdemu posiadaczowi samoistnemu nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: 630386471

- Pyt 55 Celami publicznymi, stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami są:
- Odp. a budowa dróg wewnętrznych;
 - Odp. b zakładanie i utrzymanie cmentarzy;
 - Odp. c cele publiczne określone w odrębnych ustawach.
- Pyt 56 Kubaturę stropodachu wentylowanego, nieużytkowego, o wymiarach zewnętrznych 50,00 x 10,00 m i średniej wysokości 1,00 m, zgodnie z normą PN-ISO 9836, zaliczysz do kubatury budynku w wysokości:
- Odp. a 500,00 m³;
 - Odp. b 250,00 m³;
 - Odp. c nie uwzględnia się kubatury stropodachu.
- Pyt 57 Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej i po jego wybudowaniu dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej:
- Odp. a uwzględnią się wartości części składowych tej nieruchomości;
 - Odp. b określa się wartość rynkową nieruchomości łącznie z jej częściami składowymi;
 - Odp. c przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej uwzględnią się odległość nieruchomości od tego urządzenia oraz warunki podłączenia nieruchomości do tego urządzenia.
- Pyt 58 W jakiej sytuacji prawo użytkowania nieruchomości ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa?
- Odp. a najpóźniej z chwilą śmierci tej osoby;
 - Odp. b po upływie 3 miesięcy licząc od dnia wypowiedzenia przez właściciela nieruchomości;
 - Odp. c wskutek niewykonywania przez lat dziesięć.
- Pyt 59 Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący jak i najemca mogą zgodnie z Kodeksem cywilnym wypowiedzieć umowę najmu:
- Odp. a z zachowaniem terminów umownych;
 - Odp. b w razie braku terminów umownych, z zachowaniem terminów ustawowych;
 - Odp. c nie można wypowiedzieć umowy najmu.
- Pyt 60 Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste może nastąpić:
- Odp. a na okres 99 lat;
 - Odp. b co najmniej na okres 40 lat, wyjątkowo, jeżeli cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na 99 lat;
 - Odp. c co najmniej na 25 lat, z możliwością przedłużenia na dalszy okres od 40 do 99 lat.
- Pyt 61 Przy sporządzaniu operatu szacunkowego w celu określenia wartości gruntu jako podstawy dla ustalenia należności za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej należy:
- Odp. a uwzględnić drzewa i krzewy znajdujące się na gruncie;
 - Odp. b pominąć drzewa i krzewy znajdujące się na gruncie;
 - Odp. c uwzględnić tylko drzewa pomijając krzewy.
- Pyt 62 W jakiej formie prawnej dokonuje się wtórnego obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu?
- Odp. a po uzyskaniu zgody zarządu spółdzielni na wtórny obrót, zawiera się umowę cywilnoprawną w formie aktu notarialnego;
 - Odp. b zbywca i nabywca tego prawa zawierają umowę cywilnoprawną w formie aktu notarialnego bez konieczności uzyskiwania zgody zarządu spółdzielni;
 - Odp. c w chwili obecnej przepisy nie przewidują już możliwości wtórnego obrotu tym prawem, należy uprzednio doprowadzić do zamiany tego prawa we własność (co przepisy dopuszczają), a dopiero po zamianie dokonać wtórnego obrotu.
- Pyt 63 Wspólnota mieszkaniowa powstaje:
- Odp. a z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu na nieruchomości;
 - Odp. b z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości;
 - Odp. c na podstawie umowy zawartej przez właścicieli wyodrębnionych lokali.
- Pyt 64 W świetle przepisów techniczno-budowlanych budynkiem zamieszkania zbiorowego jest:
- Odp. a hotel, motel;
 - Odp. b dom dziecka, dom zakonny;
 - Odp. c schronisko młodzieżowe.
- Pyt 65 Prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, potwierdza wojewoda właściwy ze względu na miejsce zamieszkania wnioskodawcy, który jest:
- Odp. a spadkobiercą właściciela nieruchomości pozostawionej;
 - Odp. b właścicielem nieruchomości pozostawionej;
 - Odp. c najstarszym spadkobiercą właściciela nieruchomości pozostawionej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: **630386471**

Pyt 66 Przy wycenie lasu z zastosowaniem techniki szczegółowej konieczna jest znajomość:

- Odp. a stopnia zwarcia drzewostanu;
- Odp. b stopnia zadrzewienia;
- Odp. c wieku drzew.

Pyt 67 Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów do gruntów rolnych należą:

- Odp. a nieużytki;
- Odp. b zadrzewienia na użytkach rolnych;
- Odp. c stawy rybackie.

Pyt 68 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa sporządza:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b zarząd województwa;
- Odp. c marszałek województwa.

Pyt 69 Głębokość posadowienia fundamentów budynku uzależniona jest od:

- Odp. a powierzchni zabudowy;
- Odp. b głębokości występowania poszczególnych warstw geotechnicznych;
- Odp. c umownej głębokości przemarzania gruntów.

Pyt 70 Gdy szacowana jest nieruchomość zabudowana budynkiem przeznaczonym do rozbiórki, to należy:

- Odp. a określić zużycie funkcjonalne budynku;
- Odp. b oszacować wartość materiałów porozbiórkowych pomniejszoną o koszty rozbiórki;
- Odp. c oszacować wartość rynkową gruntu niezabudowanego.

Pyt 71 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa:

- Odp. a politykę przestrzenną gminy;
- Odp. b lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c warunki zabudowy terenu.

Pyt 72 Służebność gruntowa stanowi część składową:

- Odp. a nieruchomości obciążonej;
- Odp. b nieruchomości władnącej;
- Odp. c zarówno nieruchomości obciążonej, jak i nieruchomości władnącej.

Pyt 73 Przy obliczaniu dochodów z nieruchomości nie uwzględnia się:

- Odp. a kredytu i jego kosztów;
- Odp. b amotryzacji;
- Odp. c podatku VAT.

Pyt 74 Do sadów zalicza się grunty zasadzone drzewami i krzewami owocowymi o zwartym nasadzeniu minimum na 1 ha:

- Odp. a 1000 drzewek;
- Odp. b 600 drzewek;
- Odp. c 2000 krzewów.

Pyt 75 Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się stosując podejście:

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

Pyt 76 Instalacja elektryczna wewnątrz budynku może być wykonana, jako:

- Odp. a wtynkowa;
- Odp. b podtynkowa;
- Odp. c natynkowa.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: 630386471

- Pyt 77 W rozumieniu zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami przez określanie wartości nieruchomości rozumie się:
- Odp. a szacowanie wartości nieruchomości;
 - Odp. b postępowanie w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
 - Odp. c określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.
- Pyt 78 Starosta wydał decyzję o wywłaszczeniu nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym. Jakie czynności powinien następnie wykonać, żeby decyzja ta mogła stać się ostateczną?
- Odp. a podać decyzję do wiadomości publicznej poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń w starostwie powiatowym na okres 14 dni;
 - Odp. b ograniczyć się do zamieszczenia w prasie lokalnej informacji o wydaniu decyzji;
 - Odp. c ograniczyć się do zamieszczenia na stronie internetowej starostwa powiatowego informacji o wydaniu decyzji.
- Pyt 79 Określenie wartości nakładów dokonanych na nieruchomości stosownie do przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wymaga:
- Odp. a ustalenia okresu, w którym dokonano nakładów;
 - Odp. b uwzględnienia stopnia zużycia technicznego nakładów;
 - Odp. c uwzględnienia stopnia zużycia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą po dokonaniu nakładów.
- Pyt 80 Status lasu ochronnego w formie decyzji nadaje:
- Odp. a Minister Środowiska we wszystkich przypadkach;
 - Odp. b Minister Środowiska w odniesieniu do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
 - Odp. c Starosta w odniesieniu do lasów innych niż stanowiące własność Skarbu Państwa.
- Pyt 81 Rejestr budynków jest raportem dotyczącym:
- Odp. a wszystkich budynków położonych w obrębie ewidencyjnym;
 - Odp. b budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności;
 - Odp. c tylko budynków będących przedmiotem trwałego zarządu.
- Pyt 82 Przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę, plan zagospodarowania terenu jest opracowaniem, które:
- Odp. a nie jest obowiązkowe;
 - Odp. b jest obowiązkowe;
 - Odp. c wraz z projektem architektoniczno-budowlanym jest zatwierdzany decyzją o pozwoleniu na budowę.
- Pyt 83 Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:
- Odp. a są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych;
 - Odp. b wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały związane z tym podziałem przyjęte zostały do zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
 - Odp. c obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, a ich wyróżnienie jest celowe dla oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych.
- Pyt 84 Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby:
- Odp. a wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
 - Odp. b dla ustanowienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;
 - Odp. c dla ustanowienia miejsc biwakowych i rekreacyjno-wypoczynkowych.
- Pyt 85 Standardy zawodowe to:
- Odp. a reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa;
 - Odp. b reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego ustalone w statutach organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych;
 - Odp. c reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Pyt 86 Za dochód z nieruchomości nie może być uważany:
- Odp. a całkowity dochód uzyskiwany z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości;
 - Odp. b dochód obliczony na podstawie analizy rynku kapitałowego;
 - Odp. c strumień pieniędzy, uzyskiwany z czynszów oraz dochodów pozaczynszowych, generowanych przez nieruchomość.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

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

Kod: 630386471

Pyt 87 Jakie dokumenty rozstrzygają o sposobie zagospodarowania nieruchomości przy dokonywaniu jej podziału na działki gruntu?

Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

Odp. b decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Odp. c studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Pyt 88 Celem powszechnej taksacji nieruchomości jest określenie wartości:

Odp. a rynkowej nieruchomości;

Odp. b odtworzeniowej nieruchomości;

Odp. c katastralnej nieruchomości.

Pyt 89 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego:

Odp. a stosuje się ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych po czym z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń;

Odp. b w przypadku niewystarczających danych dla zastosowania podejścia porównawczego stosuje się podejście mieszane;

Odp. c uwzględnia się cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Pyt 90 Jak w ustawie - Kodeks cywilny zaklasyfikowane jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu?

Odp. a jako prawo własności lokalu mieszkalnego wyodrębnionego w innych budynkach niż budynki spółdzielni mieszkaniowej;

Odp. b jako ograniczone prawo rzeczowe;

Odp. c w ogóle nie jest zaklasyfikowane, gdyż prawo to posiada regulacje prawne zawarte wyłącznie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

PAŃSTWOWA KOMISJA EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
 KWALIFIKACYJNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-09-15

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	55	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	57	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	61	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input 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 type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	65	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	72	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	80	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	83	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
44	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
49	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				