

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

- Pyt 1 Czy budynki trwale związane z gruntem, jako przedmiotem prawa własności, stanowią części składowe tego gruntu?
- Odp. a stanowią, gdyż nie można ich oddzielić od gruntu bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości;
Odp. b nie stanowią w przypadku, gdy zostały wzniesione przez inny podmiot niż właściciel gruntu;
Odp. c nie stanowią w przypadku nieruchomości budynkowych.
- Pyt 2 Do badania zgodności rozkładów (struktur) dwóch zbiorowości służą:
- Odp. a testy parametryczne;
Odp. b testy nieparametryczne;
Odp. c oba rodzaje testów.
- Pyt 3 Rzeczoznawca majątkowy w związku z wykonywaniem czynności zawodowych podlega:
- Odp. a odpowiedzialności zawodowej określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
Odp. b odpowiedzialności cywilnej określonej w Kodeksie cywilnym;
Odp. c odpowiedzialności karnej określonej w Kodeksie karnym.
- Pyt 4 Podmiotami mienia państwowego są:
- Odp. a Skarb Państwa;
Odp. b inne państwowe osoby prawne;
Odp. c państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.
- Pyt 5 Opłata za przedwczesny wyrąb drzewostanów „młodszych”, w których brak jest surowców użytkowych drewna lub ich wartość jest mniejsza od kosztów zalesienia i pielęgnacji:
- Odp. a rośnie wraz ze wzrostem wieku drzewostanu;
Odp. b maleje wraz ze wzrostem wieku drzewostanu;
Odp. c nie ma znaczenia wiek, gdyż zależy ona od typu siedliskowego lasu.
- Pyt 6 W procesie podejmowania decyzji inwestycyjnej na rynku kapitałowym (zakup akcji) inwestor musi uwzględnić:
- Odp. a stopę zwrotu z inwestycji;
Odp. b ryzyko jakie wiąże się z inwestycją;
Odp. c stopę oprocentowania kredytu.
- Pyt 7 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej, do celu ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu uwzględnia się:
- Odp. a tylko grunt;
Odp. b tylko grunt i budynki;
Odp. c grunt, budynki i inne części składowe tego gruntu.
- Pyt 8 Grunty leśne dzielą się na:
- Odp. a lasy;
Odp. b grunty zadrzewione i zakrzewione;
Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.
- Pyt 9 Deflacja występuje wówczas, gdy:
- Odp. a spadają ceny wyłącznie jednego produktu;
Odp. b następuje krótkotrwały wzrost cen;
Odp. c następuje długotrwały spadek poziomu cen.
- Pyt 10 Który z niżej wymienionych zakresów robót budowlanych wymaga pozwolenia na budowę?
- Odp. a budowa ogrodzenia od strony drogi o wysokości 1,60 m;
Odp. b budowa przydomowego oczka wodnego o powierzchni 35 m²;
Odp. c wymiana okien w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków.
- Pyt 11 Czy operat szacunkowy sporządzany na potrzeby sprawozdań finansowych może być wykorzystany dla zabezpieczenia wiarytelności?
- Odp. a tak;
Odp. b nie;
Odp. c tak, jeżeli wartość godziwa jest równa wartości rynkowej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

- Pyt 12 Współczynnik korygujący wykorzystywany do określenia wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, oblicza się z użyciem stopy:
- Odp. a dyskontowej;
Odp. b kapitalizacji;
Odp. c procentowej.
- Pyt 13 Czy można skutecznie dokonać podziału nieruchomości przeznaczonej na inne cele niż rolne i leśne, bez wydawania decyzji zatwierdzającej jej podział?
- Odp. a nie można, gdyż wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości jest warunkiem ustawowym jego dokonania;
Odp. b można, ale wyłącznie wtedy, gdy o podziale orzeka sąd;
Odp. c można w każdym przypadku.
- Pyt 14 Dla obliczenia średnioważonego stopnia zużycia technicznego (fizycznego) budynku, niezbędne są dane w zakresie:
- Odp. a udziału kosztu odtworzenia danego elementu w strukturze kosztu odtworzenia budynku;
Odp. b stopnia zużycia danego elementu;
Odp. c ilości elementów scalonych, występujących w budynku.
- Pyt 15 Udziały w funduszach inwestycyjnych działających na rynku nieruchomości zalicza się do papierów wartościowych:
- Odp. a potwierdzających prawo współwłasności;
Odp. b potwierdzających udzielenie pożyczki funduszowi inwestycyjnemu;
Odp. c mogących być przedmiotem obrotu na rynku kapitałowym.
- Pyt 16 Czy za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości pobiera się opłaty?
- Odp. a nie pobiera się, gdyż przekształcenie jest nieodpłatne;
Odp. b pobiera się z wyjątkiem niektórych przypadków;
Odp. c pobiera się bez wyjątku.
- Pyt 17 Zasady szacowania wartości drzew stanowiących tereny zieleni położonych w strefie zainwestowania miejskiego wynikają z ustawy:
- Odp. a o lasach;
Odp. b o gospodarce nieruchomościami;
Odp. c o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Pyt 18 W podejściu porównawczym, do porównań można przyjmować:
- Odp. a ceny transakcyjne;
Odp. b ceny ofertowe pomniejszone o średni rynkowy efekt negocjacji;
Odp. c ceny ofertowe.
- Pyt 19 Spadek rotacji zobowiązań spowoduje:
- Odp. a wzrost zapotrzebowania na kapitał obrotowy;
Odp. b spadek zapotrzebowania na kapitał obrotowy;
Odp. c nie ma wpływu na poziom kapitału obrotowego.
- Pyt 20 Danymi w ewidencji gruntów i budynków dotyczącymi lokalu są:
- Odp. a liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba pomieszczeń przynależnych;
Odp. b liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz rodzaj pomieszczeń przynależnych;
Odp. c rodzaj lokalu.
- Pyt 21 Świadectwo charakterystyki energetycznej:
- Odp. a przedstawia roczne obliczeniowe zapotrzebowanie budynku na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz oświetlenia;
Odp. b określa niezbędne dane o nieruchomości w zakresie zużycia energii pierwotnej w ciągu roku - $EP=[kWh/(m^2 \cdot rok)]$;
Odp. c opisuje osiągnięte parametry strat ciepła dla przegród budowlanych przedmiotowego budynku $UC(max) [W/(m^2 \cdot K)]$.
- Pyt 22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:
- Odp. a jest opracowaniem obowiązkowym;
Odp. b obejmuje obszar całej gminy;
Odp. c stanowi prawo miejscowe.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

Pyt 23 Agencja Nieruchomości Rolnych reprezentuje Skarb Państwa w zakresie gospodarowania:

- Odp. a nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych;
- Odp. b nieruchomościami w trwałym zarządzie parków narodowych;
- Odp. c innymi nieruchomościami i składnikami mienia pozostałymi po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej.

Pyt 24 Wartość gruntu leśnego w podejściu mieszanym określamy na podstawie:

- Odp. a typu siedliskowego lasu i położenia w okręgu podatkowym;
- Odp. b położenia w okręgu podatkowym i klasy bonitacyjnej siedliska;
- Odp. c położenia w okręgu podatkowym i w określonym nadleśnictwie.

Pyt 25 W podejściu porównawczym stosuje się metodę:

- Odp. a porównywania parami;
- Odp. b korygowania ceny średniej;
- Odp. c stawki szacunkowej gruntu.

Pyt 26 Nieruchomość władająca jest obciążona służebnością gruntową na rzecz innej nieruchomości. Nieruchomość władająca ulega podziałowi na kilka działek gruntu. Co się stanie ze służebnością gruntową po dokonaniu tego podziału?

- Odp. a służebność wygaśnie z mocy prawa, gdyż zmienił się przedmiot, na którym została ustanowiona;
- Odp. b służebność utrzymuje się w mocy na każdej z wydzielonych działek gruntu;
- Odp. c służebność utrzymuje się w mocy tylko na tych wydzielonych działkach gruntu, na których jest niezbędna dla spełnienia celu jej ustanowienia a na pozostałych działkach gruntu wygasa.

Pyt 27 Do użytków rolnych zaliczamy:

- Odp. a grunty zadrzewione na użytkach rolnych;
- Odp. b rowy (melioracji szczegółowej);
- Odp. c stawy rybackie.

Pyt 28 W świetle przepisów ustawy "Prawo budowlane" obiekt tymczasowy, to:

- Odp. a obiekt kontenerowy połączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania w okresie odpowiadającym jego trwałości;
- Odp. b obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem;
- Odp. c obiekt liniowy.

Pyt 29 Czy wydzielanie gruntów pod drogi rowerowe może być uznane za cel publiczny?

- Odp. a tylko wtedy, gdy znajdują się w ciągu dróg publicznych;
- Odp. b tylko wtedy, gdy są położone w terenach zabudowanych;
- Odp. c tak.

Pyt 30 Przy określaniu opłacalności inwestycji rzeczowych produkcyjnych należy wyznaczyć:

- Odp. a okres życia projektu, wydatki inwestycyjne, zysk, nadwyżkę finansową, stopę dyskontową;
- Odp. b wydatki inwestycyjne, zyski, nadwyżkę finansową, przychody i koszty ich uzyskania;
- Odp. c wydatki inwestycyjne, roczne przychody i roczne koszty.

Pyt 31 Na jaki czas można oddać w trwały zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a wyłącznie na 10 lat;
- Odp. b wyłącznie na czas oznaczony;
- Odp. c na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

Pyt 32 Polityka przestrzenna państwa jest zawarta w:

- Odp. a strategii rozwoju kraju;
- Odp. b programie zadań rządowych;
- Odp. c koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

Pyt 33 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby prognozy skutków finansowych uchwalenia lub zmiany miejscowych planów określa się wartość:

- Odp. a zawsze wszystkich nieruchomości objętych tym planem;
- Odp. b wyłącznie nieruchomości przeznaczonych w tym planie na inne cele niż rolne i leśne;
- Odp. c nieruchomości reprezentatywnych dla każdego obszaru o jednakowym przeznaczeniu w tym planie miejscowym.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

Pyt 34 Przedmiotem określenia wartości nieruchomości może być:

- Odp. a udział we współużytkowaniu wieczystym działki budowlanej;
- Odp. b piwnica jako pomieszczenie przynależne do konkretnego lokalu;
- Odp. c część niewydzielona strychu, która ma być w przyszłości przeznaczona na powiększenie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

Pyt 35 Do drzewostanów zalicza się drzewostany:

- Odp. a w klasie odnowienia i w klasie do odnowienia;
- Odp. b w drugiej klasie wieku o zadrzewieniu 0,4 i wyższym;
- Odp. c w trzeciej i starszych klasach wieku o zadrzewieniu 0,3 i wyższym.

Pyt 36 Działka ewidencyjna to:

- Odp. a ciągiem obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych;
- Odp. b niekiedy tożsamy z nieruchomością gruntową;
- Odp. c zawsze tożsamy z nieruchomością gruntową.

Pyt 37 Bonitacja w drzewostanie mieszanym określana jest:

- Odp. a dla każdego gatunku oddzielnie;
- Odp. b łącznie dla całego drzewostanu;
- Odp. c jako średnia z wszystkich drzewostanów w oddziale.

Pyt 38 W świetle przepisów techniczno-budowlanych garaż w budynku wielorodzinnym, to:

- Odp. a lokal użytkowy;
- Odp. b pomieszczenie pomocnicze;
- Odp. c pomieszczenie przynależne.

Pyt 39 Kratownica to:

- Odp. a stopa fundamentowa zbrojona krzyżowo;
- Odp. b rodzaj elementu nośnego konstrukcji budowli;
- Odp. c urządzenie do zagęszczania podłoża w wykopach pod fundamenty.

Pyt 40 Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki:

- Odp. a szczegółowej;
- Odp. b dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. c kapitalizacji prostej.

Pyt 41 Aktywa netto jednostki to:

- Odp. a aktywa minus pasywa;
- Odp. b aktywa minus zobowiązania;
- Odp. c aktywa nie zawierające podatku VAT podlegającego odliczeniu.

Pyt 42 Obligatoryjną treść planu miejscowego stanowią:

- Odp. a skutki finansowe uchwalenia planu;
- Odp. b sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- Odp. c stawki procentowe opłaty planistycznej.

Pyt 43 Należność za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji pomniejsza się o wartość gruntów, ustaloną według cen rynkowych, które stanowią:

- Odp. a grunty użytkowane rolniczo;
- Odp. b grunty, których przeznaczenie jest zgodne z faktycznym stanem jaki zaistniał po ich wyłączeniu z produkcji;
- Odp. c grunty pod budynkami i urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych.

Pyt 44 Zasady określania wartości nieruchomości nabywanych pod pasy drogowe dróg publicznych, regulują przepisy:

- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- Odp. c rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

- Pyt 45 W świetle przepisów "Prawa budowlanego" do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić co do zasady, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji w terminie:
- Odp. a 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
Odp. b 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
Odp. c 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
- Pyt 46 Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa, należy do zadań:
- Odp. a wojewody;
Odp. b samorządu województwa;
Odp. c Rady Ministrów.
- Pyt 47 Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść:
- Odp. a tylko właściciel nieruchomości objętych planem;
Odp. b każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu;
Odp. c tylko osoby, które mają w tym interes prawny.
- Pyt 48 W ustawie o gospodarce nieruchomościami wyróżnia się:
- Odp. a dwa rodzaje zasobów nieruchomości;
Odp. b trzy rodzaje zasobów nieruchomości;
Odp. c cztery rodzaje zasobów nieruchomości.
- Pyt 49 Cena uzyskana w sprzedaży z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy:
- Odp. a może być przyjmowana do wyceny, gdyż odzwierciedla ona wartość rynkową;
Odp. b nie może być przyjmowana do wyceny, gdyż zaistniały szczególne warunki transakcji;
Odp. c może być przyjmowana do wyceny, jeżeli nie różni się więcej niż 20% od cen przeciętnych.
- Pyt 50 Określając wartość rynkową lokalu jako przedmiotu odrębnej własności rzeczoznawca majątkowy zakresem wyceny obejmuje:
- Odp. a lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej;
Odp. b lokal oraz pomieszczenia pomocnicze i udział w nieruchomości sąsiedniej;
Odp. c lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w prawie do gruntu.
- Pyt 51 Ewidencja gruntów i budynków obejmuje:
- Odp. a dane liczbowe dotyczące gruntów, budynków i lokali;
Odp. b dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz przysługujących im wielkości udziałów w prawie własności;
Odp. c dane opisowe dotyczące gruntów, budynków i lokali.
- Pyt 52 Według obowiązujących aktualnie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III co do zasady:
- Odp. a nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
Odp. b wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w przypadku powierzchni powyżej 0,5 ha;
Odp. c wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi niezależnie od ich powierzchni.
- Pyt 53 Standardem zawodowym w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jest:
- Odp. a Standard "Wartość rynkowa";
Odp. b Standard "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności";
Odp. c Standard "Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych".
- Pyt 54 W borach mieszanych występują następujące typy siedliskowe:
- Odp. a bór mieszany suchy;
Odp. b bór mieszany świeży;
Odp. c bór mieszany wilgotny.
- Pyt 55 Czynnościami wykonywanymi wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego są:
- Odp. a określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
Odp. b ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
Odp. c wycena przedsiębiorstw.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

Pyt 56 Czy można dokonać wywłaszczenia nieruchomości na dowolny cel?

- Odp. a można, gdyż o możliwości wywłaszczenia decyduje nie cel wywłaszczenia, ale potrzeba pozyskania nieruchomości dla zrealizowania dowolnej inwestycji;
Odp. b można, ale pod warunkiem, że cel wywłaszczenia będzie realizowany przez organ administracji publicznej;
Odp. c nie można, gdyż wywłaszczenia można dokonać wyłącznie na cele określone w przepisach ustawowych.

Pyt 57 W jakiej formie (rodzaj dokumentu) ustala się odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość?

- Odp. a w formie umowy cywilno – prawnej;
Odp. b w formie postanowienia starosty;
Odp. c w formie decyzji administracyjnej.

Pyt 58 Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy sprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie:

- Odp. a pięciu lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji;
Odp. b jednego roku od nabycia tej nieruchomości od Agencji;
Odp. c trzech lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji.

Pyt 59 Który z poniższych obiektów budowlanych, zgodnie z "Prawem budowlanym", nie jest obiektem tymczasowym?

- Odp. a kiosk uliczny niezwiązany trwale z gruntem;
Odp. b budynek handlowy o konstrukcji stalowej niepołączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania przez okres 10 lat a po tym okresie przeznaczony do rozbiórki;
Odp. c budynek jednorodzinny o konstrukcji drewnianej.

Pyt 60 Rodzaj rynku, jego obszar:

- Odp. a nie jest uzależniony od zakresu wyceny;
Odp. b jest uzależniony od przedmiotu wyceny;
Odp. c określa rzeczoznawca majątkowy.

Pyt 61 Transakcyjne ceny przeciętne to:

- Odp. a ceny ustalone w postępowaniu egzekucyjnym;
Odp. b ceny z bonifikatą;
Odp. c ceny uzyskane w drodze przetargu, jeżeli nie odbiegają poziomem od przeciętnych cen uzyskanych na rynku.

Pyt 62 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- Odp. a teren ma dostęp do drogi publicznej;
Odp. b teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
Odp. c decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Pyt 63 Wartość nieruchomości podlegającej zwrotowi (zbędnej na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu) określa się uwzględniając:

- Odp. a stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia;
Odp. b skutki wynikające ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym;
Odp. c stan nieruchomości z dnia zwrotu.

Pyt 64 W rejestrze cen i wartości w katastrze nieruchomości podaje się m.in.:

- Odp. a adres położenia nieruchomości;
Odp. b pole powierzchni nieruchomości gruntowej;
Odp. c numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości.

Pyt 65 Zgodę na wycięcie drzew ozdobnych na działce gruntu wydaje:

- Odp. a starosta;
Odp. b wójt, burmistrz lub prezydent miasta, gdy wiek drzew przekracza 10 lat;
Odp. c zgoda taka nie jest wymagana.

Pyt 66 Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na okres:

- Odp. a 99 lat;
Odp. b wyjątkowo na okres 25 lat z możliwością przedłużenia;
Odp. c na okres nie krótszy niż 40 lat.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

- Pyt 67 Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada:
- Odp. a stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Odp. b stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnianego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wyodrębnionych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz pomieszczeniami stanowiącymi części wspólne budynku;
- Odp. c stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnianego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wyodrębnionych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, położonymi w budynku, w którym znajduje się lokal wyodrębniany.
-
- Pyt 68 Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej rzeczoznawca majątkowy określa:
- Odp. a wartość prawa własności samego gruntu;
- Odp. b wartość prawa własności całej nieruchomości i pomniejsza ją o wartość odtworzeniową budynków i innych urządzeń;
- Odp. c wartość prawa własności całej nieruchomości i wyodrębnia z niej wartość gruntu, budynków i innych urządzeń.
-
- Pyt 69 Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:
- Odp. a prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo w zakresie szacowania nieruchomości;
- Odp. b prowadząc działalność gospodarczą w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości;
- Odp. c w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.
-
- Pyt 70 Strop to:
- Odp. a przegroda pozioma budynku;
- Odp. b przegroda pionowa budynku;
- Odp. c główny element konstrukcyjny budynku.
-
- Pyt 71 Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zawartej z deweloperem. Zgodnie z ustawą o własności lokali do ważności umowy zawartej z deweloperem niezbędne jest, aby:
- Odp. a deweloper był właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony oraz aby uzyskał pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej;
- Odp. b deweloper był użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym dom ma być wzniesiony oraz aby uzyskał pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej;
- Odp. c nie są określone żadne uwarunkowania wystarczy, że strony określią je same.
-
- Pyt 72 W jakiej formie (jakim dokumentem) ustala się opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości?
- Odp. a decyzją administracyjną;
- Odp. b zarządzeniem;
- Odp. c postanowieniem.
-
- Pyt 73 Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się utracone pożytki. Utracone pożytki:
- Odp. a są tym większe im wywłaszczana plantacja jest starsza;
- Odp. b są tym większe im wywłaszczana plantacja jest młodsza;
- Odp. c wiek tu nie ma znaczenia, gdyż są one uwzględniane w pełni.
-
- Pyt 74 Wypis z rejestru gruntów stanowi jedyną podstawę wpisu w księdze wieczystej, jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości dotyczy wyłącznie zmiany:
- Odp. a położenia nieruchomości;
- Odp. b numeracji działek ewidencyjnych;
- Odp. c sposobu korzystania z nieruchomości.
-
- Pyt 75 Który organ udziela w I instancji zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania na tych nieruchomościach urządzeń infrastruktury technicznej?
- Odp. a starosta;
- Odp. b zarząd powiatu;
- Odp. c zarząd gminy.
-
- Pyt 76 Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku ważne jest:
- Odp. a 5 lat;
- Odp. b 10 lat;
- Odp. c bez ograniczeń.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

- Pyt 77 Komu przysługuje prawo głosu przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, jeżeli lokal mieszkalny wyodrębniony w budynku wielolokalowym stanowi współwłasność rodzeństwa w częściach ułamkowych po 1/2?
- Odp. a niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom tego lokalu;
Odp. b każdemu współwłaścicielowi lokalu z osobna, gdyż mogą mieć różne zdania w sprawie;
Odp. c współwłaścicielowi, który posiada ponad 50 % udziałów we współwłasności lokalu, a jeżeli takiego współwłaściciela nie można wyłonić, to współwłaścicielowi wskazanemu przez sąd.
- Pyt 78 Na wniosek Agencji Nieruchomości Rolnych, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje nieodpłatnie w drodze decyzji Lasom Państwowym wydzielone geodezyjnie grunty wchodzące w skład Zasobu:
- Odp. a stanowiące według ewidencji gruntów i budynków lasy i grunty leśne;
Odp. b przeznaczone do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
Odp. c przeznaczone do zalesienia w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Pyt 79 Przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawierają zasady określenia wartości nakładów:
- Odp. a które w dacie wyceny tych nakładów zostały już na nieruchomości dokonane;
Odp. b które zostaną poniesione w przyszłości, przy czym ich zakres został ustalony;
Odp. c wyłącznie nakładów, które zostały już dokonane, o ile określeniu podlega wartość tych nakładów według zasad rynkowych.
- Pyt 80 Czy wartość nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną?
- Odp. a tak;
Odp. b nie, gdyż nieruchomość zawsze ma wartość dodatnią;
Odp. c tak, ale gdy wartość materiałów porzbiórkowych jest wyższa niż koszty rozbiórki.
- Pyt 81 Wskaźniki szacunkowe dla gruntów rolnych zabudowanych stosowane w podejściu mieszanym wyceny ustala się:
- Odp. a w zależności od klasy gruntu ornego, na którym znajdują się zabudowania;
Odp. b jak dla klasy I gruntu ornego;
Odp. c jako 50% wartości wskaźnika przewidzianego dla klasy I gruntu ornego.
- Pyt 82 Czy sąd może powołać dowolną osobę na biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości?
- Odp. a może, gdyż sąd jest niezależny w podejmowaniu decyzji;
Odp. b może, ale tylko spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości;
Odp. c może, ale tylko spośród rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości.
- Pyt 83 W jaki sposób właściwy Minister egzekwuje odpowiedzialność zawodową od rzeczoznawców majątkowych nie przestrzegających przepisów prawa przy wykonywaniu zawodu?
- Odp. a poprzez kierowanie sprawy do rozstrzygnięcia przez sąd cywilny;
Odp. b poprzez orzekanie w drodze decyzji o pozbawieniu uprawnień zawodowych, z możliwością ponownego ich zdobycia po upływie 3 lat od dnia pozbawienia;
Odp. c poprzez orzekanie kary upomnienia.
- Pyt 84 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:
- Odp. a zamiany nieruchomości lecz bez uwzględnienia różnic w ich wartości;
Odp. b wykupienia nieruchomości;
Odp. c odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.
- Pyt 85 Z jakiego źródła przyjmuje się cenę ziarna żyta przy wycenie nieruchomości w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów?
- Odp. a z obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
Odp. b z rynku lokalnego;
Odp. c z Ogólnopolskiej Giełdy Towarowej.
- Pyt 86 W metodzie wskaźników szacunkowych gruntów, przyjmowane do wyceny gruntów leśnych wskaźniki szacunkowe zależą od:
- Odp. a okręgu podatkowego;
Odp. b klasy gruntów;
Odp. c grupy typów siedliskowych lasów.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2016-10-13

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

Kod: 654617428

- Pyt 87 Przeprowadzając wycenę nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności rzeczoznawca majątkowy, na podstawie dostępnych źródeł, ma obowiązek m.in.:
- Odp. a uwzględnić obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością;
 - Odp. b uwzględnić przewidywane zmiany rynkowe dla właściwego segmentu rynku nieruchomości;
 - Odp. c oszacować ryzyko kredytowe dotyczące danej wierzytelności.
-
- Pyt 88 Przy oddawaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste określono w umowie cel na jaki nieruchomość jest oddawana. Po kilku latach zmieniono plan miejscowy ustalając dla terenu, na którym leży przedmiotowa nieruchomość inne przeznaczenie niż to wynika z celu ustalonego przy jej przekazywaniu. Jaki czynnik "przeznaczenie nieruchomości" powinien przyjąć rzeczoznawca majątkowy dokonujący po zmianie planu określenia wartości tej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego?
- Odp. a w każdym przypadku przeznaczenie z planu miejscowego, gdyż ono narzuca obecnie sposób korzystania z nieruchomości;
 - Odp. b cel na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste, jeżeli nie dokonano jego korekty we właściwym trybie;
 - Odp. c zawsze faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości, jeżeli nastąpiła trwała zmiana sposobu wykorzystywania w stosunku do celu ustalonego przy przekazywaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
-
- Pyt 89 Podstawą wydania pozwolenia na budowę może być:
- Odp. a plan miejscowy;
 - Odp. b decyzja o warunkach zabudowy;
 - Odp. c decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
-
- Pyt 90 Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, według przepisów techniczno-budowlanych, to:
- Odp. a pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa od 2 do 4 godzin włącznie;
 - Odp. b pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
 - Odp. c pomieszczenia, w których przebywanie różnych osób (zmieniających się w sposób ciągły) w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	53	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	55	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	65	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	73	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	76	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	82	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	84	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	86	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
48	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
49	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				