

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

- Pyt 1 Obszar jednostki ewidencyjnej w rozumieniu przepisów o ewidencji gruntów i budynków, obejmuje obszar:
- Odp. a wsi;
 - Odp. b gminy;
 - Odp. c powiatu.
- Pyt 2 Opracowaniem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną w województwie jest:
- Odp. a strategia rozwoju województwa;
 - Odp. b koncepcja przestrzennego zagospodarowania województwa;
 - Odp. c plan zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Pyt 3 Wejście w życie planu miejscowego:
- Odp. a nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie poprzednich planów;
 - Odp. b powoduje wygaśnięcie decyzji administracyjnych wydanych na podstawie poprzednich planów;
 - Odp. c powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do objętego nim terenu.
- Pyt 4 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:
- Odp. a ustala przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego;
 - Odp. b ustala przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego w odniesieniu do obszarów morskich wód wewnętrznych;
 - Odp. c określa sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.
- Pyt 5 Od kiedy obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?
- Odp. a od dnia ustalonego uznaniowo przez radę gminy w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - Odp. b zawsze po upływie 14 dni licząc od dnia ogłoszenia uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dzienniku urzędowym województwa;
 - Odp. c od dnia określonego w uchwale rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jednak nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 14 dni licząc od dnia ogłoszenia uchwały w dzienniku urzędowym województwa.
- Pyt 6 W świetle przepisów "Prawa budowlanego" obiekt budowlany typu kontenerowego połączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania w okresie 10 lat, przy jego trwałości technicznej ocenianej na 20 lat, to:
- Odp. a budynek;
 - Odp. b tymczasowy obiekt budowlany;
 - Odp. c urządzenie budowlane.
- Pyt 7 Jakie metody i techniki szacowania nieruchomości stosuje się w podejściu dochodowym?
- Odp. a metodę kosztów zastąpienia, technikę kapitalizacji prostej;
 - Odp. b metodę inwestycyjną, technikę szczegółową;
 - Odp. c metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni dochodów.
- Pyt 8 W użytkowanie wieczyste może być oddana:
- Odp. a nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego;
 - Odp. b nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca własność gminy, pod warunkiem, że przy zawieraniu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nabywca nabydzie równocześnie własność budynków lub urządzeń wzniesionych na tym gruncie;
 - Odp. c nieruchomość lokalowa.
- Pyt 9 Jednostkę rejestrową gruntu tworzą działki:
- Odp. a położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości;
 - Odp. b o nieuregulowanym stanie prawnym, położone w granicach jednego obrębu, stanowiące przedmiot odrębnego władania;
 - Odp. c położone w tej samej jednostce ewidencyjnej, lecz w różnych obrębach, wchodzące w skład jednej nieruchomości.
- Pyt 10 Mapy klasyfikacji gleb sporządzane są w skali:
- Odp. a 1:1000;
 - Odp. b 1:2000;
 - Odp. c 1:5000.
- Pyt 11 Podstawą opodatkowania podatkiem lokalnym gruntów jest:
- Odp. a wartość gruntów;
 - Odp. b powierzchnia gruntów w m²;
 - Odp. c powierzchnia gruntów w ha.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

Pyt 12 Dla określenia klasy bonitacyjnej siedliska leśnego, rzeczoznawca majątkowy ustala:

- Odp. a gatunek drzewostanu;
- Odp. b wiek drzewostanu;
- Odp. c przeciętną wysokość drzewostanu.

Pyt 13 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wyłączeniu nie może podlegać:

- Odp. a nieruchomości stanowiąca własność Skarbu Państwa;
- Odp. b prawo użytkowania wieczystego obciążające nieruchomość Skarbu Państwa;
- Odp. c prawo użytkowania wieczystego przysługujące Skarbowi Państwa na nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego.

Pyt 14 W jaki sposób ustala się wynagrodzenie dla użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, w przypadku wygaśnięcia tego prawa przed okresem do którego było ustanowione?

- Odp. a wynagrodzenie nie należy się, jeżeli użytkownik wieczysty nie wniósł opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok w którym nastąpiło rozwiązanie tego prawa;
- Odp. b wynagrodzenie ustala się w wysokości równej kwocie zwaloryzowanych opłat rocznych za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego;
- Odp. c wynagrodzenie ustala się w wysokości równej zwaloryzowanej kwocie opłaty pierwszej z tytułu użytkowania wieczystego.

Pyt 15 Informacje o cenach zbywanych lokali jako przedmiotu spółdzielczych własnościowych praw do lokali można uzyskać w:

- Odp. a każdym przypadku w księgach wieczystych;
- Odp. b katastrze nieruchomości;
- Odp. c aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Pyt 16 Zachowek, zgodnie z Kodeksem cywilnym, stanowi:

- Odp. a część masy spadkowej, która pozostaje po uwzględnieniu zapisów i poleceń;
- Odp. b część masy spadkowej, która pozostaje po odliczeniu długów i ciężarów (czysta wartość);
- Odp. c część wartości udziału spadkowego, który by przypadł uprawnionemu do zachowku przy dziedziczeniu ustawowym.

Pyt 17 Rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych oraz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawców majątkowych prowadzi:

- Odp. a wójt, burmistrz;
- Odp. b prezydent miasta na prawach powiatu;
- Odp. c starosta.

Pyt 18 W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się:

- Odp. a obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- Odp. b obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- Odp. c stawki procentowe, na podstawie których ustala się "opłatę planistyczną".

Pyt 19 Fundamentem jest:

- Odp. a element obiektu budowlanego będący podstawą konstrukcji osadzony na gruncie;
- Odp. b naturalne stałe podłoże skalne;
- Odp. c płyta jako element przekazujący na podłoże obciążenia.

Pyt 20 Decyzje o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej wydaje:

- Odp. a starosta;
- Odp. b Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w przypadku gdy wyłączana zwarta powierzchnia przekracza 0,5 ha użytku rolnego klasy I - III;
- Odp. c marszałek województwa, w przypadku gdy wyłączana zwarta powierzchnia przekracza 1 ha użytku rolnego IV klasy.

Pyt 21 Jakie opłaty pobiera się z tytułu oddania w trwałe zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a tylko opłaty roczne;
- Odp. b jednorazową opłatę za cały okres trwałego zarządu;
- Odp. c pierwszą opłatę i opłaty roczne.

Pyt 22 Przy określeniu wartości nieruchomości według podejścia kosztowego uwzględnia się:

- Odp. a wyłącznie średnie krajowe ceny jednostkowe elementów robót;
- Odp. b zużycie techniczne;
- Odp. c podatek VAT.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

- Pyt 23 Przedmiotem określenia wartości rynkowej może być:
- Odp. a pomieszczenie przynależne do lokalu;
 - Odp. b prawo własności działki budowlanej związanej z nieruchomością lokalową, jeżeli działka ta znajduje się we współużytkowaniu wieczystym właściciela lokalu;
 - Odp. c prawo użytkowania wieczystego działki budowlanej związanej z nieruchomością lokalową.
- Pyt 24 W świetle przepisów techniczno-budowlanych poziom podłogi w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach oświaty, wychowania i nauki powinien znajdować się:
- Odp. a na poziomie terenu urządzonego przy budynku;
 - Odp. b co najmniej 0,30 m powyżej terenu urządzonego przy budynku;
 - Odp. c nie więcej niż 0,30 m poniżej terenu urządzonego przy budynku.
- Pyt 25 Czy budowa przedszkoli może być uznana za cel publiczny?
- Odp. a może, gdyż przedszkola realizują ważne społecznie cele;
 - Odp. b może, gdy przedszkole prowadzi gmina;
 - Odp. c nie może.
- Pyt 26 Czy właściciele lokali mogą żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej:
- Odp. a tak;
 - Odp. b nie;
 - Odp. c tak, na drodze sądowej.
- Pyt 27 Świadectwo charakterystyki energetycznej zawiera:
- Odp. a dane identyfikacyjne budynku lub jego części;
 - Odp. b zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią charakterystykę energetyczną budynku lub jego części;
 - Odp. c charakterystykę energetyczną budynku lub jego części.
- Pyt 28 Czy każdy lokal stanowi nieruchomość?
- Odp. a każdy lokal, dla którego jest założona księga wieczysta;
 - Odp. b każdy lokal stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności;
 - Odp. c każdy lokal wpisany do kartoteki lokali.
- Pyt 29 Wycena działki leśnej z drzewostanem, w procedurze scalenia i wymiany gruntów, jest dokonywana:
- Odp. a przez geodetę wykonującego czynności techniczne szacunku gruntów;
 - Odp. b przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - Odp. c na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
- Pyt 30 Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzi:
- Odp. a wojewoda;
 - Odp. b marszałek województwa;
 - Odp. c właściwy minister.
- Pyt 31 Ustalając wysokość dochodów z nieruchomości, w procedurze określania wartości rynkowej techniką dyskontowania strumieni dochodów, uwzględnia się m.in.:
- Odp. a warunki wynikające z zawartych umów najmu;
 - Odp. b operatywność najemcy;
 - Odp. c podatek od nieruchomości.
- Pyt 32 Czy brak zgody wszystkich uczestników postępowania w sprawie scalenia nieruchomości i jej ponownego podziału na działki gruntu jest przeszkodą uniemożliwiającą przeprowadzenie tego postępowania?
- Odp. a nie jest, wystarczy jeżeli wniosek o scalenie złoży ponad 50% uczestników postępowania;
 - Odp. b w niektórych przypadkach nie jest, gdyż gmina może również dokonać scalenia z urzędu;
 - Odp. c jest przeszkodą, gdyż wymagana jest jednogomyślność uczestników postępowania z uwagi na ingerencję w ich prawa do nieruchomości objętych scaleniem.
- Pyt 33 Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze:
- Odp. a podziału nieruchomości zabudowanej, powodującej także podział budynku;
 - Odp. b umowy notarialnej, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości z koniecznością wpisu do księgi wieczystej;
 - Odp. c umowy notarialnej, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości bez konieczności wpisu do księgi wieczystej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

Pyt 34 W jakich przypadkach nie wymierza się opłat adiacenckich z tytułu podziałów nieruchomości?

- Odp. a w każdym przypadku dokonania podziału nieruchomości na wniosek jej użytkownika wieczystego;
- Odp. b w przypadku dokonania podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c w przypadku podziałów nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym.

Pyt 35 Własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią w granicach określonych przez:

- Odp. a właściciela gruntu;
- Odp. b zasady współzycia społecznego;
- Odp. c społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu.

Pyt 36 Zgodnie z ustawą o rachunkowości elementami kosztu wytworzenia produktu są:

- Odp. a wszystkie koszty bezpośrednie wytworzenia;
- Odp. b tylko te koszty bezpośrednie, które nie są konsekwencją niewykorzystania zdolności produkcyjnej i strat produkcyjnych;
- Odp. c uzasadniona część kosztów pośrednich, uwzględniona odpowiednio do okresu wytwarzania produktu.

Pyt 37 Wnęka na elewacji budynku utworzona przez cofnięcie części ściany zewnętrznej w głąb budynku na całej wysokości kondygnacji, to:

- Odp. a logia;
- Odp. b ryzalit;
- Odp. c rodzaj krytego balkonu.

Pyt 38 W jaki sposób określa się wartość rynkową nieruchomości, która na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, była już przeznaczona pod inwestycję drogową?

- Odp. a w niektórych przypadkach przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych;
- Odp. b zawsze przy uwzględnieniu przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych;
- Odp. c zawsze przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Pyt 39 Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzi:

- Odp. a starosta;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Pyt 40 W przypadku braku planu miejscowego przy wycenie nieruchomości jej przeznaczenie ustala się na podstawie:

- Odp. a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Odp. b decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- Odp. c tylko faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

Pyt 41 Do zalesienia mogą być między innymi przeznaczone:

- Odp. a nieużytki;
- Odp. b grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej;
- Odp. c hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.

Pyt 42 W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- Odp. a ustalenia wartości katastralnej;
- Odp. b określenia wartości rynkowej;
- Odp. c określenia wartości godziwej.

Pyt 43 Przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być:

- Odp. a prawa;
- Odp. b grunty;
- Odp. c budynki.

Pyt 44 Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami to standard:

- Odp. a "Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności";
- Odp. b "Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych";
- Odp. c "Wycena nieruchomości drogowych".

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

- Pyt 45 Wykorzystanie cen wskaźnikowych obiektów, publikowanych w specjalistycznych wydawnictwach, dla określenia kosztu obiektu według techniki wskaźnikowej dopuszczalne jest pod warunkiem:
- Odp. a tylko pełnej zgodności rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych z obiektem, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
Odp. b że jest zgodność przeznaczenia (sposobu użytkowania);
Odp. c że obiekt wyceniany jest porównywalny pod względem rozwiązań techniczno-materiałowych i wielkości z obiektem, dla którego znana jest cena wskaźnikowa.
- Pyt 46 Fazy rozwojowe w drzewostanie, to:
- Odp. a uprawa leśna;
Odp. b młodnik;
Odp. c tyczkowina.
- Pyt 47 Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych mogą być wykonywane na koszt Skarbu Państwa za zwrotem w formie opłaty melioracyjnej części kosztów przez właścicieli gruntów, na które te urządzenia wywierają korzystny wpływ jeżeli:
- Odp. a teren cechuje duże rozdrobnienie gospodarstw rolnych;
Odp. b urządzeniom melioracji wodnych szczegółowych grozi dekapitalizacja;
Odp. c warunkiem restrukturyzacji rolnictwa jest regulacja stosunków wodnych w glebie.
- Pyt 48 Jaką nieruchomość będącą przedmiotem transakcji rynkowej uważa się za nieruchomość podobną do nieruchomości wycenianej przed dokonaniem jej podziału na działki gruntu, w przypadku wyceny nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej?
- Odp. a każdą nieruchomość o porównywalnej wielkości;
Odp. b nieruchomość o porównywalnej wielkości, znajdującą się w podobnej sytuacji w zakresie istniejącego i dopuszczalnego zagospodarowania ale sprzedaną przed dokonaniem jej podziału na działki gruntu;
Odp. c każdą nieruchomość podzieloną na działki gruntu, a pomimo podziału sprzedaną w całości.
- Pyt 49 Służebność gruntowa:
- Odp. a ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej;
Odp. b wygasa wskutek niewykonywania jej przez lat dziesięć;
Odp. c stanowi część składową nieruchomości władnącej.
- Pyt 50 W świetle przepisów "Prawa budowlanego" dokumentację budowy stanowią m.in.:
- Odp. a pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym;
Odp. b dziennik budowy;
Odp. c operat geodezyjny wytyczenia obiektu.
- Pyt 51 Jakie dane zgodnie z obowiązującymi przepisami, wchodzi w zakres treści ewidencji gruntów i budynków?
- Odp. a wartość katastralna nieruchomości;
Odp. b klasyfikacja nieruchomości według ich wartości rynkowej;
Odp. c przeznaczenie gruntów w studium gminnym.
- Pyt 52 Do ustalenia odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów rzeczoznawcy majątkowemu są potrzebne m.in. następujące informacje o drzewostanie:
- Odp. a typ siedliskowy lasu;
Odp. b wiek drzewostanu;
Odp. c współczynnik zalesienia w gminie.
- Pyt 53 Wody stojące oraz wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią:
- Odp. a własność właściciela tej nieruchomości;
Odp. b własność gminy na obszarze, której się znajdują;
Odp. c własność regionalnego zarządu gospodarki wodnej.
- Pyt 54 Jakiej granicy nie może przekroczyć po waloryzacji, odszkodowanie ustalone w decyzji starosty, będące podstawą zwrotu wywłaszczonej nieruchomości?
- Odp. a 50% aktualnej wartości zwracanej nieruchomości, w przypadku nieruchomości wywłaszczonych przed dniem 5.12.1990 r.;
Odp. b 100% aktualnej wartości zwracanej nieruchomości, w przypadku nieruchomości wywłaszczonych po dniu 5.12.1990 r.;
Odp. c przepisy ustawowe nie ustaliły żadnej granicy.
- Pyt 55 Renta gruntowa:
- Odp. a jest to wartość świadczenia emerytalnego za przekazany grunt na rzecz Skarbu Państwa;
Odp. b jest to dochód związany z posiadaniem gruntu, niewymagający nakładów ze strony biorczy;
Odp. c zależy od wartości produktów i usług, jakie są możliwe do realizacji na gruncie.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

Pyt 56 Według przepisów ewidencji gruntów i budynków, grunty rolne dzielą się na:

- Odp. a użytki rolne;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c grunty rolne zabudowane.

Pyt 57 Czyją własność stanowią nasadzenia roślinne stanowiące części składowe nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste?

- Odp. a użytkownika wieczystego, gdyż prawo użytkowania wieczystego dotyczy tylko gruntu, a części składowe gruntu stanowią jego własność;
- Odp. b właściciela gruntu;
- Odp. c użytkownika wieczystego, ale tylko wtedy, gdy ich własność zostanie oddzielona od własności gruntu.

Pyt 58 Ceny nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa mogą być ustalone w sposób uproszczony, na podstawie stawek szacunkowych i ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym:

- Odp. a w odniesieniu do gruntów niezabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 1 ha;
- Odp. b w odniesieniu do gruntów, dla których oblicza się opłatę z tytułu wykonywania trwałego zarządu;
- Odp. c w odniesieniu do gruntów, dla których oblicza się odpłatność w związku z przyjęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Pyt 59 W ciągu ilu lat, licząc od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej, właściwy organ może ustalić opłatę adiacencką?

- Odp. a w ciągu 1 roku;
- Odp. b w ciągu 2 lat;
- Odp. c w ciągu 3 lat.

Pyt 60 Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości, stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, powinno być złożone:

- Odp. a w formie aktu notarialnego;
- Odp. b w formie uchwały rady gminy;
- Odp. c w formie decyzji organu wykonawczego gminy o wykonaniu pierwokupu, doręczonej notariuszowi i stronom umowy.

Pyt 61 W podejściu dochodowym określa się wartość rynkową nieruchomości:

- Odp. a przy zastosowaniu metody porównywania parami;
- Odp. b generujących dochód;
- Odp. c wpisanych do rejestru zabytków.

Pyt 62 Przyjęcie do wyceny wartości tablicowej Wki lub Wspi zależy od:

- Odp. a wieku drzew;
- Odp. b stopnia zadrzewienia drzewostanu;
- Odp. c tej wartości, która jest wyższa.

Pyt 63 Trwały zarząd ustanowiony na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa został rozwiązany na wniosek jednostki organizacyjnej, której to prawo przesłużywało. Jednostka ta w czasie trwania prawa trwałego zarządu poniosła nakłady na rozbudowę budynków wzniesionych na tej nieruchomości. W jaki sposób nastąpi rozliczenie za te nakłady?

- Odp. a rozliczeń nie dokonuje się;
- Odp. b organ, który dokonał rozwiązania trwałego zarządu zwraca jednostce organizacyjnej kwotę równą wartości dokonanych nakładów;
- Odp. c kwotę równą wartości dokonanych nakładów wpisuje się na hipotekę nieruchomości, w stosunku do której nastąpiło rozwiązanie trwałego zarządu, jako wierzytelność wobec jednostki organizacyjnej, która poniosła nakłady.

Pyt 64 Jakie czynniki uwzględnia się przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość?

- Odp. a przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. b stan nieruchomości;
- Odp. c ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne.

Pyt 65 Nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości:

- Odp. a gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd;
- Odp. b w przypadku wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste nabyte zostały z mocy prawa;
- Odp. c w przypadku wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze - nabywanej w drodze umowy, w formie aktu notarialnego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

- Pyt 66 W jakich sytuacjach wpłaca się do depozytu sądowego odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość?
- Odp. a jeżeli osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania nie żyje, a jej spadkobiercy nie wykazali praw do spadku;
Odp. b jeżeli spadkobiercy osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania posiadający stwierdzone przez sąd prawa do spadku, żądają podziału odszkodowania według przypadających na każdego z nich udziałów, a nie wypłaty w całości;
Odp. c jeżeli osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania odmawia jego przyjęcia.
- Pyt 67 Do jakich źródeł informacji mają zagwarantowany ustawowo dostęp rzeczoznawcy majątkowi?
- Odp. a do wykazów prowadzonych przez urzędy skarbowe;
Odp. b do rejestrów prowadzonych przez biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
Odp. c do aktów notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.
- Pyt 68 Na czym polega umowa o dożywocie?
- Odp. a na zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia zbywcy tej nieruchomości dożywotniego utrzymania, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości;
Odp. b na zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia zbywcy tej nieruchomości powtarzających się świadczeń w pieniądzu, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości;
Odp. c na zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia osobie bliskiej zbywcy tej nieruchomości powtarzających się świadczeń w rzeczach oznaczonych co do gatunku, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości.
- Pyt 69 Jakie elementy bierze pod uwagę rzeczoznawca majątkowy określając w operacie szacunkowym "stan nieruchomości"?
- Odp. a stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
Odp. b powierzchnię składnika gruntowego nieruchomości;
Odp. c charakter miejscowości, w której nieruchomość wyceniana jest położona.
- Pyt 70 Dla nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa będących przedmiotem sprzedaży sporządza się wykaz ogłoszony w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości przez okres:
- Odp. a 7 dni przed dniem ogłoszenia przetargu;
Odp. b 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu;
Odp. c 1 dnia przed dniem ogłoszenia przetargu.
- Pyt 71 Wskaż, które przepisy prawa nakładają obowiązek uwzględnienia zmian poziomu cen wskutek upływu czasu w procesie wyceny nieruchomości:
- Odp. a ustawa o gospodarce nieruchomościami;
Odp. b rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
Odp. c powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Nota Interpretacyjna nr 1.
- Pyt 72 Jeżeli w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości obniżyła się, właściciel nieruchomości może:
- Odp. a żądać od gminy odszkodowania za rzeczywistą szkodę;
Odp. b żądać przywrócenia poprzedniego zapisu planu;
Odp. c żądać odszkodowania w wysokości odpowiadającej obniżeniu się wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia przed upływem 5 lat od daty zmiany planu.
- Pyt 73 W jakich przypadkach określa się wartość odtworzeniową części składowych nieruchomości gruntowej?
- Odp. a jeżeli nie można określić wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na brak informacji z rynku nieruchomości;
Odp. b jeżeli przepis prawa tego wymaga;
Odp. c zawsze przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanych.
- Pyt 74 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 75 Bilans przedsiębiorstwa, sporządzony zgodnie z ustawą o rachunkowości, to :
- Odp. a informacja o stanie płynności finansowej przedsiębiorstwa na koniec okresu sprawozdawczego;
Odp. b informacja roczna o działalności przedsiębiorstwa;
Odp. c zestawienie na koniec okresu sprawozdawczego majątku przedsiębiorstwa i źródeł jego finansowania.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

Pyt 76 Treść mapy ewidencyjnej stanowią m.im. następujące elementy:

- Odp. a kontury użytków gruntowych i ich oznaczenia;
- Odp. b granice działek ewidencyjnych;
- Odp. c kontury klas gleboznawczych i ich oznaczenia.

Pyt 77 Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się utracone pożytki. Pożytki te uwzględnia się w okresie:

- Odp. a od dnia założenia plantacji do końca jej plonowania;
- Odp. b od dnia założenia plantacji do dnia jej wywłaszczenia;
- Odp. c od dnia wywłaszczenia do końca jej plonowania.

Pyt 78 Jakie części składowe gruntu należą do nieruchomości gruntowej?

- Odp. a zawsze wszystkie części składowe gruntu trwale z gruntem związane;
- Odp. b w niektórych przypadkach budynki;
- Odp. c drzewa i rośliny od chwili ich zasadzenia lub zasiania.

Pyt 79 Jakie części składowe wchodzi w skład nieruchomości wspólnej zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali?

- Odp. a wyłącznie te części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali;
- Odp. b wszystkie pomieszczenia, które nie będą wyodrębniane jako samodzielne lokale;
- Odp. c pomieszczenia, które nie będą wyodrębniane jako samodzielne lokale lub pomieszczenia do nich przynależne.

Pyt 80 Jaki organ administracji publicznej posiada kompetencje do bezpośredniego gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości?

- Odp. a rada gminy;
- Odp. b zarząd gminy;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Pyt 81 Działkę gruntu ornego klasy VI, przeznaczonego na cele leśne, można wycenić stosując metody:

- Odp. a porównywania parami;
- Odp. b zysków;
- Odp. c wskaźników szacunkowych gruntów.

Pyt 82 Dla celów ewidencji gruntów i budynków wyróżnia się m.in. następujące grupy użytków:

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

Pyt 83 Czy osoba fizyczna, która w dniu 13.10.2005 r. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe, może żądać przekształcenia tego prawa w prawo własności?

- Odp. a nie może, gdyż przekształcenie jest uzależnione od woli właściwego organu;
- Odp. b może żądać;
- Odp. c może żądać, ale tylko wtedy, gdy zamierza dokonać zbycia przedmiotowej nieruchomości.

Pyt 84 Służebność przesyłu może być ustanowiona:

- Odp. a w drodze umowy albo w drodze orzeczenia sądu;
- Odp. b wyłącznie w drodze orzeczenia sądu;
- Odp. c w drodze zasiedzenia.

Pyt 85 Wartość prawa użytkowania wieczystego określa się przy zastosowaniu następujących sposobów:

- Odp. a przyjmując z rynku, na którym jest położona nieruchomość wyceniana transakcje zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
- Odp. b przyjmując z rynku alternatywnego wzajemne proporcje pomiędzy wartością prawa własności i wartością prawa użytkowania wieczystego i wykorzystując te proporcje do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wycenianej;
- Odp. c przyjmując wyłącznie zasady parametryczne przewidziane w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Pyt 86 Zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 (Powierzchnia budynków - Podział, określenia zasady obmiaru) do powierzchni pomieszczeń nie należy doliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego poniżej:

- Odp. a 0,1 m²;
- Odp. b 0,5 m²;
- Odp. c 1,0 m².

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-03-16

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

Kod: 247082471

Pyt 87 Garaż może:

- Odp. a wchodzić w skład nieruchomości wspólnej;
- Odp. b stanowić odrębną nieruchomość lokalową;
- Odp. c stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu.

Pyt 88 Jeżeli w związku z ochroną środowiska wystąpiło ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, to właściciel może żądać:

- Odp. a wykupienia nieruchomości lub jej części;
- Odp. b roszczenia mu nie przysługują, gdyż ochrona środowiska jest działaniem ogólnonarodowym;
- Odp. c odszkodowania za poniesioną szkodę.

Pyt 89 Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, gdy:

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

Pyt 90 Określając wartość wynajętej nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a może stosować wyłącznie podejście dochodowe;
- Odp. b może stosować wyłącznie podejście porównawcze;
- Odp. c może stosować podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

Nr pytania	a	b	c
1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
30	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
33	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
36	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
45	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
48	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Nr pytania	a	b	c
51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
52	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
54	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
55	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
57	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
59	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
61	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
65	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
66	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
70	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
72	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
74	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
75	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
76	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
77	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
78	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
79	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
80	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
81	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
82	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
83	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
85	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
86	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
87	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
88	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
89	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
90	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>