

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 1 W świetle przepisów techniczno-budowlanych kabina natryskowa niezamknięta, stanowiąca wydzieloną część pomieszczeń natrysków i umywalni zbiorowych, powinna mieć powierzchnię nie mniejszą niż:

- Odp. a 0,9 m²;
- Odp. b 1 m²;
- Odp. c 1,1m².

Pyt 2 Przy prawidłowej eksploatacji najkrótszym okresem trwałości charakteryzuje się posadzka wykonana z:

- Odp. a płyt marmurowych;
- Odp. b lastryka;
- Odp. c płytek PCV.

Pyt 3 W świetle przepisów techniczno-budowlanych antresola to:

- Odp. a górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;
- Odp. b górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, zamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;
- Odp. c górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o dowolnej powierzchni, zamknięta lub niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona.

Pyt 4 W świetle normy PN-ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie" do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- Odp. a schodów zewnętrznych;
- Odp. b ramp zewnętrznych;
- Odp. c daszków, markiz, występów.

Pyt 5 Przedmiar robót wykonuje się:

- Odp. a na etapie projektowania;
- Odp. b po wykonaniu robót ziemnych;
- Odp. c w stanie ukończonym obiektu budowlanego.

Pyt 6 Który z poniżej wymienionych zakresów robót budowlanych jest remontem zgodnie z ustawą "Prawo budowlane"?

- Odp. a wymiana stropów;
- Odp. b malowanie ścian;
- Odp. c wymiana instalacji centralnego ogrzewania.

Pyt 7 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, odległość miejsc postojowych dla 50 samochodów osobowych od placu zabaw dla dzieci, powinna wynosić nie mniej niż:

- Odp. a 7 m;
- Odp. b 10 m;
- Odp. c 15m.

Pyt 8 W świetle przepisów techniczno - budowlanych, szerokość drzwi wejściowych do budynku oraz do mieszkań, w świetle ościeżnicy, powinny mieć szerokość conajmniej:

- Odp. a 0,9 m;
- Odp. b 1,0 m;
- Odp. c 1,2 m.

Pyt 9 Jakiego rodzaju schodów stosuje się w budownictwie?

- Odp. a jednobiegowe; dwubiegowe;
- Odp. b zabiegowe, spiralne;
- Odp. c wachlarzowe.

Pyt 10 W świetle przepisów prawa budowlanego do budowli nie zalicza się:

- Odp. a ogrodzeń;
- Odp. b sieci gazowych;
- Odp. c sieci wodociągowych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 11 Stopa kapitalizacji podana we współczynniku korygującym (Wk) przy wycenie nieruchomości jako prawa użytkownika wieczystego sposobem parametrycznym nie może być mniejsza niż:

- Odp. a 8%;
- Odp. b 9%;
- Odp. c 7%.

Pyt 12 Hipoteczny list zastawny to:

- Odp. a papier wartościowy emitowany przez właścicieli nieruchomości;
- Odp. b papier wartościowy emitowany przez bank hipoteczny, zabezpieczony przyjętą hipoteką;
- Odp. c papier wartościowy emitowany przez banki komercyjne.

Pyt 13 Które z przytoczonych stwierdzeń dotyczących akcji jest prawdziwe:

- Odp. a akcje muszą być wprowadzone na giełdę;
- Odp. b akcja jest to papier wartościowy, wystawiony na czas ograniczony;
- Odp. c akcja jest dokumentem potwierdzającym udział w kapitale spółki.

Pyt 14 Cechą specyficzną rynku nieruchomości jest:

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

Pyt 15 Rentowność obligacji o oprocentowaniu stałym:

- Odp. a zakłada reinwestycję odsetek po stopie wolnej od ryzyka;
- Odp. b jest to stopa wyznaczona formułą wewnętrznej stopy zwrotu (IRR);
- Odp. c jest to iloraz oprocentowania obligacji oraz jej ceny rynkowej.

Pyt 16 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 17 Wartość, która w zbiorze występuje najczęściej, to:

- Odp. a dominanta;
- Odp. b wartość modalna;
- Odp. c wartość maksymalna.

Pyt 18 W każdym sprawozdaniu finansowym jednostki organizacyjnej zamieszcza się obowiązkowo informację dodatkową zawierającą:

- Odp. a opis przyjętych zasad (politykę) rachunkowości, w tym metody wyceny, co do których ustawa pozostawia swobodę jednostce organizacyjnej;
- Odp. b informacje i objaśnienia odnoszące się do poszczególnych części sprawozdania finansowego;
- Odp. c materiały reklamujące jednostkę organizacyjną .

Pyt 19 Inwestor określił wymaganą stopę zwrotu $r = 10\%$. Na podstawie kształtowania się NVP dla projektu wyznaczono wewnętrzną stopę zwrotu (IRR) na poziomie 15% . Czy projekt ten jest opłacalny?

- Odp. a tak, gdyż $IRR > r$;
- Odp. b nie, gdyż $IRR > r$;
- Odp. c nie można udzielić odpowiedzi w oparciu o te dane.

Pyt 20 Przy której z niżej podanych stóp dyskontowych, wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu dochodowym, będzie najwyższa?

- Odp. a 10%;
- Odp. b 8%;
- Odp. c 6%.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 21 Wartości brzegowe sumy współczynników korygujących, w metodzie korygowania ceny średniej, można określić z następującej zależności (E - oznacza współczynnik eksperta):

- Odp. a $[C_{\min}/C_{\text{śr}}, C_{\max}/C_{\text{śr}}]$;
- Odp. b $[C_{\text{śr}}/C_{\min}, C_{\text{śr}}/C_{\max}]$;
- Odp. c $[(C_{\min}/C_{\text{śr}}) \times E, (C_{\max}/C_{\text{śr}}) \times E]$.

Pyt 22 Aby zaktualizować ceny nieruchomości podobnych na datę wyceny należy przeprowadzić:

- Odp. a analizę cen nieruchomości możliwych do uzyskania w najbliższym czasie;
- Odp. b obliczenia wielkości współczynnika zmiany cen nieruchomości podobnych;
- Odp. c przeliczenia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na jednostkę odniesienia.

Pyt 23 W technice dyskontowania strumieni dochodów, dyskontowanie prowadzi do obliczenia:

- Odp. a obecnej wartości zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania w przyszłości;
- Odp. b wartości przyszłych dochodów przewidywanych do uzyskania w przyszłości;
- Odp. c zdyskontowanej wartości rezydualnej nieruchomości.

Pyt 24 Wartość wskaźnika szacunkowego gruntu rolnego zależy od:

- Odp. a nośności gruntu;
- Odp. b stopnia kultury rolnej gruntu;
- Odp. c rodzaju użytku rolnego.

Pyt 25 Określenie średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynku mieszkalnego przy stosowaniu metody kosztów odtworzenia, techniki elementów scalonych wymaga ustalenia:

- Odp. a ilości elementów scalonych i ich procentowego udziału w całkowitym koszcie odtworzenia budynku;
- Odp. b stanu technicznego elementów;
- Odp. c stopnia zużycia poszczególnych elementów.

Pyt 26 Cechy rynkowe nieruchomości uwzględniane w wycenie nieruchomości podejściem porównawczym to takie, które:

- Odp. a zostały użyte do opisu nieruchomości szacowanej;
- Odp. b mają wpływ na zróżnicowanie poziomu cen transakcyjnych przyjętych do analizy rynku;
- Odp. c są atrakcyjne dla potencjalnego nabywcy.

Pyt 27 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego może dokonać:

- Odp. a autor operatu szacunkowego;
- Odp. b inny rzeczoznawca majątkowy za zgodą lub z upoważnienia autora operatu szacunkowego;
- Odp. c organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

Pyt 28 Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej, określona metodą zysków to np.:

- Odp. a wartość dochodowa;
- Odp. b wartość rynkowa lub wartość na potrzeby indywidualnego inwestora;
- Odp. c wartość czynszowa.

Pyt 29 Metodę kosztów likwidacji przy wycenie nieruchomości stosujemy w podejściu:

- Odp. a dochodowym;
- Odp. b porównawczym;
- Odp. c mieszanym.

Pyt 30 Typowym modelem dyskontowania, wykorzystywanym przy wycenie nieruchomości jest model przy zastosowaniu oprocentowania:

- Odp. a prostego z kapitalizacją roczną;
- Odp. b składanego z kapitalizacją roczną;
- Odp. c składanego z kapitalizacją ciągłą.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 31 Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne, wskaźnik szacunkowy dla klasy IV ustala się:

- Odp. a w wysokości 50% klasy IVa grunu ornego;
- Odp. b w wysokości 50% klasy IVb grunu ornego;
- Odp. c w wysokości 50% klasy IV gruntu leśnego.

Pyt 32 Zgodnie z przepisami prawa maksymalny czas, z jakiego można użyć transakcji do porównań przy wycenie nieruchomości to:

- Odp. a 2 lata przed datą wyceny;
- Odp. b 3 lata przed datą wyceny;
- Odp. c nie reguluje tego żaden przepis prawny.

Pyt 33 Wyceniając nieruchomość stanowiącą ogród ozdobny położony w mieście, w przypadku braku transakcji rynkowych, wartość 1 m2 gruntu należy określić jako:

- Odp. a 50% wartości 1 m2 gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
- Odp. b wskaźnik procentowy przyjęty z uchwały rady gminy, ustalony w stosunku do wartości gruntów zabudowy mieszkaniowej;
- Odp. c według wartości przeważającej klasy gruntów przyległych.

Pyt 34 W celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, przy stosowaniu podejścia porównawczego, uwzględnia się:

- Odp. a cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
- Odp. b tylko dochody jakie można osiągnąć z nieruchomości oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
- Odp. c ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym.

Pyt 35 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, rzeczoznawca majątkowy określi wartość rynkową nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania w przypadku, gdy:

- Odp. a przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości;
- Odp. c podmiot wywłaszczający wyraził zgodę na wypłatę wyższego odszkodowania.

Pyt 36 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 porównywalnego wzajemne relacje pomiędzy wartością prawa własności i wartością prawa użytkowania wieczystego i wykorzystując te relacje do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wycenianej-w przypadku gdy na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji zbycia prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c przyjmując zasady parametryczne przewidziane w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Pyt 37 Realizując procedurę wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym należy:

- Odp. a wybrać właściwy zasięg rynku nieruchomości;
- Odp. b przeliczyć ceny transakcyjne na jednostki porównawcze;
- Odp. c skrygować ceny transakcyjne na dzień wyceny nieruchomości.

Pyt 38 Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których:

- Odp. a znane są ceny i cechy tych nieruchomości i warunki zawarcia transakcji;
- Odp. b znane są ceny i cechy co najmniej nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej;
- Odp. c znane są ceny ofertowe nieruchomości podobnych oraz ich cechy.

Pyt 39 Współczynnik korygujący wykorzystywany do określenia wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, oblicza się z użyciem przeciętnej stopy (określonej w przepisach):

- Odp. a dyskontowej;
- Odp. b kapitalizacji;
- Odp. c procentowej.

Pyt 40 Techniki kapitalizacji prostej i dyskontowania strumieni dochodu mogą być wykorzystane w następujących metodach wyceny:

- Odp. a inwestycyjnej;
- Odp. b analizy statystycznej rynku;
- Odp. c kosztów likwidacji.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 41 Które z przytoczonych stwierdzeń dotyczących rodzajów czynszu na rynku nieruchomości jest prawdziwe :

- Odp. a czynsz brutto różni się od czynszu netto stawką podatku VAT;
- Odp. b czynsz brutto jest to zwaloryzowany czynsz umowny;
- Odp. c czynsz netto występuje wtedy gdy najemca ponosi wszystkie opłaty i wydatki związane z nieruchomością.

Pyt 42 Działkę przeznaczoną w całości pod zabudowę mieszkaniową, porośniętą sadem grusзовym 15-letnim, dla potrzeb sprzedaży należy wycenić jak działkę budowlaną:

- Odp. a plus przyszłe korzyści z sadu;
- Odp. b z uwzględnieniem kosztów przystosowania gruntu do celów budowlanych;
- Odp. c minus utracone przez właściciela przyszłe korzyści.

Pyt 43 Jeżeli wagę cechy "uzbrojenie nieruchomości" ustalono na poziomie 30%, a $C_{min}=220$ zł/m² i $C_{max}=270$ zł/m², to ile może wynieść maksymalna wielkość poprawki z tego tytułu?

- Odp. a plus 50 zł/m², minus 50 zł/m²;
- Odp. b minus 15 zł/m², plus 15 zł/m²;
- Odp. c minus 50zł/m², plus 15 zł/m².

Pyt 44 Przetargi na nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego przeprowadza się w formie:

- Odp. a przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego;
- Odp. b przetargu pisemnego nieograniczonego;
- Odp. c przetargu pisemnego ograniczonego.

Pyt 45 Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest przekazać wyciąg ze sporządzonego operatu szacunkowego:

- Odp. a staroście;
- Odp. b ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. c nie ma takiego obowiązku ustawowego.

Pyt 46 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, który został pozbawiony prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. pod warunkiem złożenia stosownego wniosku zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c każdemu posiadaczowi samoistnemu nieruchomości.

Pyt 47 W jakim celu zakłada się i prowadzi księgi wieczyste?

- Odp. a w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości;
- Odp. b w celu zaewidencjonowania wszystkich nieruchomości w Polsce;
- Odp. c w celu sporządzania okresowych raportów o stanie prawnym nieruchomości w Polsce.

Pyt 48 Jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, zarząd lub zarządca, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- Odp. a wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych;
- Odp. b udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej;
- Odp. c obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości podejmowania jakichkolwiek działań w tym zakresie, gdyż stan ten chociaż niepożądanym jest usankcjonowany rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Pyt 49 Termin przedawnienia roszczeń niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zgodnie z Kodeksem cywilnym wynosi:

- Odp. a dwa lata;
- Odp. b pięć lat;
- Odp. c sześć lat.

Pyt 50 W których z niżej wymienionych form władania udostępnia się państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a oddanie w najem, dzierżawę lub użyczenie;
- Odp. b oddanie w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c oddanie w trwałą zarząd.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 51 Jaki obowiązek ciąży na poprzednim właścicielu wywłaszczonej nieruchomości, który otrzymał odszkodowanie w gotówce, a obecnie żąda zwrotu nieruchomości wywłaszczonej?

- Odp. a musi zwrócić w gotówce kwotę równą wysokości odszkodowania ustalonego w decyzji starosty, po jej waloryzacji;
- Odp. b musi zwrócić w gotówce odszkodowanie ustalone w decyzji starosty, w kwocie nominalnej;
- Odp. c musi zwrócić w gotówce kwotę równą aktualnej wartości nieruchomości zwracanej.

Pyt 52 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest prawem:

- Odp. a zbywalnym, ale tylko za zgodą zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej;
- Odp. b niezbywalnym;
- Odp. c zbywalnym.

Pyt 53 Dla celów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, na mocy Ustawy z roku 2005, wartość tego prawa określa się:

- Odp. a na podstawie cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego według wzoru zamieszczonego w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Odp. c na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskanymi przy transakcjach dokonanych na innych rynkach nieruchomości.

Pyt 54 Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powierza się osobie, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie:

- Odp. a architektury;
- Odp. b budownictwa;
- Odp. c gospodarki przestrzennej.

Pyt 55 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:

- Odp. a powszechnej taksacji nieruchomości;
- Odp. b ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz koordynacji sytuowania tych sieci;
- Odp. c krajowego systemu informacji o terenie.

Pyt 56 Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym prowadzi:

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

Pyt 57 Ustalenie przeznaczenia terenu następuje w:

- Odp. a decyzji o warunkach zabudowy;
- Odp. b miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy.

Pyt 58 Zasady sporządzania oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego wynikają z:

- Odp. a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Odp. b Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Pyt 59 Przy zmianie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych klasy IV (także IVa i IVb):

- Odp. a wymagana jest zgoda, gdy obszar wynosi co najmniej 1,00 ha;
- Odp. b nie wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia;
- Odp. c zgoda jest wymagana niezależnie od wielkości przeznaczanej powierzchni.

Pyt 60 Dla budynków wchodzących w skład nieruchomości budynkowych w rejestrze cen nieruchomości przechowuje się, możliwe do ustalenia na podstawie aktu notarialnego, następujące informacje:

- Odp. a pole powierzchni użytkowej;
- Odp. b cenę budynku brutto;
- Odp. c kwotę podatku VAT.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 61 Przy wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej niezbędna jest znajomość wartości rynkowej wyłączanego gruntu do:

- Odp. a obliczenia faktycznie płaconej należności;
- Odp. b obliczenia wielkości opłat rocznych;
- Odp. c pomniejszenia należności o wartość wyłączanego gruntu.

Pyt 62 Wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania, ustala:

- Odp. a rada gminy w uchwale przyjmującej plan miejscowy;
- Odp. b wójt, burmistrz, prezydent miasta w drodze decyzji;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy w opinii o wartości.

Pyt 63 Grunty oznaczone symbolem N (nieużytki) są zaliczone do grupy użytków gruntowych:

- Odp. a grunty rolne;
- Odp. b tereny różne;
- Odp. c użytki rolne.

Pyt 64 Wypis z rejestru gruntów zawiera:

- Odp. a numer jednostki rejestrowej gruntów;
- Odp. b informacje o znajdujących się na poszczególnych działkach ewidencyjnych budynkach niestanowiących odrębnego od gruntu przedmiotu własności;
- Odp. c informację o przeznaczeniu poszczególnych działek.

Pyt 65 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 66 Koszty pozyskania drewna obejmują:

- Odp. a wyrąb drzew;
- Odp. b obcięcie gałęzi;
- Odp. c transport z miejsca wyrębu do najbliższej drogi publicznej.

Pyt 67 Nadzór nad gospodarką leśną, w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa sprawuje:

- Odp. a starosta;
- Odp. b Dyrektor Regionalny Dyrekcji Lasów Państwowych na mocy porozumienia ze starostą we wszystkich przypadkach;
- Odp. c Nadleśniczy Lasów Państwowych na mocy porozumienia ze starostą, w odniesieniu do lasów znajdujących się na terenie powiatu.

Pyt 68 Drągowina to:

- Odp. a pomieszczenie do składowania drągów;
- Odp. b młody drzewostan, który dostarcza użytków w postaci kopalniaków;
- Odp. c faza rozwojowa drzewostanu.

Pyt 69 Zbywca prawa użytkowania wieczystego ustanowionego w trybie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:

- Odp. a jest zobowiązany uiścić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa opłatę w wysokości 25% wartości tej nieruchomości;
- Odp. b jest zobowiązany uiścić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa opłatę w wysokości 50% wartości tej nieruchomości;
- Odp. c nie ma podstaw prawnych do uiszczenia takiej opłaty przez zbywcę.

Pyt 70 Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być:

- Odp. a w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- Odp. b w trwałym zarządzie parków narodowych;
- Odp. c w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 71 W odniesieniu do nieruchomości rolnych przejmowanych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów szczególnych, obowiązują przepisy zawarte w:

- Odp. a ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- Odp. b ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Pyt 72 Powierzchnia lasu 50-cioletniego należącego do osoby fizycznej wynosi 10,0000 ha. Podatek leśny od tych gruntów wyniesie równowartość:

- Odp. a 0,220 m3 drewna;
- Odp. b 2,20 m3 drewna;
- Odp. c 4,40 m3 drewna.

Pyt 73 Lasem, w świetle ustawy o lasach, jest grunt, który m.in.:

- Odp. a ma powierzchnię zwartą co najmniej 0,10 ha;
- Odp. b nie musi być związany z gospodarką leśną;
- Odp. c może być przejściowo pozbawiony roślinności leśnej.

Pyt 74 O wartości warzywa decyduje jej część użytkowa. W przypadku rabarbaru częścią użytkową tej rośliny są części:

- Odp. a łodygi;
- Odp. b liści;
- Odp. c korzeni.

Pyt 75 Na mapie glebowo-rolniczej znajduje się opis 6 Dz ps : pl. W tym opisie 6 oznacza:

- Odp. a numer klasy bonitacyjnej;
- Odp. b numer typu gleby;
- Odp. c numer kompleksu przydatności rolniczej.

Pyt 76 Organem właściwym do wydania decyzji przy wyłączeniu z produkcji gruntów leśnych jest:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent;
- Odp. b starosta;
- Odp. c Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych.

Pyt 77 Przy wycenie lasu z zastosowaniem techniki wskaźnikowej konieczna jest znajomość:

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

Pyt 78 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa można wywłaszczyć:

- Odp. a na rzecz gminy;
- Odp. b na rzecz województwa;
- Odp. c w ogóle nie można wywłaszczyć.

Pyt 79 Wartość rynkowa nieruchomości uległa obniżeniu i aktualnie jest niższa niż ustalona w trybie bezprzetargowym cena będąca podstawą ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Czy w tej sytuacji można dokonać aktualizacji ceny i opłaty polegającej na obniżeniu ?

- Odp. a nie można , gdyż aktualizacji dokonuje się tylko wtedy gdy wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wzrośnie;
- Odp. b można z urzędu albo na żądanie użytkownika wieczystego;
- Odp. c można ale tylko z urzędu gdy właściwy organ wyrazi zgodę na aktualizację.

Pyt 80 Które organy są obowiązane do udostępniania do wglądu, ministrowi właściwemu do dokonywania okresowych badań rynku nieruchomości, posiadanych informacji dotyczących tego rynku?

- Odp. a organy właściwe w sprawach katastru nieruchomości;
- Odp. b organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami;
- Odp. c organy statystyki publicznej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.07.07

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

Kod: 605152328

Pyt 81 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.

Pyt 82 Jak określa się roczną wartość służebności dla celu ustalenia podatku od spadków i darowizn ?

- Odp. a jako 3 % wartości rzeczy obciążonej służebnością;
- Odp. b jako 4 % wartości rzeczy obciążonej służebnością;
- Odp. c od 3 % do 5 % wartości rzeczy obciążonej, w zależności od wieku uprawnionego.

Pyt 83 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 84 Z jakich środków finansowych pokrywane są koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych ?

- Odp. a z wpłat dokonywanych na koszty postępowania przez osoby składające skargi na działalność rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b ze środków budżetu państwa;
- Odp. c ze środków budżetu państwa refundowanych przez rzeczoznawcę majątkowego ukaranego karą dyscyplinarną .

Pyt 85 Lokal mieszkalny stanowiący własność gminy o wartości 200 000 zł został sprzedany za cenę równą wartości z bonifikatą (rada gminy w uchwale udzieliła bonifikaty w wysokości 50%). Nabywca podarował synowi ten lokal w 4 roku od daty zakupu, przy czym wartość tego lokalu obecnie wynosi 250 000 zł. Czy właściwy organ może żądać zwrotu bonifikaty w kwocie zwaloryzowanej ?

- Odp. a nie może żądać zwrotu bonifikaty;
- Odp. b może, gdyż osoba nabywcy nie ma znaczenia;
- Odp. c może, gdyż obecna wartość lokalu jest większa niż kwota, którą zapłacił.

Pyt 86 Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej oddanej w trwały zarząd na cele usługowe wynosi 200 000 zł. Wartość nakładów jakie jednostka organizacyjna poniosła na wybudowanie budynków wynosi 100 000 zł. Ile wyniesie opłata roczna z tytułu trwałego zarządu w opisanej sytuacji?

- Odp. a 1 000 zł ;
- Odp. b 2 000 zł ;
- Odp. c 3 000 zł .

Pyt 87 Lokal będący przedmiotem odrębnej własności oznacza się w księdze wieczystej na podstawie:

- Odp. a aktu notarialnego;
- Odp. b orzeczenia sądu;
- Odp. c wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali.

Pyt 88 Przy obliczaniu dochodów z nieruchomości nie uwzględnia się:

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

Pyt 89 Wyceny nieruchomości dokonuje się metodami:

- Odp. a pozostałościową;
- Odp. b kosztów odtworzenia;
- Odp. c wskaźnikową.

Pyt 90 W podejściu mieszanym stosuje się:

- Odp. a metodę inwestycyjną;
- Odp. b metodę kosztów likwidacji;
- Odp. c metodę kosztów zastąpienia.

