

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 1 W świetle normy PN-70/B-02365 do obliczenia powierzchni pomieszczenia, którego zinventaryzowane wymiary w świetle otynkowanych ścian wnoszą dług. 583 cm, szer. 401 cm, (grubość tynków - średnio 2 cm) należy przyjąć:

- Odp. a 5,83 m i 4,01 m;
- Odp. b 5,87 m i 4,05 m;
- Odp. c 5,79 m i 3,97 m.

Pyt 2 Głębokość posadowienia fundamentów budynku ze względu na przemarzanie gruntu w centralnej części Polski nie powinna być mniejsza niż:

- Odp. a 0,80 m;
- Odp. b 1,0 m;
- Odp. c 1,2 m.

Pyt 3 Strop typu DZ składa się z:

- Odp. a stalowych belek i prefabrykowanych płyt żelb.;
- Odp. b żelbetowej płyty opartej na żebrach;
- Odp. c żelbetowych belek prefabrykowanych, pustaków betonowych i warstwy nadbetonu.

Pyt 4 Pomieszczenie pomocnicze w lokalu mieszkalnym to:

- Odp. a komórka w piwnicy;
- Odp. b kuchnia;
- Odp. c łazienka.

Pyt 5 Udział w nieruchomości wspólnej jest odnotowany:

- Odp. a w III dziale księgi wieczystej lokalu w spisie ograniczeń;
- Odp. b w I dziale księgi wieczystej lokalu w spisie praw związanych z własnością;
- Odp. c w I dziale księgi wieczystej lokalu w oznaczeniu nieruchomości.

Pyt 6 Przedmiar robót wykonuje się:

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

Pyt 7 W rozumieniu przepisów "Prawa budowlanego" rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy, którymi m.in. są :

- Odp. a zagospodarowanie placu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
- Odp. b wytycznie geodezyjne obiektów w terenie;
- Odp. c niwelacja terenu.

Pyt 8 Estakada to:

- Odp. a wiadukt prowadzony nad poziomem terenu, wykorzystywany do prowadzenia trasy komunikacyjnej;
- Odp. b most prowadzony nad poziomem terenu, wykorzystywany do prowadzenia trasy komunikacyjnej, rurociągu, transportu urobku;
- Odp. c pomost prowadzony nad poziomem terenu, wykorzystywany do prowadzenia rurociągu, transportu urobku.

Pyt 9 Okresowa kontrola instalacji elektrycznych i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia w budynkach użyteczności publicznej powinna być przeprowadzona:

- Odp. a co najmniej raz w roku;
- Odp. b co najmniej raz na 5 lat;
- Odp. c wg zalecenia instrukcji użytkownika obiektu.

Pyt 10 Ilość energii określanej przy sporządzaniu charakterystyki energetycznej budynku określa się w:

- Odp. a kJ/m²/rok;
- Odp. b kWh/m²/rok;
- Odp. c kW/m³/rok.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 11 Zwrot wywłaszczonej nieruchomości następuje na:

- Odp. a wniosek spadkobiercy byłego właściciela nieruchomości;
- Odp. b wniosek byłego właściciela nieruchomości;
- Odp. c z urzędu, jeżeli nieruchomość stała się zbędna dla podmiotu, na rzecz którego dokonano wywłaszczenia nieruchomości.

Pyt 12 Podstawową formą sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa są:

- Odp. a rokowania z zachowaniem konkurencji;
- Odp. b przetarg;
- Odp. c decyzja Wojewody.

Pyt 13 Mur pruski to rodzaj ściany, w której konstrukcję nośną stanowią:

- Odp. a bele drewniane, tzw. dyle pruskie;
- Odp. b szkielet z lat drewnianych obity obustronnie deskami;
- Odp. c szkielet drewniany z krawędziaków wypełniony cegłą.

Pyt 14 W świetle przepisów techniczno-budowlanych wysokość balustrad schodowych lub balkonowych w budynkach wielorodzinnych powinna wynosić nie mniej niż:

- Odp. a 0,80 m;
- Odp. b 0,90 m;
- Odp. c 1,10 m.

Pyt 15 Czy osoba, która posiada własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, może skutecznie żądać przekształcenia tego prawa we własność lokalu?:

- Odp. a może wnosić o przekształcenie, ale nie może żądać;
- Odp. b może żądać przekształcenia niezależnie od okoliczności;
- Odp. c może żądać jeżeli spełnia warunki ustawowe.

Pyt 16 Przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawierają sposoby określania 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 nie został ustalony;
- Odp. c wyłącznie nakładów, które zostały już dokonane, o ile określeniu podlega wartość tych nakładów według zasad rynkowych.

Pyt 17 Wartość rynkową nieruchomości można określić stosując technikę:

- Odp. a kapitalizacji prostej;
- Odp. b korygowania ceny średniej;
- Odp. c zysku.

Pyt 18 Czym różni się pojęcie wycena nieruchomości od pojęcia szacowanie nieruchomości?

- Odp. a niczym, obydwie pojęcia oznaczają to samo;
- Odp. b różni się tym, że wycena nieruchomości oznacza ustalenie jej ceny, a pojęcie szacowanie nieruchomości oznacza określenie jej wartości;
- Odp. c różni się tym, że wycena oznacza postępowanie, a szacowanie oznacza czynności.

Pyt 19 Przy wycenie nieruchomości opis stanu techniczno-użytkowego budynku stanowiącego część składową nieruchomości powinien być dokonywany:

- Odp. a przy zastosowaniu podejścia porównawczego;
- Odp. b przy zastosowaniu podejścia kosztowego;
- Odp. c przy zastosowaniu podejścia dochodowego.

Pyt 20 Ryzyko stopy procentowej:

- Odp. a dotyczy kredytów ze stałą stopą procentową;
 - Odp. b dotyczy kredytów ze zmienną stopą procentową;
 - Odp. c jest elementem ryzyka kredytowego.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 21 Technikę dyskontowania strumieni dochodów z nieruchomości stosuje się do wyceny, gdy w przyszłości realna wartość dochodu ulegnie zmianie na skutek:

- Odp. a zmiany poziomu inflacji w poszczególnych latach prognozy;
- Odp. b sukcesywnego dochodzenia nieruchomości lub jej części do rynkowego poziomu osiągnięcia dochodu;
- Odp. c możliwych do przewidzenia zmian w wysokości kosztów kredytowania inwestycji.

Pyt 22 Opis stanu techniczno-użytkowego budynku stanowiącego część składową nieruchomości powinien być dokonywany:

- Odp. a zawsze, niezależnie od wybranego podejścia;
- Odp. b tylko przy zastosowaniu podejścia kosztowego;
- Odp. c tylko przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Pyt 23 Wartość nieruchomości dla celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości, określa się:

- Odp. a według aktualnego albo według alternatywnego sposobu jej użytkowania, stosując zasadę korzyści dla osoby wywłaszczanej;
- Odp. b według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości;
- Odp. c według alternatywnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Pyt 24 Na potrzeby ustalenia ceny lokalu ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość rynkową określa się:

- Odp. a łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b z wartości lokalu wyodrębnia się wartość udziału w nieruchomości wspólnej;
- Odp. c z wartości lokalu, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, jeżeli wymaga tego cel wyceny.

Pyt 25 Dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, wartość nieruchomości obejmuje wartość:

- Odp. a nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i wartości budynku.

Pyt 26 Rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przekazywać organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych:

- Odp. a nie ma takiego obowiązku;
- Odp. b w okresie 2 m-cy od dnia sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c w okresie 2 m-cy od dnia, na który dokonano określenia wartości nieruchomości.

Pyt 27 Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości uwzględnia się:

- Odp. a wartość gruntu określoną tylko wg wskaźników szacunkowych gruntu;
- Odp. b koszt odtworzenia części składowych gruntu;
- Odp. c koszty dokumentacji i nadzoru odniesione do gruntu i części składowych.

Pyt 28 Wycena nieruchomości z występującymi w podłożu kopalinami uregulowana jest:

- Odp. a ustawą Prawo geologiczne i górnicze i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- Odp. b ustawą o gospodarce nieruchomościami i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- Odp. c ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Pyt 29 W przypadku wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sprzedaży, w operacie szacunkowym podaje się jako przedmiot wyceny:

- Odp. a lokal mieszkalny;
- Odp. b lokal mieszkalny oznaczony jako przedmiot odrębnej własności;
- Odp. c lokal mieszkalny jako przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Pyt 30 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 31 Metodę kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki:

- Odp. a kapitalizacji prostej;
- Odp. b elementów scalonych;
- Odp. c wskaźnikowej.

Pyt 32 Zatarcie orzeczonej kary dyscyplinarnej upomnienia lub nagany następuje:

- Odp. a na wniosek osoby ukaranej po upływie 1 roku od jej wykonania;
- Odp. b po upływie 2 lat od jej wykonania;
- Odp. c z mocy praw po upływie 1 roku od jej wykonania.

Pyt 33 Hlekróć w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest mowa o zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości, należy przez to rozumieć czynności prawne, na podstawie których następuje:

- Odp. a przeniesienie prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c oddanie nieruchomości w trwałą zarząd na czas nieokreślony.

Pyt 34 Przy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się:

- Odp. a wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, wpływających na wzrost wartości nieruchomości gruntowej;
- Odp. b wartość nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, powodujących wzrost wartości nieruchomości gruntowej;
- Odp. c przepisy nie dopuszczają żadnych zaliczeń.

Pyt 35 Przy stosowaniu podejścia dochodowego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

- Odp. a dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości;
- Odp. b ograniczenia i koszty jakie należy ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
- Odp. c jej położenie w okręgu podatkowym.

Pyt 36 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:

- Odp. a rozgraniczania nieruchomości;
- Odp. b ewidencji miejscowości, ulic i adresów;
- Odp. c scalania i podziału nieruchomości.

Pyt 37 Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 8%. Zatem wartość tej nieruchomości wynosi:

- Odp. a 125 000 zł;
- Odp. b 80 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

Pyt 38 Wartość utraconych pożytków, przy wycenie plantacji kultur wieloletnich, w celu ustalenia wysokości odszkodowania za ich wywłaszczenie jest ustalana dla okresu:

- Odp. a od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu do dnia wydania decyzji o odszkodowaniu;
- Odp. b od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania;
- Odp. c od dnia założenia plantacji do dnia wywłaszczenia.

Pyt 39 Na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej do określenia jej wartości stosuje się podejście:

- Odp. a dochodowe i porównawcze;
- Odp. b porównawcze;
- Odp. c wszystkie podejścia prowadzące do określenia wartości nieruchomości.

Pyt 40 Dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wartość nieruchomości określa się:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 41 W metodzie korygowania ceny średniej, na badanym obszarze rynku, konieczna jest znajomość:

- Odp. a warunków zawarcia transakcji nieruchomości przyjętych do porównań;
- Odp. b cech wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań;
- Odp. c wyłącznie cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej przyjętych do porównań.

Pyt 42 Wartość rynkowa nieruchomości:

- Odp. a obiektywizuje rynek przedstawiając typowe zachowania uczestników rynku;
- Odp. b odwzorowuje oczekiwania konkretnego inwestora;
- Odp. c stanowi odwzorowanie ceny, za jaką inwestor jest w stanie nabyć nieruchomość spełniając indywidualne oczekiwania.

Pyt 43 Przy obliczaniu dochodów z nieruchomości nie uwzględnia się:

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

Pyt 44 Wysokość współczynnika korygującego, stosowanego dla określenia wartości prawa użytkowania wieczystego, jest zależna od:

- Odp. a stałej stopy kapitalizacji niezależnie od rodzaju nieruchomości;
- Odp. b stawki procentowej opłaty rocznej;
- Odp. c przeciętnej stopy kapitalizacji ustalonej na podstawie badania rynku nieruchomości z ograniczeniem do przedziału od 0,09 do 0,12.

Pyt 45 Dokonując oceny stopnia zużycia technicznego budynku użyteczności publicznej należy uwzględnić:

- Odp. a okres użytkowania i okres trwałości poszczególnych rodzajów robót lub elementów;
- Odp. b jakość wykonawstwa, sposób eksploatacji;
- Odp. c uciążliwość hałasu spowodowana dużym natężeniem ruchu ulicznego.

Pyt 46 Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10 000 zł. Decyzja o podziale stała się ostateczna w dniu 1 marca 2017 r. Postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej zostało wszczęte w dniu 1 sierpnia 2020 r. Maksymalna opłata adiacencka z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 3000 zł;
- Odp. b opłata nie może być pobrana;
- Odp. c 5000 zł.

Pyt 47 Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- Odp. a służebnością przesyłu;
- Odp. b prawu dożywocia;
- Odp. c prawu użytkowania wieczystego.

Pyt 48 Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:

- Odp. a służebność;
- Odp. b dożywocie;
- Odp. c hipoteka.

Pyt 49 Czy budynki trwale związane z gruntem 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 50 Do gruntów ornych w ewidencji gruntów i budynków zalicza się m.in. grunty:

- Odp. a poddane stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję rolniczą lub ogrodniczą;
- Odp. b na których urządzone zostały rodzinne ogrody działkowe;
- Odp. c utrzymywane w postaci ugoru lub odłogowane.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 51 Czy metodę pozostałościową można stosować w każdym przypadku dla określenia wartości rynkowej nieruchomości?

- Odp. a można w każdym przypadku, gdyż jest to jedna z metod dopuszczonych do stosowania według uznania rzeczoznawcy majątkowego;
- Odp. b można tylko w niektórych przypadkach;
- Odp. c nie można, gdyż metody tej nie stosuje się w ogóle do określania wartości rynkowej nieruchomości.

Pyt 52 Organem wyższego stopnia, według ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego, w stosunku do gminy jest (z wyłączeniem ustaw szczególnych):

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b samorządowe kolegium odwoławcze;
- Odp. c starosta.

Pyt 53 Jakie kompetencje posiada Komisja Odpowiedzialności Zawodowej w sprawach związanych z działalnością rzeczoznawców majątkowych?

- Odp. a przeprowadza postępowania wyjaśniające dotyczące wypełniania przez rzeczoznawców majątkowych obowiązków nałożonych na nich przepisami prawa;
- Odp. b orzeka w sprawie zastosowania kar dyscyplinarnych;
- Odp. c przewodniczący Komisji może z upoważnienia właściwego ministra, zwrócić się do organów wymiaru sprawiedliwości o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

Pyt 54 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 55 W ewidencji gruntów, grunty leśne dzielą się na:

- Odp. a lasy - symbol Ls;
- Odp. b grunty zadrzewione i zakrzewione - symbol Lz;
- Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione - symbol Lzr.

Pyt 56 Decyzje o warunkach zabudowy wydaje:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta dla inwestycji gminnych;
- Odp. b starosta dla inwestycji ponadlokalnych;
- Odp. c wojewoda dla inwestycji realizowanych na terenach zamkniętych.

Pyt 57 Symbol Tp w ewidencji gruntów i budynków oznacza:

- Odp. a tereny przemysłowe;
- Odp. b tereny przeznaczone pod budowę dróg lub linii kolejowych;
- Odp. c tereny produkcyjne.

Pyt 58 Formami ochrony zabytków są:

- Odp. a uznanie za pomnik historii;
- Odp. b utworzenie parku kulturowego;
- Odp. c ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pyt 59 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 60 Grunty oznaczone symbolem N (nieużytki) są zaliczone do grupy użytków gruntowych:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 61 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się:

- Odp. a numery działek ewidencyjnych;
- Odp. b urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c granice działek ewidencyjnych.

Pyt 62 Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków można zmienić na podstawie:

- Odp. a wniosku właściciela nieruchomości z dołączonymi dokumentami;
- Odp. b prawomocnego orzeczenia sądu o zniesieniu współwłasności;
- Odp. c decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości.

Pyt 63 Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że:

- Odp. a nie narusza on ustaleń studium;
- Odp. b uwzględni wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- Odp. c wszystkie wnioski zostały uwzględnione.

Pyt 64 Mapy glebowo-rolnicze sporządzane są m.in. w skali:

- Odp. a 1:1 000;
- Odp. b 1:2 000;
- Odp. c 1:5 000.

Pyt 65 Grunty zadrzewione i zakrzewione w ewidencji gruntów i budynków mogą być zaliczone do grupy:

- Odp. a gruntów rolnych;
- Odp. b gruntów leśnych;
- Odp. c nieużytków.

Pyt 66 W podejściu mieszanym, przy wycenie gruntów leśnych, cenę drewna stanowi:

- Odp. a cena 1 m³ So WBO;
- Odp. b cena 1m³ jako przeciętna cena drewna w nadleśnictwie;
- Odp. c cena 1 m³ podawana corocznie przez GUS.

Pyt 67 Grubizna to:

- Odp. a drewno okrągłe o średnicy w cieńszym końcu bez kory co najmniej 5 cm;
- Odp. b drewno okrągłe o średnicy w cieńszym końcu bez kory co najmniej 15 cm;
- Odp. c drewno okrągłe o średnicy w cieńszym końcu z korą co najmniej 7 cm.

Pyt 68 Oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego dokonuje:

- Odp. a minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. b organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c oceniać może każdy.

Pyt 69 Nieruchomość rolna według kodeksu cywilnego to:

- Odp. a tylko grunt o powierzchni > 0,1 ha;
- Odp. b tylko grunt o powierzchni > 1,0 ha;
- Odp. c nie ma ograniczeń powierzchniowych.

Pyt 70 Linie brzegu dla cieków naturalnych może stanowić:

- Odp. a krawędź brzegu;
 - Odp. b linia stałego porostu traw;
 - Odp. c linia, którą ustala się według średniego stanu wody z okresu co najmniej ostatnich 10 lat.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 71 Pierśnica drzewa wynosi 10 cm. Stawka opłaty za 1 cm obwodu wynosi 100 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa wyniesie:

- Odp. a 1 000 zł;
- Odp. b 3 140 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 72 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 73 W gruntach ornych wyodrębnia się następujące klasy bonitacyjne:

- Odp. a I, IIa, IIb, IIIa, IIIb, IV, V, VI i VIz;
- Odp. b I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI i VIz;
- Odp. c I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, Va, Vb i VI.

Pyt 74 Lasy, grunty przeznaczone do zalesienia oraz inne nieruchomości mogą być nabywane przez Lasy Państwowe za cenę:

- Odp. a ustaloną w wyniku negocjacji nadleśniczego z właścicielem nieruchomości;
- Odp. b odpowiadającą cenom rynkowym za nieruchomości zadrzewione;
- Odp. c nie wyższą od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pyt 75 W łąkach i pastwiskach występują następujące klasy bonitacyjne:

- Odp. a I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, VIz;
- Odp. b I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI;
- Odp. c I, II, III, IV, V, VI.

Pyt 76 Cena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej SP wynosi 10 tys. zł. Nieruchomość ta została przekazana w użytkowanie wieczyste na cele rekreacyjne. Opłata roczna z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 200 zł;
- Odp. b 300 zł;
- Odp. c 100 zł.

Pyt 77 Do użytków rolnych zgodnie z przepisami prawa geodezyjnego zalicza się następujące rodzaje:

- Odp. a R;
- Odp. b Wsr;
- Odp. c Lzr.

Pyt 78 Kto może nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie?

- Odp. a dzierżawca nieruchomości, który posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu;
- Odp. b posiadacz nieruchomości, który uzyskał posiadanie w złej wierze, ale posiada nieprzerwanie nieruchomość od lat trzydziestu;
- Odp. c najemca lokalu, jeżeli zamieszkuje w tym lokalu nieprzerwanie od lat dwudziestu.

Pyt 79 Jakie cechy posiada służebność gruntowa?

- Odp. a treść służebności może polegać na obowiązku nieczynienia;
- Odp. b może być nabyta także przez zasiedzenie;
- Odp. c może zostać wygaszona decyzją właściwego organu wskutek niewykonywania przez lat 10.

Pyt 80 Wartość lokalu zbywanego przez KOWR została określona na kwotę 200000 zł. Cena tego lokalu sprzedawanego najemcy z 10 letnim okresem najmu i posiadającym 10 letni staż pracy w państwowym gospodarstwie rolnym wyniesie:

- Odp. a 20 000 zł;
- Odp. b 80 000 zł;
- Odp. c 60 000 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.12.02

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

Kod: 736826660

Pyt 81 Wskaż ograniczone prawa rzeczowe:

- Odp. a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- Odp. b własność;
- Odp. c użytkowanie wieczyste.

Pyt 82 Jaką rolę odgrywa operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego na biegłego w postępowaniu prowadzonym przez organ administracji publicznej?

- Odp. a dostarcza organowi wiadomości specjalnych;
- Odp. b stanowi dowód w postępowaniu administracyjnym;
- Odp. c całkowicie zwalnia organ z obowiązku przeprowadzenia postępowania dowodowego w prowadzonym postępowaniu.

Pyt 83 W jakiej wysokości otrzyma odszkodowanie właściciel nieruchomości, na której jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego?

- Odp. a odpowiadające wartości rynkowej prawa własności wywłaszczanej nieruchomości, gdyż zagwarantowane konstytucyjnie słuszne odszkodowanie musi odpowiadać wartości utraconego prawa;
- Odp. b odpowiadające wartości prawa własności wywłaszczanej nieruchomości, pomniejszonej o wartość prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c właściciel i użytkownik wieczysty otrzymają po połowie odszkodowanie, równe wartości rynkowej prawa własności wywłaszczanej nieruchomości.

Pyt 84 Prawo wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego uzyskuje się w dniu:

- Odp. a złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;
- Odp. b wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c zarejestrowania działalności gospodarczej w zakresie wyceny.

Pyt 85 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- Odp. a stan prawny;
- Odp. b stan techniczno-użytkowy;
- Odp. c stan otoczenia nieruchomości.

Pyt 86 Kto może być członkiem spółdzielni mieszkaniowej?

- Odp. a osoba fizyczna i osoba prawna z ograniczeniami wynikającymi ze statutu spółdzielni;
- Odp. b wyłącznie osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych;
- Odp. c osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej.

Pyt 87 Ilość i gradację cech wpływających na ceny nieruchomości w procedurze wyceny w podejściu porównawczym rzeczoznawca majątkowy przyjmuje w oparciu m.in o:

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

Pyt 88 Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa:

- Odp. a w sensie ekonomicznym są pojęciami tożsamymi;
- Odp. b osiągają zawsze ten sam poziom wartości;
- Odp. c mogą mieć ten sam poziom wartości.

Pyt 89 Jeżeli przeciętne ceny uzyskiwane na rynku za nieruchomości podobne wynoszą 400 zł, to do wyceny mogą być przyjęte następujące ceny uzyskane w drodze przetargu:

- Odp. a 500;
- Odp. b 310;
- Odp. c 450.

Pyt 90 Dochód operacyjny netto wynosi 40 000 zł, wydatki operacyjne wynoszą 5000 zł, straty z tytułu pustostanów wynoszą 10%. Potencjalny dochód brutto wynosi:

- Odp. a 50 000;
 - Odp. b 45 000;
 - Odp. c 49 000.
-

