

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 1 Przy prawidłowej eksploatacji najkrótszym okresem trwałości charakteryzuje się posadzka wykonana z:

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

Pyt 2 W świetle przepisów techniczno-budowlanych powierzchnię antresoli:

- Odp. a wlicza się do powierzchni wewnętrznej budynku;
- Odp. b nie wlicza się do powierzchni wewnętrznej budynku;
- Odp. c wlicza się do powierzchni wewnętrznej budynku w 50%.

Pyt 3 W świetle przepisów techniczno-budowlanych przez pojęcie "budynek mieszkalny" należy rozumieć:

- Odp. a budynek mieszkalny jednorodzinny;
- Odp. b budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- Odp. c dom rencistów.

Pyt 4 Strop Kleina to:

- Odp. a strop żelbetowy;
- Odp. b strop stalowo - ceramiczny;
- Odp. c strop prefabrykowany.

Pyt 5 W świetle przepisów Prawa budowlanego kiosk uliczny nie połączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości, to :

- Odp. a budynek;
- Odp. b tymczasowy obiekt budowlany;
- Odp. c urządzenie budowlane.

Pyt 6 Według ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się:

- Odp. a balkonów;
- Odp. b loggii;
- Odp. c szaf i schowków w ścianach.

Pyt 7 W świetle przepisów techniczno-budowlanych awaryjne oświetlenie ewakuacyjne należy stosować w pomieszczeniach:

- Odp. a sal widowiskowych;
- Odp. b o powierzchni netto ponad 2000 m² w budynkach użyteczności publicznej;
- Odp. c na drogach ewakuacyjnych, oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym.

Pyt 8 W świetle przepisów ustawy "Prawo budowlane" tymczasowy obiekt budowlany, to:

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

Pyt 9 Wartość nominalna akcji:

- Odp. a to wartość kapitału akcyjnego przypadającego na jedną akcję;
- Odp. b jest zawsze równa cenie oferowanej do nabycia na rynku pierwotnym (tzw. cenie emisyjnej);
- Odp. c jest podstawą określenia wysokości kapitału, którego nie można wycofać do momentu likwidacji spółki akcyjnej.

Pyt 10 Kapitał obrotowy netto to:

- Odp. a część kapitałów stałych finansująca aktywa obrotowe;
- Odp. b różnica aktywów obrotowych i zapasów;
- Odp. c przeciętny poziom środków pieniężnych będących w obrocie.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 11 Stopa dyskontowa:

- Odp. a odzwierciedla zwrot kapitału i zwrot na kapitale;
- Odp. b odzwierciedla jedynie zwrot na kapitale (dochód z wyłożonego kapitału);
- Odp. c może być wyznaczona jako suma stopy bezpiecznej i wynagrodzenia za ponoszone ryzyko.

Pyt 12 Portfel inwestycyjny, czyli gromadzenie przez inwestora inwestycji różnego typu, ma na celu:

- Odp. a zminimalizowanie ryzyka inwestycyjnego;
- Odp. b zmniejszenie tzw. ryzyka specyficznego, związanego z konkretnym rodzajem inwestycji ;
- Odp. c zmniejszenie tzw. ryzyka systematycznego, związanego ze zmianami rynkowymi.

Pyt 13 Rozkład zbiorowości asymetryczny lewostronnie to rozkład, w którym większość elementów zbiorowości ma:

- Odp. a wartości mniejsze od średniej;
- Odp. b wartości większe od średniej;
- Odp. c wartość równą średniej arytmetycznej.

Pyt 14 Lokata kapitałowa to operacja finansowa polegająca na:

- Odp. a lokowaniu nadwyżki finansowej firmy w dziedzinach, w których firma nie prowadzi działalności statutowej;
- Odp. b zakupie nowych środków trwałych w zakresie prowadzonej działalności statutowej;
- Odp. c dowolnym, opłacalnym ulokowaniu nadwyżki finansowej.

Pyt 15 Do zadań Narodowego Banku Polskiego należy:

- Odp. a emisja akcji;
- Odp. b prowadzenie działalności dewizowej w granicach określonych ustawami;
- Odp. c prowadzenie bankowej obsługi budżetu państwa.

Pyt 16 Zgodnie z ustawą o rachunkowości elementami kosztu wytworzenia produktu są:

- Odp. a wszystkie koszty bezpośrednie wytworzenia;
- Odp. b 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 17 Wyceniana jest nieruchomość zadrzewiona leżąca w strefie zainwestowania miejskiego i brak jest transakcji rynkowych tego rodzaju nieruchomościami. Grunty przyległe o przeznaczeniu przeważającym uzyskują wartość 50 zł za m kw. Wartość 1 m2 gruntów wycenianych wynosi:

- Odp. a 50 zł;
- Odp. b 25 zł;
- Odp. c 10 zł.

Pyt 18 Ustalenia zakresu wartości współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej dokonuje się w oparciu o:

- Odp. a wartości obliczone metodą porównywania parami;
- Odp. b tylko ceny maksymalną i minimalną;
- Odp. c ceny transakcyjne - maksymalną, minimalną i średnią - z analizowanego zbioru.

Pyt 19 W momencie wyceny 14% powierzchni najmu wycenianej nieruchomości stanowią pustostany, natomiast na rynku lokalnym wskaźnik pustostanów w tego typu obiektach wynosi 0,16. Określając wartości rynkową nieruchomości należy przyjąć udział pustostanów na poziomie:

- Odp. a 16%;
- Odp. b 15%;
- Odp. c 14%.

Pyt 20 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne uwzględnia się następujące cechy:

- Odp. a stopień degradacji siedliska leśnego;
 - Odp. b występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
 - Odp. c rodzaje gruntów przyległych.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 21 Wysokość dochodu netto należy ustalić, gdy do wyceny nieruchomości stosowana jest technika:

- Odp. a kapitalizacji prostej dochodu netto w metodzie inwestycyjnej;
- Odp. b dyskontowania strumieni dochodu w metodzie zysków;
- Odp. c kapitalizacji prostej dochodu brutto w metodzie zysków.

Pyt 22 Dla gruntów stanowiących sady wskaźnik szacunkowy ustala się jak:

- Odp. a dla klasy I gruntu ornego;
- Odp. b dla klasy gruntu, na którym został założony sad;
- Odp. c dla klasy IV gruntu ornego.

Pyt 23 Wartość nieruchomości podlegającej zwrotowi (zbędnej na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu) określa się uwzględniając:

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

Pyt 24 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 25 Wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela nieruchomości na rzecz budowy urządzeń infrastruktury technicznej:

- Odp. a zalicza się na poczet opłaty adiacenckiej;
- Odp. b zalicza się na poczet przyrostu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury;
- Odp. c nie uwzględnia się tych świadczeń przy opłatach adiacenckich.

Pyt 26 Wskaźniki szacunkowe gruntów przyjmowane do wyceny nieruchomości rolnych zależą od:

- Odp. a powierzchni działki gruntowej;
- Odp. b rodzaju użytku gruntowego;
- Odp. c rodzaju uprawy.

Pyt 27 Na potrzeby określenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd, wartość tej nieruchomości określa się jako:

- Odp. a łączną wartość gruntu i części składowych tego gruntu;
- Odp. b wartość gruntu bez uwzględnienia wartości części składowych;
- Odp. c łączną wartość gruntu i części składowych tego gruntu z wyłączeniem obiektów, na które jednostka organizacyjna poniosła nakłady na ich wybudowanie.

Pyt 28 Zastosowanie metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny nieruchomości przeznaczonej na cele leśne nie wymaga pozyskania danych dotyczących:

- Odp. a typu siedliskowego lasu z ewidencji leśnej;
- Odp. b klasy gruntów z katastru nieruchomości;
- Odp. c okręgu podatkowego z ustawy o podatku od nieruchomości.

Pyt 29 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej uwzględnia się:

- Odp. a odległość nieruchomości od urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. b warunki podłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c wartość urządzeń będących częścią składową nieruchomości.

Pyt 30 Wskaźnik szacunkowy dla gruntów ornych w I okręgu podatkowym dla klasy VI wynosi 15 decyton ziarna żyta. Wskaźnik ten dla gruntów stanowiących śródpolne zadrzewienia wyniesie:

- Odp. a dla gruntów niesklasyfikowanych - 15 decyton ziarna żyta;
- Odp. b dla gruntów sklasyfikowanych jako kl VI - 7,5 decyton ziarna żyta;
- Odp. c dla gruntów sklasyfikowanych jako kl VI - 15 decyton ziarna żyta;

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 31 W podejściu kosztowym stosowanym w wycenie nieruchomości wyróżnia się metody:

- Odp. a szczegółową;
- Odp. b kosztów odtworzenia;
- Odp. c kosztów zastąpienia.

Pyt 32 W przypadku określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie:

- Odp. a nie uwzględnia się jej obciążenia prawem dożywocia;
- Odp. b uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia;
- Odp. c uwzględnia się jej obciążenia prawem najmu.

Pyt 33 Stosując metodę porównywania parami, wartość za jednostkę nieruchomości szacowanej można określić jako:

- Odp. a medianę wynikającą z analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych;
- Odp. b średnią ważoną obliczoną ze skorygowanych jednostkowych cen uzyskanych za nieruchomości podobne;
- Odp. c średnią arytmetyczną obliczoną z rynkowych cen nieruchomości zaktualizowanych na datę sporządzania operatu.

Pyt 34 W metodzie porównywania parami, aktualizację cen stanowiących podstawę określenia wag i poprawek na datę wyceny, należy przeprowadzić:

- Odp. a dla wszystkich nieruchomości podobnych przyjętych do analizy;
- Odp. b tylko dla od 3 do 5 nieruchomości wykorzystanych w procedurze porównywania parami;
- Odp. c z pominięciem wszystkich cen nieruchomości zbytych w drodze przetargu.

Pyt 35 Cena uzyskana w sprzedaży z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy:

- Odp. a może być przyjmowana do wyceny, gdyż odzwierciedla ona wartość rynkową;
- Odp. b nie może być przyjmowana do wyceny, gdyż zaistniały szczególne warunki transakcji;
- Odp. c może być przyjmowana do wyceny, jeżeli nie różni się więcej niż 20% od cen przeciętnych.

Pyt 36 Daty istotne w procesie wyceny nieruchomości, to:

- Odp. a data, z której przyjęto stan nieruchomości;
- Odp. b data, z której przyjęto poziom cen nieruchomości;
- Odp. c data zawarcia umowy o wykonanie wyceny.

Pyt 37 Które z wymienionych poniżej rodzajów kosztów wchodzi w skład cen jednostkowych robót budowlanych:

- Odp. a koszty bezpośrednie;
- Odp. b koszty pośrednie;
- Odp. c koszty dokumentacji obiektu budowlanego.

Pyt 38 Cecha nieruchomości ma 4 stany : 1,2,3 i 4 , przy czym 1 oznacza stan najgorszy a 4 najlepszy. Poprawka kwotowa dla tej cechy wynosi 30 zł. Jaka będzie poprawka, jeżeli wyceniana nieruchomość ma stan 2 , a nieruchomość porównywana ma stan 4:

- Odp. a - 20 zł;
- Odp. b +20 zł;
- Odp. c - 15 zł.

Pyt 39 Jakie jest zużycie techniczne obiektu w procentach, określone w liniowej metodzie Rossa, gdy wiek budynku wynosi 40 lat a przewidywana jego trwałość to 100 lat?

- Odp. a 20%;
- Odp. b 40%;
- Odp. c 60%.

Pyt 40 Określając wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem przemysłowym 3-kondygnacyjnym, przewidzianym do likwidacji, należy uwzględnić koszty:

- Odp. a rozbiórki;
- Odp. b odwozu gruzu oraz utylizacji i opłat za składowanie;
- Odp. c dokumentacji i nadzoru.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 41 Wyceniając nieruchomość gruntową zabudowaną w celu oddania jej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargowej należy:

- Odp. a po określeniu jej wartości wyodrębnić wartość gruntu i budynków znajdujących się na tym gruncie;
- Odp. b określić wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;
- Odp. c określić tylko wartość prawa własności gruntu.

Pyt 42 Poszukujesz wartości odtworzeniowej unikalnej zabytkowej ściany oporowej wykonanej z "austrijskiej" cegły. Do jej określenia wykorzystasz:

- Odp. a podejście kosztowe, metodę kosztów zastąpienia, technikę elementów scalonych;
- Odp. b podejście kosztowe, metodę kosztów likwidacji, technikę wskaźnikową;
- Odp. c podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę szczegółową.

Pyt 43 Ile wynosi okres karencji od dnia nabycia nieruchomości innej niż lokal mieszkalny, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy, w czasie którego wtórne zbycie nieruchomości jest zagrożone możliwością żądania przez właściwy organ zwrotu udzielonej bonifikaty ?

- Odp. a 5 lat;
- Odp. b 7 lat;
- Odp. c 10 lat.

Pyt 44 W jaki sposób właściwy Minister dyscyplinuje rzeczoznawców majątkowych nie przestrzegających przepisów prawa przy wycenie nieruchomości ?

- Odp. a poprzez kierowanie sprawy do rozstrzygnięcia przez sąd cywilny;
- Odp. b poprzez orzekanie w drodze decyzji o pozbawieniu uprawnień zawodowych, z możliwością ponownego ich zdobycia po upływie 3 lat od dnia pozbawienia;
- Odp. c poprzez orzekanie w drodze decyzji kary upomnienia .

Pyt 45 Ile wynosi bonifikata obligatoryjna (ustalona w ustawie o gospodarce nieruchomościami) od ceny zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy, wpisanej do wojewódzkiego rejestru zabytków?

- Odp. a 50 % ceny;
- Odp. b 30 % ceny;
- Odp. c 20% ceny.

Pyt 46 Przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca uprawniony jest do wydobywania kopaliny objętej koncesją nazywa się:

- Odp. a terenem górniczym;
- Odp. b obszarem górniczym;
- Odp. c wyrobiskiem górniczym.

Pyt 47 Jaki organ administracji publicznej posiada kompetencje do udzielenia bonifikaty uznaniowej od ceny zbycia w drodze bezprzetargowej nieruchomości stanowiącej własność gminy?

- Odp. a starosta;
- Odp. b wójt , burmistrz albo prezydent miasta za zgodą rady gminy;
- Odp. c nikt nie posiada, gdyż bonifikat nie udziela się.

Pyt 48 Jakie kryteria należy stosować przy uznawaniu, że nieruchomość jest zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu?

- Odp. a ustawodawca nie ustalił w tym zakresie żadnych kryteriów;
- Odp. b nierozpoczęcie w ciągu 7 lat licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, realizacji celu określonego w tej decyzji;
- Odp. c niezakończenie w ciągu 10 lat licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, realizacji celu określonego w tej decyzji.

Pyt 49 Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zgodnie z Kodeksem cywilnym może ulec rozwiązaniu przed upływem ustalonego w niej terminu, jeżeli:

- Odp. a nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego jest niezbędna dla realizacji celów publicznych;
- Odp. b użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
- Odp. c użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznosił budynków i urządzeń określonych w umowie.

Pyt 50 Cena nieruchomości ustalona do przekazania jej w trwałą zarząd wynosi 20 000 zł. Opłata pierwsza wyniesie:

- Odp. a 3 000 zł;
- Odp. b 5 000 zł;
- Odp. c 0 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 51 Które z niżej wymienionych dokumentów potwierdzają fakt przeznaczenia na cel publiczny nieruchomości, która ma zostać wywłaszczona?

- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Odp. c decyzja o warunkach zabudowy.

Pyt 52 Jak powinien postąpić właściwy organ jeżeli zamierza wykorzystać wywłaszczoną nieruchomość na inny cel niż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu?

- Odp. a powinien zwrócić się do poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców z zapytaniem czy nie żądają zwrotu wywłaszczonej nieruchomości;
- Odp. b powinien zwrócić się do wojewody o wyrażenie zgody na wykorzystanie wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu;
- Odp. c zbadać czy cel, który zamierza realizować jest również celem publicznym a jeżeli tak, to może ten cel realizować bez niczyjej zgody .

Pyt 53 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości zmniejszyła się o 30 000 zł. Maksymalne odszkodowanie za zmniejszenie jej wartości przy sprzedaży w okresie 5 lat od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem wyniesie:

- Odp. a 9 000 zł;
- Odp. b 15 000 zł;
- Odp. c 30 000 zł.

Pyt 54 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się dane dotyczące:

- Odp. a osób władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania;
- Odp. b jednostek organizacyjnych sprawujących zarząd lub trwały zarząd nieruchomościami;
- Odp. c użytkowników gruntów państwowych i samorządowych.

Pyt 55 Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy w szczególnych przypadkach można zawiesić, jednak na czas nie dłuższy niż:

- Odp. a 3 miesiące od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy;
- Odp. b 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy;
- Odp. c 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Pyt 56 Wysokość opłaty planistycznej zależy od:

- Odp. a wielkości stawki procentowej;
- Odp. b wartości nieruchomości po wejściu w życie nowego planu miejscowego;
- Odp. c wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego.

Pyt 57 Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że:

- Odp. a nie narusza on ustaleń studium;
- Odp. b plan uwzględnia wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- Odp. c wszystkie uwagi do projektu planu zostały uwzględnione.

Pyt 58 W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych - decyzje wydaje:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z właściwym resortem.

Pyt 59 Do użytków rolnych w ewidencji gruntów i budynków zalicza się m.in.:

- Odp. a sady;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c śródpolne zadrzewienia.

Pyt 60 Treścią mapy zasadniczej są:

- Odp. a obiekty topograficzne;
- Odp. b kontury klasyfikacji gleboznawczej;
- Odp. c sieci uzbrojenia terenu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 61 Ustanowienie użytkownika górniczego w związku z wydobywaniem kopaliny stanowiącej własność Skarbu Państwa następuje w drodze:

- Odp. a decyzji administracyjnej;
- Odp. b umowy;
- Odp. c koncesji.

Pyt 62 Dostęp do drogi publicznej może być:

- Odp. a bezpośredni;
- Odp. b poprzez drogę wewnętrzną;
- Odp. c poprzez ustanowienie służebności gruntowej.

Pyt 63 Rejestr cen nieruchomości zawiera informacje dotyczące:

- Odp. a strony sprzedającej i strony kupującej;
- Odp. b ceny transakcji brutto;
- Odp. c rodzaju transakcji.

Pyt 64 W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się:

- Odp. a prawo własności;
- Odp. b obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- Odp. c potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych.

Pyt 65 Wysokość opłaty planistycznej ustala:

- Odp. a Rada Gminy w uchwale o mpzp;
- Odp. b rzeczoznawca majątkowy w opinii o wartości;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji.

Pyt 66 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:

- Odp. a ewidencji gruntów i budynków;
- Odp. b rozgraniczania nieruchomości;
- Odp. c gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

Pyt 67 Granice oddziałów leśnych przebiegają:

- Odp. a południowymi i wschodnimi krawędziami linii podziału powierzchniowego;
- Odp. b północnymi i zachodnimi krawędziami linii podziału powierzchniowego;
- Odp. c północnymi i wschodnimi krawędziami linii podziału powierzchniowego.

Pyt 68 Wycena gruntu leśnego bez drzewostanu w podejściu porównawczym wymaga zebrania m.in. danych dotyczących:

- Odp. a typu siedliska leśnego;
- Odp. b dostępności komunikacyjnej;
- Odp. c przeciętnych cen sprzedaży drewna na rynku lokalnym.

Pyt 69 W ewidencji gruntów, do sadów zalicza się grunty obsadzone drzewami i krzewami owocowymi o zwartym nasadzeniu o powierzchni co najmniej:

- Odp. a 0,1000 ha;
- Odp. b 1,0000 ha;
- Odp. c 0,3000 ha.

Pyt 70 Podatnikami podatku rolnego są:

- Odp. a Skarb Państwa;
 - Odp. b użytkownicy wieczysti gruntów;
 - Odp. c posiadacze samoistni gruntów.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 71 Przekiętna wysokość drzew w drzewostanie służy do określenia:

- Odp. a masy pojedynczego drzewa;
- Odp. b klasy bonitacji siedliska;
- Odp. c przeciętnej pierśnicy drzew.

Pyt 72 Przy szacowaniu drzewostanu leśnego techniką wskaźnikową, niezbędne są m.in. takie dane jak:

- Odp. a skład gatunkowy drzewostanu;
- Odp. b przeciętna pierśnica drzew;
- Odp. c bonitacja drzewostanu.

Pyt 73 Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych może nastąpić w przypadkach:

- Odp. a stwierdzenia przez nadleśniczego nieprzydatności nieruchomości na potrzeby gospodarki leśnej;
- Odp. b zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze;
- Odp. c sprzedaż taka nie jest możliwa.

Pyt 74 Fazy rozwojowe w drzewostanie to:

- Odp. a uprawa leśna;
- Odp. b młodnik;
- Odp. c drągowina.

Pyt 75 Działkę zadrzewioną przeznaczoną pod zabudowę lotniskową wycenia się dla celów sprzedaży:

- Odp. a w podejściu porównawczym;
- Odp. b jako sumę wartości gruntu i drzewostanu;
- Odp. c w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną.

Pyt 76 Obowiązek zalesiania gruntów, przeznaczonych do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ciąży na:

- Odp. a nadleśniczych w odniesieniu do gruntów w zarządzie Lasów Państwowych;
- Odp. b właścicielach gruntów niepozostających w zarządzie Lasów Państwowych;
- Odp. c użytkownikach wieczystych gruntów niepozostających w zarządzie Lasów Państwowych.

Pyt 77 Plazowina to:

- Odp. a teren porośnięty drzewami II klasy wieku o zadrzewieniu do 0,3 włącznie;
- Odp. b teren porośnięty drzewami III i wyższych klas wieku o zadrzewieniu do 0,2 włącznie;
- Odp. c teren porośnięty drzewami o zadrzewieniu do 0,5 włącznie.

Pyt 78 Decyzję o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji rolnej wydaje:

- Odp. a wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

Pyt 79 Czy wybudowanie urządzenia infrastruktury technicznej z udziałem środków finansowych pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oznacza, że urządzenie to zostało wybudowane z udziałem środków publicznych ?

- Odp. a tak;
- Odp. b nie, gdyż środkami publicznymi są wyłącznie środki finansowe pochodzące z budżetu państwa polskiego ;
- Odp. c tak, ale tylko wtedy, gdy z wymienionych w pytaniu środków pokryto ponad 50 % kosztów budowy urządzenia .

Pyt 80 Jakie dokumenty są wydawane w procedurze scalania i wtórnego podziału nieruchomości?

- Odp. a uchwała rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- Odp. b uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości;
- Odp. c decyzja wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.10.27

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

Kod: 210032708

Pyt 81 Czy rzeczoznawca majątkowy może podlegać wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości ?

- Odp. a nie może , gdyż zgodnie z art. 175 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązuje go zasada bezstronności, a więc wyłączenie ustawowe nie było konieczne;
- Odp. b podlega wyłączeniu jeżeli wykonywane przez niego czynności szacowania nieruchomości dotyczą krewnych i powinowatych do drugiego stopnia;
- Odp. c na żądanie każdej ze stron postępowania dla którego dokonuje się czynności szacowania nieruchomości.

Pyt 82 Wysokość odszkodowania za nieruchomość nabytą z mocy prawa pod drogę publiczną gminną w trybie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ustala się na podstawie wartości nieruchomości określonej według stanu z dnia:

- Odp. a wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji;
- Odp. b wydania decyzji o odszkodowaniu;
- Odp. c zawarcia umowy sprzedaży.

Pyt 83 W przypadku różnych terminów trwania prawa współużytkowania wieczystego do działki budowlanej, na żądanie właścicieli lokali ustala się termin stosownie do:

- Odp. a najdalszego terminu ustalonego udziału;
- Odp. b najbliższego terminu ustalonego udziału;
- Odp. c uśrednionego terminu udziału.

Pyt 84 W jaki sposób zalicza się powierzchnię pomieszczeń w budynku do jego powierzchni użytkowej dla celu ustalenia podatku od spadków i darowizn?

- Odp. a powierzchnie pomieszczeń o wysokości od 1,40 m do 2,20 m zalicza się w 50%;
- Odp. b powierzchnie pomieszczeń o wysokości poniżej 1,40 m zalicza się w 25%;
- Odp. c powierzchnie pomieszczeń o wysokości od 2,20 m do 2,50 m zalicza się w 75% .

Pyt 85 Opłata adiacencka może być ustalona z tytułu:

- Odp. a podziału z urzędu nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej;
- Odp. b podziału nieruchomości na wniosek jej właściciela będącego osobą fizyczną;
- Odp. c wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Pyt 86 Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:

- Odp. a obejmuje wyłącznie lokal będący przedmiotem tego prawa;
- Odp. b obejmuje także wkład budowlany;
- Odp. c obejmuje lokal i udział w prawie do gruntu.

Pyt 87 Pojęcie nieruchomości rolna jest zdefiniowane w przepisach ustawy:

- Odp. a kodeks cywilny;
- Odp. b o kształtowaniu ustroju rolnego;
- Odp. c o podatku rolnym.

Pyt 88 Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego reguluje sposób określania:

- Odp. a wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej;
- Odp. b wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności;
- Odp. c wartości nieruchomości przejętych z mocy prawa pod drogi publiczne.

Pyt 89 Wpływy osiągnięte ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa stanowią dochód Skarbu Państwa:

- Odp. a w całości;
- Odp. b w 75%;
- Odp. c w 25%.

Pyt 90 Wartość nieruchomości zlokalizowanej na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej kanalizacji sanitarnej wynosi 140 000 zł. Wartość przed stworzeniem tych warunków wynosiła 120 000 zł. Rada Gminy ustaliła maksymalną stawkę opłaty adiacenckiej. Opłata adiacencka wyniesie:

- Odp. a 6 000 zł;
- Odp. b 10 000 zł;
- Odp. c 15 000 zł.

