

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 1 Na dokumentację budowy składa się:

- Odp. a pozwolenie na budowę;
- Odp. b dziennik budowy;
- Odp. c protokoły odbiorów częściowych.

Pyt 2 Cena jednostkowa określonej pozycji przedmiarowej robót obejmuje:

- Odp. a koszty bezpośrednie robocizny, materiałów i sprzętu;
- Odp. b koszty przygotowania dokumentacji technicznej;
- Odp. c koszty pośrednie i zysk.

Pyt 3 Zgodnie z Roz. M. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki w mieszkaniu znajdują się pomieszczenia:

- Odp. a mieszkalne;
- Odp. b pomocnicze;
- Odp. c gospodarcze.

Pyt 4 Zgodnie z Roz. M. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki przez pomieszczenie pomocnicze należy rozumieć pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania służące do celów :

- Odp. a komunikacji wewnętrznej;
- Odp. b higieniczno-sanitarnych;
- Odp. c przygotowywania posiłków.

Pyt 5 Budynek, w którym ściany konstrukcyjne (nośne) usytuowane są równolegle do osi podłużnej budynku nazywamy budynkiem o układzie konstrukcyjnym:

- Odp. a podłużnym;
- Odp. b poprzecznym;
- Odp. c mieszanym.

Pyt 6 W świetle przepisów techniczno-budowlanych garaż w budynku wielolokalowym, może być:

- Odp. a samodzielnym lokalem użytkowym;
- Odp. b pomieszczeniem pomocniczym;
- Odp. c pomieszczeniem przynależnym do samodzielnego lokalu.

Pyt 7 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 8 Ze względu na materiał - stropy w budynku mogą być o konstrukcji:

- Odp. a żelbetowej;
- Odp. b drewniano-ceramicznej;
- Odp. c stalowo-ceramicznej.

Pyt 9 W świetle normy PN ISO 9836 powierzchnie przejść drzwiowych w ścianach zalicza się do:

- Odp. a powierzchni ruchu;
- Odp. b powierzchni użytkowej;
- Odp. c powierzchni konstrukcji.

Pyt 10 W architekturze współczesnej - atrium, to:

- Odp. a budynki w zabudowie atrialnej;
 - Odp. b dziedziniec wewnętrzny mieszczący się w obrysie rzutu budynku;
 - Odp. c plac otoczony budynkami.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 11 Dochód operacyjny netto w ostatnim roku prognozy wynosi DON= 20 tys. zł, stopa kapitalizacji wynosi R= 8% a stopa dyskontowa r=10%. Wartość rezydualna wyniesie :

- Odp. a 200 tys. zł;
- Odp. b 250 tys. zł;
- Odp. c 25 tys. zł.

Pyt 12 Nieruchomością budynkową jest:

- Odp. a budynek wybudowany na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym właściciela budynku;
- Odp. b budynek wzniesiony przez posiadacza samoistnego,
- Odp. c budynek wybudowany na gruncie będącym własnością właściciela budynku;

Pyt 13 Definicja działki budowlanej jest podana w przepisach dotyczących:

- Odp. a gospodarki nieruchomościami;
- Odp. b planowania przestrzennego;
- Odp. c prawa budowlanego.

Pyt 14 Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego:

- Odp. a może stanowić podstawę oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. b nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c wykonanie takiej wyceny w szczególnych przypadkach jest dopuszczalne.

Pyt 15 Czynnikiem wpływającym na stopień zużycia technicznego elementu budynku są:

- Odp. a okres eksploatacji danego elementu;
- Odp. b trwałość danego elementu;
- Odp. c okresowe kontrole budynku.

Pyt 16 Do prostych metod opłacalności inwestycji produkcyjnych zalicza się:

- Odp. a okres zwrotu;
- Odp. b księgową stopę zwrotu;
- Odp. c zdyskontowany okres zwrotu.

Pyt 17 Który organ administracji publicznej ma obowiązek złożenia wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej praw wynikających z ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz gminy?

- Odp. a zawsze starosta, gdyż to on prowadzi postępowanie wywłaszczeniowe;
- Odp. b zawsze wojewoda, gdyż to on nadzoruje postępowanie wywłaszczeniowe;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Pyt 18 Ustalając wysokość dochodów z nieruchomości, w procedurze wyceny 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 19 W planowaniu przestrzennym przez "obszar przestrzeni publicznej" należy rozumieć:

- Odp. a obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
- Odp. b teren przeznaczony pod ponadlokalne inwestycje celu publicznego;
- Odp. c teren przeznaczony pod drogi gminne.

Pyt 20 Efektywność produkcyjna/techniczna to:

- Odp. a sposób użycia zasobów, generujący maksymalne dochody;
- Odp. b wykorzystanie najtańszej techniki niezbędnej do realizacji danej wielkości produkcji;
- Odp. c wykorzystanie najnowszych technologii do realizacji danej produkcji.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 21 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%.

Pyt 22 Wyceniając nieruchomość stanowiącą tzw. "mienie zabużańskie" w przypadku braku cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, wartość budowli i budynków określa się:

- Odp. a jako wartość odtworzeniową;
- Odp. b według średnich kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia;
- Odp. c w podejściu dochodowym.

Pyt 23 Stosując metodę kosztów odtworzenia przy użyciu techniki wskaźnikowej, uwzględnia się:

- Odp. a koszty dokumentacji i nadzoru;
- Odp. b tylko koszty dokumentacji;
- Odp. c tzw. mnożnik regionalny podawany w specjalistycznych wydawnictwach;

Pyt 24 W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się:

- Odp. a podejście dochodowe;
- Odp. b podejście porównywania parami;
- Odp. c podejście mieszane.

Pyt 25 Nieruchomość gruntowa będąca w użytkowaniu wieczystym jest sprzedawana użytkownikowi wieczystemu na własność. Wartość prawa własności wynosi 100 tys.zł. Obliczony współczynnik korygujący wynosi 0,7000. Kwota jaką trzeba będzie zapłacić za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność wyniesie:

- Odp. a 50 000 zł;
- Odp. b 30 000 zł;
- Odp. c 15 000 zł.

Pyt 26 Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości nie mogą być:

- Odp. a ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu odbiegające o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne;
- Odp. b ceny uzyskane przy sprzedaży z odroczonym terminem zapłaty;
- Odp. c ceny uzyskane przy sprzedaży z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

Pyt 27 Na jakiej podstawie prawnej do wyceny nieruchomości przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości:

- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Odp. c Noty Interpretacyjnej Nr 1 "Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" wydanej przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Pyt 28 Współczynnik kapitalizacji stosowany w podejściu dochodowym wyceny odzwierciedla:

- Odp. a okres, w którym konkretny nabywca powinien otrzymać zwrot środków poniesionych na nabycie szacowanej nieruchomości;
- Odp. b okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do wycenianej;
- Odp. c stopę zwrotu na rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Pyt 29 Dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego do określenia wartości nieruchomości gruntowej stosuje się metody:

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

Pyt 30 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 31 Organ administracji publicznej może wykorzystywać operat szacunkowy przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia:

- Odp. a zgodnie z celem, dla którego był sporządzony;
- Odp. b gdy nie wystąpiły zmiany czynników wpływających na wartość;
- Odp. c po uzyskaniu zgody autora operatu.

Pyt 32 Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej oddane na 40 lat zostało rozwiązane z winy użytkownika wieczystego po 30 latach. Jakie wynagrodzenie uzyska użytkownik wieczysty, który ostatnią opłatę roczną wniósł w kwocie 1 000 zł?

- Odp. a otrzyma wynagrodzenie w wysokości 1 000 zł;
- Odp. b otrzyma wynagrodzenie w wysokości 10 000 zł;
- Odp. c nie otrzyma żadnego wynagrodzenia.

Pyt 33 Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości można zastosować podejście dochodowe:

- Odp. a jeżeli jest znana lub możliwa do ustalenia wysokość dochodu z czynszów i z innych dochodów z wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości podobnych;
- Odp. b jeżeli znane są koszty uzyskania kredytu;
- Odp. c tylko wówczas jeżeli nie można zastosować podejścia porównawczego.

Pyt 34 Określając wartość wynajętej nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca majątkowy:

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

Pyt 35 Zgodnie ze standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" rzeczoznawca majątkowy wykazuje obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością. Kto ostatecznie ocenia ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności?

- Odp. a inwestor;
- Odp. b rzeczoznawca majątkowy;
- Odp. c wierzyciel.

Pyt 36 Metodę wskaźników szacunkowych gruntu w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się do określenia wartości nieruchomości:

- Odp. a przeznaczonych na cele rolne;
- Odp. b przeznaczonych na cele leśne, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego;
- Odp. c zakrzewionych i zadrzewionych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego.

Pyt 37 Przy określaniu wartości lokalu w celu sprzedaży dotychczasowemu najemcy, określa się jego wartość:

- Odp. a łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b bez pomieszczeń przynależnych i bez udziału w nieruchomości wspólnej;
- Odp. c bez pomieszczeń przynależnych, ale z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Pyt 38 Wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się:

- Odp. a wg stanu i cen na dzień aktualizacji opłat;
- Odp. b z uwzględnieniem ilości wykorzystanych lat użytkowania wieczystego;
- Odp. c z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste .

Pyt 39 Wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego:

- Odp. a wyraża się w pełnych złotych;
- Odp. b można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny;
- Odp. c wyniku nie można zaokrąglać.

Pyt 40 Umowa najmu nieruchomości może być zawarta na czas :

- Odp. a tylko oznaczony, gdy najemca przewiduje podnajem nieruchomości osobie trzeciej;
- Odp. b nieoznaczony;
- Odp. c oznaczony.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 41 Stroną postępowania administracyjnego może być:

- Odp. a osoba prawna;
- Odp. b osoba fizyczna;
- Odp. c organizacja społeczna.

Pyt 42 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:

- Odp. a podlega ujawnieniu w katastrze nieruchomości;
- Odp. b może być ujawnione w księdze wieczystej;
- Odp. c podlega egzekucji.

Pyt 43 Co oznacza zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcie "nieruchomość gruntowa"?

- Odp. a grunt wraz z częściami składowymi trwale związanymi z gruntem;
- Odp. b grunt z wyłączeniem zalegających pod nim jakichkolwiek kopalin;
- Odp. c grunt bez części składowych wyłączonych na mocy przepisów odrębnych.

Pyt 44 Czy małoletni może nabyć pełną zdolność do czynności prawnych?

- Odp. a nie może, gdyż dla uzyskania pełnej zdolności do czynności prawnych niezbędne jest ukończenie 18 lat;
- Odp. b może, jeżeli zawarł związek małżeński;
- Odp. c może, jeżeli zawarł związek małżeński ale tylko wtedy, gdy związek ten trwał do ukończenia 18 roku życia.

Pyt 45 Jakie prawa przysługują samoistnemu posiadaczowi nieruchomości, który wniósł na niej w dobrej wierze budynek?

- Odp. a nie ma żadnych szczegółonych praw do nieruchomości, gdyż dokonanie czynności technicznej, którą jest wzniesienie budynku nie może przesądzać o prawach do nieruchomości;
- Odp. b w niektórych sytuacjach może żądać, żeby właściciel nieruchomości przeniósł na niego własność części nieruchomości zajętej pod budynek;
- Odp. c w każdym przypadku może żądać, żeby właściciel nieruchomości przeniósł na niego własność części nieruchomości zajętej pod budynek.

Pyt 46 Agencja Mienia Wojskowego zbywa lokal mieszkalny o wartości 300 tys. zł. Nabywcą jest emeryt wojskowy. Kwota jaką zapłaci wyniesie:

- Odp. a 15 tys. zł;
- Odp. b 100 tys. zł;
- Odp. c 30 tys. zł.

Pyt 47 Czym różni się pojęcie wycena nieruchomości od pojęcia szacowanie nieruchomości?

- Odp. a obydwa pojęcia oznaczają to samo i można je używać przemiennie;
- Odp. b różni się tym, że wycena oznacza postępowanie, a szacowanie oznacza czynności;
- Odp. c różni się tym, że wycena nieruchomości oznacza ustalanie jej ceny, a pojęcie szacowanie nieruchomości oznacza określanie jej wartości.

Pyt 48 Plekroć w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest mowa o właściwym organie, należy przez to rozumieć:

- Odp. a organ wykonawczy gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących jej własność;
- Odp. b starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność powiatu;
- Odp. c wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność województwa.

Pyt 49 Wpis konstytutywny (mający moc prawotwórczą) w księdze wieczystej dotyczy:

- Odp. a ustanowienia i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- Odp. c ustanowienia hipoteki na nieruchomości (z wyjątkiem ustawowej).

Pyt 50 Aktualną kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowy zobowiązany jest dołączyć:

- Odp. a do operatu szacunkowego;
- Odp. b do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego;
- Odp. c w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 51 Czynsz dzierżawny może być świadczony wydierżawiającemu w formie:

- Odp. a ułamkowej części pożytków uzyskanych przez dzierżawcę, tylko gdy dzierżawa trwa ponad trzy lata;
- Odp. b w pieniądzu;
- Odp. c w ułamkowej części pożytków uzyskanych przez dzierżawcę, niezależnie od czasu trwania dzierżawy.

Pyt 52 Organ prowadzący kataster nieruchomości po dokonaniu zmian danych ewidencyjnych zawiadamia:

- Odp. a właściciela nieruchomości tylko gdy ma urzędzoną księgę wieczystą;
- Odp. b użytkownika wieczystego, gdy zmiana została dokonana na jego wniosek;
- Odp. c organ podatkowy właściwy do miejsca położenia nieruchomości.

Pyt 53 Działki gruntu położone odrębnie mogą tworzyć jedną nieruchomość, gdy :

- Odp. a położone są w różnych obrębach ewidencyjnych tej samej jednostki ewidencyjnej;
- Odp. b położone są w tym samym obrębie ewidencyjnym;
- Odp. c jedna stanowi własność a druga jest w użytkowaniu wieczystym.

Pyt 54 Geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu prowadzi:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c marszałek województwa.

Pyt 55 Numery porządkowe nadaje się nieruchomościom :

- Odp. a z urzędu;
- Odp. b wyłącznie nieruchomościom zabudowanym;
- Odp. c na wniosek właściciela lub władającego.

Pyt 56 Do gruntów rolnych w ewidencji gruntów i budynków zalicza się m.in.:

- Odp. a grunty orne;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c zadrzewienia położone na użytkach rolnych.

Pyt 57 Ewidencja gruntów i budynków obejmuje:

- Odp. a dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz przysługujących im wielkości udziałów w prawie własności;
- Odp. b dane osób i jednostek organizacyjnych, które gruntami władają na zasadach samoistnego posiadania, w przypadku gruntów o nieustalonym właścicielu;
- Odp. c dane dotyczące jednostek organizacyjnych sprawujących trwały zarząd nieruchomościami.

Pyt 58 Minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek określa:

- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b Prawo budowlane;
- Odp. c Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Pyt 59 Obligatoryjną treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- Odp. a zasady kształtowania krajobrazu;
- Odp. b sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- Odp. c stawki procentowe opłaty planistycznej.

Pyt 60 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.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 61 W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sprostowania dokonuje sąd:

- Odp. a na wniosek właściciela nieruchomości;
- Odp. b na wniosek jednostki prowadzącej kataster nieruchomości;
- Odp. c z urzędu na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości.

Pyt 62 Nie pobiera się opłat za usunięcie krzewów:

- Odp. a jeżeli powierzchnia skupiska krzewów nie przekracza 25 m²;
- Odp. b jeżeli powierzchnia skupiska krzewów nie przekracza 50 m², usuwanych w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego;
- Odp. c za każdą powierzchnię pobiera się opłaty.

Pyt 63 Starosta udostępnia informacje zawarte w operacie ewidencyjnym w formie:

- Odp. a wypisów z rejestrów, kartotek i wykazów tego operatu;
- Odp. b wyrysów z mapy ewidencyjnej;
- Odp. c kopii dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych operatu ewidencyjnego.

Pyt 64 Plany zarządzania lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

- Odp. a Minister Środowiska;
- Odp. b Generalny Dyrektor Lasów Państwowych;
- Odp. c Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych.

Pyt 65 Powierzchnia użytków rolnych wynosi 1,0000 ha. Jest to gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów:

- Odp. a Kodeksu cywilnego;
- Odp. b przepisów o podatku rolnym;
- Odp. c ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Pyt 66 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 30 zł za m kw. Należność ustalona za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

- Odp. a 30 000 zł;
- Odp. b 29 145 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 67 Wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych kl. IVa wynosi - 80, a IVb - 60. Wskaźnik ten dla gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako LzIV wyniesie:

- Odp. a 30;
- Odp. b 35;
- Odp. c 40.

Pyt 68 Wskaźnik szacunkowy gruntu zadrzewionego (zadrzewienie śródpolne) w podejściu mieszanym wyraża się w:

- Odp. a m³ drewna;
- Odp. b dt ziarna żyta;
- Odp. c m³ So tartacznej II klasy jakości.

Pyt 69 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.

Pyt 70 Opis taksacyjny obejmuje:

- Odp. a cechy morfologiczne drzew;
- Odp. b cechy siedliska leśnego;
- Odp. c określenie wyprodukowanej masy drzewnej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 71 Przy określaniu wartości plantacji kultury 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 pełnego plonowania.

Pyt 72 Stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntu przy określaniu wartości gruntów pod stawami rybackimi, wskaźnik szacunkowy ustala się:

- Odp. a jak dla danej klasy gruntów, jeśli grunty są klasyfikowane;
- Odp. b jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych, jeśli grunty nie są klasyfikowane;
- Odp. c jak dla klasy I gruntów orných.

Pyt 73 Bonitacja w drzewostanie mieszanym określana jest:

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

Pyt 74 W borach mieszanych występują następujące typy siedliskowe:

- Odp. a bór mieszany suchy;
- Odp. b bór mieszany świeży;
- Odp. c bór mieszany wilgotny.

Pyt 75 Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości pozostającej w zarządzie Lasów Państwowych na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej ustala się w wysokości:

- Odp. a równej wartości służebności ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. b równej wartości części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem służebnością;
- Odp. c odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem służebnością.

Pyt 76 Uproszczone plany urządzania lasu sporządza się dla:

- Odp. a lasów stanowiących własność Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o powierzchni przekraczającej 10 ha;
- Odp. b lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa niezależnie od ich powierzchni;
- Odp. c lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni przekraczającej 10 ha.

Pyt 77 Do obliczenia odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanów, w których brak jest sortymentów użytkowych należy zastosować algorytm:

- Odp. a $O = W_k \cdot P \cdot c$
- Odp. b $O = (W_i - W_s) \cdot z \cdot P \cdot c$
- Odp. c $O = W_k \cdot z \cdot P \cdot c$

Pyt 78 Zgodnie z ustawą o podatku od spadków i darowizn podstawę opodatkowania ustala się według cen rynkowych z dnia:

- Odp. a wyceny;
- Odp. b nabycia spadku;
- Odp. c powstania obowiązku podatkowego.

Pyt 79 Decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji może wydać:

- Odp. a starosta;
- Odp. b Dyrektor Regionalnej Dyrekcji lasów Państwowych;
- Odp. c Dyrektor Parku Narodowego.

Pyt 80 W spółdzielni mieszkaniowej następuje zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. Wkład mieszkaniowy wynosił 50 tys. zł; wkład budowlany -200 tys. zł. Rynkowa wartość odrębnej własności lokalu wynosi 300 tys. zł. Zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wynosi:

- Odp. a 50 tys. zł;
- Odp. b 75 tys. zł;
- Odp. c 100 tys. zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.06.24

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

Kod: 032824143

Pyt 81 Co się dzieje ze służebnością osobistą z chwilą śmierci osoby uprawnionej ?

- Odp. a prawo to wchodzi do masy spadkowej;
Odp. b prawo to wygasa;
Odp. c w przypadku służebności osobistej mieszkania , prawo to przechodzi zawsze na dzieci, rodziców lub małżonka osoby uprawnionej.

Pyt 82 Czy informację o ryzykach należy zamieszczać w operacie szacunkowym wykonanym dla celu zabezpieczenia wierzytelności ?

- Odp. a należy zamieszczać w treści operatu szacunkowego;
Odp. b należy zamieszczać w załącznikach do operatu szacunkowego;
Odp. c nie ma wymogu zawierania tej informacji.

Pyt 83 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 84 Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na tym gruncie budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności prowadzi się:

- Odp. a odrębne księgi wieczyste;
Odp. b wspólną księgę wieczystą;
Odp. c odrębną księgę wieczystą dla właściciela gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego), odrębną dla prawa użytkowania wieczystego i odrębną dla budynku stanowiącego przedmiot odrębnej własności.

Pyt 85 Co stanowi podstawę opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych, przy zamianie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność na inny lokal mieszkalny stanowiący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?

- Odp. a różnica wartości rynkowych zamienianych lokali;
Odp. b wartość rynkowa lokalu o większej wartości;
Odp. c przy zamianie lokali mieszkalnych, w ogóle nie płaci się podatku.

Pyt 86 Powierzchnia użytkowa lokalu nr 1 wynosi 50 m kw. W budynku tym suma powierzchni użytkowej pozostałych lokali (nr 2-6) wynosi 200 m kw, i powierzchnia pomieszczeń do nich przynależnych wynosi 100 mkw. Wielkość udziału lokalu nr 1 w nieruchomości wspólnej wynosi:

- Odp. a 1/5;
Odp. b 1/6;
Odp. c 1/7.

Pyt 87 Zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa jako formy realizacji prawa do rekompensaty, dokonuje się w wysokości równej:

- Odp. a 15% wartości tych nieruchomości;
Odp. b 20% wartości tych nieruchomości;
Odp. c 25% wartości tych nieruchomości;

Pyt 88 Na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona nieruchomość zgodnie ze "specustawą drogową", która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową. Wartość tej nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia gruntów przyległych wynosi 5000 zł, a wartość przy uwzględnieniu transakcji drogowych wynosi 9000 zł. Na potrzeby ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie tej nieruchomości należy przyjąć wartość:

- Odp. a 5000 zł;
Odp. b 7500 zł;
Odp. c 9000 zł.

Pyt 89 Na potrzeby wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie pod realizację inwestycji drogowej, w przypadku gdy na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny;
Odp. b powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny i krajowy;
Odp. c nie może rozszerzać obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.

Pyt 90 Rzeczoznawca majątkowy ustalając wysokość stopy kapitalizacji do obliczenia współczynnika kapitalizacji, stosowanego w szczególnych przypadkach przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, przyjmuje wielkość stopy:

- Odp. a 12%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równą 14%;

Odp. b 9%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równą 7%;

Odp. c 10%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równą 10%.
