

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: 396713376

Pyt 1 Wydatki operacyjne przy ustalaniu dochodu operacyjnego netto zawierają:

- Odp. a podatek od nieruchomości;
- Odp. b odpisy amortyzacyjne;
- Odp. c koszty zarządzania.

Pyt 2 Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu:

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

Pyt 3 Wyciąg z operatu szacunkowego sporządza się, gdy wartość nieruchomości określono:

- Odp. a tylko w podejściu porównawczym na podstawie cen z rejestru cen uzyskanych w katastrze nieruchomości;
- Odp. b tylko w podejściu dochodowym nieruchomości zurbanizowanych;
- Odp. c niezależnie od użytego sposobu wyceny.

Pyt 4 Numerację porządkową nieruchomości prowadzi :

- Odp. a organ katastralny;
- Odp. b organ wykonawczy gminy;
- Odp. c Główny Urząd Statystyczny.

Pyt 5 Podatek od nieruchomości jest dochodem:

- Odp. a powiatu;
- Odp. b gminy;
- Odp. c Skarbu Państwa.

Pyt 6 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 podobne;
- Odp. c nie wyższą od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pyt 7 W podejściu dochodowym występują następujące metody:

- Odp. a inwestycyjna;
- Odp. b zysków;
- Odp. c kapitalizacji prostej.

Pyt 8 W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- Odp. a granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- Odp. b szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- Odp. c minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Pyt 9 Do gruntów ornych zalicza się m.in. grunty:

- Odp. a na których urządzone zostały ogrody działkowe;
- Odp. b zajęte pod plantacje chmielu, wikliny;
- Odp. c ugory i odłogi.

Pyt 10 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 11 Działka o powierzchni 11 000 mkw została podzielona na 11 równych działek, w tym jedna działka jest drogą publiczną. Z tytułu podziału wartość 1 mkw wzrosła o 1 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tytułu podziału wyniesie:

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 3 300 zł;
- Odp. c 3 000 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: 396713376

- Pyt 12 Wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych kl. VI wynosi 12. Wskaźnik ten dla gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako Lz (nie klasyfikowane) wyniesie:
- Odp. a 6;
Odp. b 12;
Odp. c 24.
- Pyt 13 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami właściwym organem w sprawach wywłaszczenia nieruchomości jest odpowiednio do nieruchomości:
- Odp. a Skarbu Państwa - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;
Odp. b Skarbu Państwa - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej po uzyskaniu zgody wojewody;
Odp. c stanowiącej własność powiatu - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.
- Pyt 14 Parametry, które w myśl przepisów o gospodarce nieruchomościami decydują o tym, że działka gruntu może być działką budowlaną, to:
- Odp. a wielkość;
Odp. b dostęp do drogi publicznej;
Odp. c cechy geometryczne.
- Pyt 15 Co oznacza symbol "Br" użytku gruntowego:
- Odp. a grunty rolne;
Odp. b grunty rolne zabudowane;
Odp. c grunty pod rowami.
- Pyt 16 W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jednostką organizacyjną jest:
- Odp. a jednostka samorządu terytorialnego;
Odp. b państwowa lub samorządowa jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej;
Odp. c związek organizacji zawodowych.
- Pyt 17 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłączoną nieruchomość, która jest obciążona prawem dożywocia, rzeczoznawca majątkowy określa:
- Odp. a wartość nieruchomości bez uwzględnienia prawa dożywocia;
Odp. b wartość prawa dożywocia;
Odp. c wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości prawa dożywocia.
- Pyt 18 Przez pojęcie "budynek" według "Prawa budowlanego" należy rozumieć:
- Odp. a obiekt budowlany trwale związany z gruntem i wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
Odp. b budynek mieszkalny trwale związany z gruntem i wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
Odp. c obiekt budowlany trwale związany z gruntem i nie posiadający dachu.
- Pyt 19 Organ katastralny 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 20 Z działki przeznaczonej na cele przemysłowe, zapisanej w ewidencji gruntów jako las, o powierzchni 10 arów usunięto 50-cioletni drzewostan. Odszkodowanie za jego przedwczesny wyrąb wyniesie (przy następujących parametrach drzewostanu: dane odczytane z właściwego RMŚ i opisu taksacyjnego $W_i=200$; $W_s=150$, $Z=1$; cena metra sześciennego drewna wynosi 200 zł):
- Odp. a 10 000 zł;
Odp. b 3 000 zł;
Odp. c 1 000 zł.
- Pyt 21 Budynek trwale związany z gruntem stanowi odrębną od gruntu nieruchomość i wówczas określa się go jako:
- Odp. a nieruchomość zabudowaną;
Odp. b nieruchomość budynkową;
Odp. c nieruchomość lokalową.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: 396713376

- Pyt 22 Wysokość odszkodowania za nieruchomość nabytą pod drogę publiczną gminną w trybie przepisów "specustawy drogowej", ustala się na podstawie wartości nieruchomości określonej według stanu z dnia:
- Odp. a wydania decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej;
Odp. b wydania decyzji o odszkodowaniu;
Odp. c zawarcia umowy sprzedaży.
- Pyt 23 Czy rynek nieruchomości jest rynkiem doskonałym?
- Odp. a tak, jeżeli jest rynkiem rozwiniętym;
Odp. b nie;
Odp. c zależy od założeń przyjętych do analizy.
- Pyt 24 Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego zależy od:
- Odp. a klasy bonitacyjnej gruntu;
Odp. b typu siedliskowego lasu;
Odp. c wieku drzewostanu.
- Pyt 25 Decyzję o warunkach zabudowy (z wyłączeniem terenów zamkniętych) wydaje:
- Odp. a starosta;
Odp. b rada gminy;
Odp. c wójt, burmistrz, prezydent miasta.
- Pyt 26 Wartość firmy w przepisach o rachunkowości to:
- Odp. a różnica między ceną nabycia jednostki a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto;
Odp. b różnica między ceną nabycia jednostki a wartością księgową przejętych aktywów netto;
Odp. c różnica między ceną nabycia jednostki a wartością jej majątku.
- Pyt 27 W ramach postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych dokonywana jest:
- Odp. a weryfikacja określonej w operacie szacunkowym wartości nieruchomości;
Odp. b ocena wykonywania przez rzeczoznawcę majątkowego czynności zawodowych zgodnie z przepisami prawa;
Odp. c ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.
- Pyt 28 Nieruchomości wchodzące w skład zasobu Skarbu Państwa można przekazać w trwały zarząd:
- Odp. a państwowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
Odp. b samorządowym osobom prawnym;
Odp. c państwowym osobom prawnym.
- Pyt 29 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 30 Ograniczonym prawem rzeczowym jest:
- Odp. a hipoteka;
Odp. b dzierżawa;
Odp. c użyczenie.
- Pyt 31 Wzrost oszczędności gospodarstw domowych i przedsiębiorstw przy stałym popycie na kredyt powoduje:
- Odp. a wzrost rynkowej stopy procentowej;
Odp. b spadek rynkowej stopy procentowej;
Odp. c nie ma wpływu na stopy procentowe.
- Pyt 32 Próg rentowności określony dla nieruchomości wynosi 82%. Oznacza to, że:
- Odp. a nieruchomość generuje dodatnie przepływy gotówkowe;
Odp. b maksymalny współczynnik niewykorzystania nieruchomości wynosi 82%;
Odp. c maksymalny współczynnik niewykorzystania nieruchomości wynosi 18%.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: 396713376

Pyt 33 Przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z:

- Odp. a użytkownika wieczystego;
- Odp. b zarządu;
- Odp. c własności.

Pyt 34 Prawo dla rzeczoznawcy majątkowego dostępu do źródeł informacji i nieruchomościach, wynika z:

- Odp. a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne;
- Odp. b ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Pyt 35 Efektywny dochód brutto z nieruchomości, to dochód uwzględniający:

- Odp. a podatek od nieruchomości;
- Odp. b rynkowy stan tzw. "pustostanów" (procent podobnej powierzchni niewynajętej);
- Odp. c koszty zarządu nieruchomością.

Pyt 36 Wartość rezydualna:

- Odp. a występuje w technice dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. b jest odejmowana od sumy zdyskontowanych strumieni dochodów;
- Odp. c jest dodawana do sumy zdyskontowanych strumieni dochodów.

Pyt 37 Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, gospodaruje:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b marszałek województwa w ramach zadań z zakresu administracji rządowej;
- Odp. c starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

Pyt 38 Czy użytkownik wieczysty, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, obowiązany jest wnieść opłatę adiacencką z tytułu podziału nieruchomości?

- Odp. a tak, gdy podział oparty został o ustalenia planu miejscowego i dokonany na jego wniosek;
- Odp. b nie;
- Odp. c tak, gdy podział oparty był o ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i dokonany na jego wniosek.

Pyt 39 Rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli:

- Odp. a jest stroną lub pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik wyceny może mieć wpływ na jego prawa i obowiązki
- Odp. b prowadzi działalność gospodarczą w tej samej gminie, w której położona jest wyceniana nieruchomość;
- Odp. c osoba zainteresowana wyceną pozostaje wobec rzeczoznawcy w stosunku nadrzędności służbowej.

Pyt 40 Pierśnica dębu wynosi 20 cm. Oplata za 1 cm obwodu wynosi 100 zł. Oplata za usunięcie tego drzewa wyniesie:

- Odp. a 2 000 zł;
- Odp. b 0 zł;
- Odp. c 6 280 zł.

Pyt 41 Wartość gruntu leśnego, dla potrzeb wydania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej, określa się:

- Odp. a jako wartość gruntu przeznaczanego na cele leśne;
- Odp. b jako wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami;
- Odp. c w celu pomniejszenia należności za wyłączenie gruntu z produkcji.

Pyt 42 Jednorazową opłatę planistyczną (z tytułu wzrostu wartości na skutek ustaleń planu miejscowego) pobiera:

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

Pyt 43 W użytkowanie wieczyste mogą być oddawane grunty:

- Odp. a stanowiące własność gminy, powiatu, województwa samorządowego;
- Odp. b stanowiące własność Skarbu Państwa;
- Odp. c tylko osobom fizycznym.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: 396713376

- Pyt 44 Opłaty za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji dotyczą:
- Odp. a gruntów klasy I-III;
Odp. b gruntów klasy IV na glebach organicznych;
Odp. c gruntów klasy IV na glebach mineralnych.
- Pyt 45 Jaki obowiązek ciąży na poprzednim właścicielu wywłaszczonej nieruchomości, który w ramach odszkodowania otrzymał nieruchomość zamienną, a obecnie żąda zwrotu nieruchomości wywłaszczonej?
- Odp. a musi zwrócić nieruchomość zamienną;
Odp. b musi zwrócić kwotę pieniężną równą aktualnej wartości nieruchomości zamiennej;
Odp. c musi zwrócić kwotę pieniężną równą aktualnej wartości nieruchomości zwracanej.
- Pyt 46 Nieruchomości Skarbu Państwa mogą być przedmiotem zamiany z:
- Odp. a gminą, bez obowiązku dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości;
Odp. b gminą, z obowiązkiem dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości;
Odp. c osobą fizyczną z obowiązkiem dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.
- Pyt 47 Do użytków rolnych zgodnie z przepisami "Prawa geodezyjnego" zalicza się następujące rodzaje:
- Odp. a R;
Odp. b Wsr;
Odp. c Lzr.
- Pyt 48 Jakiej formy prawnej wymaga ustanowienie prawa użytkowania wieczystego lub przeniesienie na inną osobę prawa już ustanowionego?
- Odp. a wyłącznie poprzez zawarcie umowy cywilno-prawnej w formie ustnej;
Odp. b zawarcia umowy cywilno-prawnej w formie aktu notarialnego;
Odp. c zawarcia umowy cywilno-prawnej w dowolnej formie.
- Pyt 49 Dostęp działki gruntowej do drogi publicznej może być:
- Odp. a bezpośredni;
Odp. b poprzez drogę wewnętrzną;
Odp. c służebność drogową.
- Pyt 50 Wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego, w podejściu mieszanym, wyraża się w jednostkach:
- Odp. a dt ziarna żyta;
Odp. b m3 drewna;
Odp. c m2 drewna.
- Pyt 51 Na podstawie sprzedaży dwóch nieruchomości podobnych, także pod względem powierzchni, określ roczną zmianę ceny mając dane: pierwsza nieruchomość sprzedana za kwotę 170 000 zł, 12 m-cy temu, druga nieruchomość sprzedana za kwotę 180 000 zł, 2 m-ce temu:
- Odp. a 12 000 zł;
Odp. b 10 000 zł;
Odp. c 1 000 zł.
- Pyt 52 Rzeczami, w rozumieniu kodeksu cywilnego, są:
- Odp. a przedmioty materialne i niematerialne;
Odp. b tylko rzeczy ruchome nie stanowiące nieruchomości;
Odp. c tylko przedmioty materialne.
- Pyt 53 Aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej na cele rekreacyjne, dokonuje się, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji:
- Odp. a jest niższa niż cena nabycia ustalona w drodze przetargu;
Odp. b jest niższa od dotychczasowej podstawy naliczenia opłaty, a z żądaniem wystąpił użytkownik wieczysty, który nabył nieruchomość w drodze bezprzetargowej;
Odp. c wartość nieruchomości nie ma wpływu na aktualizację.
- Pyt 54 Przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę kosztów likwidacji. Wartość gruntu została określona na 20 000 zł. Koszty rozbiórki stanowią 25% wartości gruntu, a wartość materiałów porozbiórkowych z uwzględnieniem ich zużycia i stopnia odzysku została określona na 5 000 zł. Wartość tej nieruchomości wynosi:
- Odp. a 15 000 zł;
Odp. b 20 000 zł;
Odp. c 25 000 zł.

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: 396713376

Pyt 55 Danymi, które można uzyskać z ewidencji gruntów, dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a numer działki;
- Odp. b numer jednostki rejestrowej gruntów;
- Odp. c oznaczenie księgi wieczystej.

Pyt 56 Wojewódzkie zasoby geodezyjne i kartograficzne prowadzą:

- Odp. a wojewodowie;
- Odp. b marszałkowie wojewódzów;
- Odp. c starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

Pyt 57 Dla potrzeb sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej użytkownikowi wieczystemu, rzeczoznawca majątkowy określa:

- Odp. a wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na dzień sprzedaży;
- Odp. b wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego na dzień sprzedaży;
- Odp. c kwotę dopłaty odpowiadającą skapitalizowanej ostatniej opłaty rocznej za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego.

Pyt 58 Czy dzierżawca nieruchomości stanowiącej własność gminy, który dzierżawi tę nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat i zabudował ją na podstawie pozwolenia na budowę, może nabyć przedmiotową nieruchomość na własność w drodze bezprzetargowej?

- Odp. a może bez niczyjej zgody;
- Odp. b może, jeżeli wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmą stosowną uchwałę w tym zakresie;
- Odp. c może jeżeli rada gminy podejmie stosowną uchwałę w tym zakresie.

Pyt 59 Wysokość pomieszczenia w budynku biurowym, w którym będzie przebywało więcej niż 4 osoby, powinna wynosić minimum:

- Odp. a 2,7 m;
- Odp. b 3,0 m;
- Odp. c 3,3 m.

Pyt 60 Jeżeli cel określony w decyzji o wywłaszczeniu został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega:

- Odp. a pozostała część;
- Odp. b pozostała część, jeżeli istnieje możliwość jej zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym;
- Odp. c pozostała część, jeżeli istnieje możliwość jej zagospodarowania zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Pyt 61 Jakie prawo przysługuje poprzedniemu właścicielowi wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli właściwy organ zamierza realizować na tej nieruchomości inny cel niż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu albo jeżeli nieruchomość ta stała się zbędna na cel określony w tej decyzji?

- Odp. a nie mają żadnych praw, gdyż za wywłaszczoną nieruchomość wypłacono odszkodowanie;
- Odp. b mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzez przywrócenie prawa własności;
- Odp. c mogą żądać oddania im wywłaszczonej nieruchomości w użyczenie.

Pyt 62 Wskaźnik szacunkowy gruntu rolnego zależy od:

- Odp. a okręgu podatkowego;
- Odp. b klasy bonitacyjnej;
- Odp. c kompleksu rolniczej przydatności.

Pyt 63 Zabudowę zagrodową stanowią w rodzinnych gospodarstwach rolnych budynki:

- Odp. a mieszkalne;
- Odp. b obora;
- Odp. c stodoła.

Pyt 64 Przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia może być:

- Odp. a służebność gruntowa;
- Odp. b służebność osobista;
- Odp. c nieruchomość stanowiącą własność państwową.

Pyt 65 Użytkownik wieczysty, który nie dotrzymał terminu zagospodarowania nieruchomości, może być obciążony dodatkowymi opłatami rocznymi, które naliczane są od:

- Odp. a wartości prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b wartości nieruchomości jako prawa własności określonej na dzień ustalenia opłaty dodatkowej;
- Odp. c opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej w dniu ustalenia opłaty dodatkowej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: 396713376

Pyt 66 Nieruchomość rolna według kodeksu cywilnego to:

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

Pyt 67 Kto ustala ceny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a rzeczoznawca majątkowy;
- Odp. b nabywca nieruchomości;
- Odp. c właściwy organ.

Pyt 68 Obiekt małej architektury to np.:

- Odp. a kapliczka;
- Odp. b wodotrysk;
- Odp. c śmietnik.

Pyt 69 Technika kapitalizacji prostej w wycenie nieruchomości ma zastosowanie:

- Odp. a w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną;
- Odp. b w podejściu dochodowym, metodą zysków;
- Odp. c przepisy prawa nie określają w jakim podejściu i metodzie wyceny stosuje się tę technikę.

Pyt 70 Współczynnik zadrzewienia wynosi 0,7. Miąższość rzeczywista drzewostanu na 1 ha, odczytana z opisu taksacyjnego wynosi 700 m³. Miąższość tabelaryczna dla prawidłowej gospodarki wynosi:

- Odp. a 490 m³;
- Odp. b 1 000 m³;
- Odp. c 700 m³.

Pyt 71 Wartość katastralną zabudowanej działki gruntu, stanowi:

- Odp. a suma wartości katastralnej gruntu i wartości katastralnej budynku, odrębnie ustalonych;
- Odp. b określona, łączna wartość gruntu i budynku;
- Odp. c suma wartości rynkowej gruntu i budynku.

Pyt 72 Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego reguluje sposób określania:

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

Pyt 73 Powierzchnia gruntów rolnych należących do osoby fizycznej wynosi 2,0000 ha przeliczeniowe. Cena q ziarna żyta została ustalona przez Radę Gminy na poziomie 50 zł. Podatek rolny od tych gruntów wyniesie:

- Odp. a 125 zł;
- Odp. b 250 zł;
- Odp. c 500 zł.

Pyt 74 Wiek drzewostanu leśnego:

- Odp. a określa się w latach;
- Odp. b może być określony w klasach i podklasach wieku;
- Odp. c ma istotny wpływ na wartość drzewostanu.

Pyt 75 Do praw rzeczowych, w tym ograniczonych, zalicza się:

- Odp. a prawo własności;
- Odp. b prawo użytkowania;
- Odp. c spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Pyt 76 Jeżeli do wyodrębniania własności lokali w domu wielolokalowym dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych:

- Odp. a są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali, gdyż są współwłaścicielami części wspólnych budynku;
- Odp. b mogą być stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali o ile sposób zawarcia tych umów naruszał by ich interes prawny;
- Odp. c nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: 396713376

Pyt 77 Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości może być naliczona:

- Odp. a tylko od działek sprzedanych;
- Odp. b od wszystkich działek powstałych w wyniku podziału, z wyjątkiem przeznaczonych pod drogi publiczne;
- Odp. c od wszystkich działek powstałych w wyniku podziału, także od przeznaczonych pod drogi wewnętrzne.

Pyt 78 Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego powstaje:

- Odp. a z dniem rozpoczęcia działalności przez przedsiębiorcę;
- Odp. b nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania umowy przez przedsiębiorcę, której przedmiotem są czynności rzeczoznawstwa majątkowego;
- Odp. c przedsiębiorca nie podlega obowiązkowi takiego ubezpieczenia.

Pyt 79 Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10 000 zł. Decyzja o podziale stała się ostateczna w dniu 1 marca 2013 r. Decyzja o opłacie adiacenckiej została wydana w dniu 1 sierpnia 2016 r. Maksymalna opłata adiacencka z tego tytułu wynosi:

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 3 000 zł;
- Odp. c nie pobiera się opłaty.

Pyt 80 Dla celów ewidencji gruntów, w grupie grunty rolne, w podgrupie użytki rolne, wyróżnia się następujące ich rodzaje oznaczone symbolami:

- Odp. a grunty orne (R);
- Odp. b grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz);
- Odp. c nieużytki (N).

Pyt 81 Dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości zabudowanej budynkiem, wartość nieruchomości obejmuje wartość:

- Odp. a nieruchomości gruntowej 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 82 Przez pojęcie "remont" według "Prawa budowlanego" rozumie się wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na:

- Odp. a wybudowaniu obiektu o podobnych parametrach konstrukcyjnych;
- Odp. b odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych innych niż były użyte w stanie pierwotnym;
- Odp. c konserwacji.

Pyt 83 Analizę rynku dla potrzeb sporządzenia wyceny obiektu budowlanego w podejściu kosztowym, wykonuje się w celu:

- Odp. a korekty cen obiektów podobnych zawartych w specjalistycznych wydawnictwach, wykorzystywanych w wycenie;
- Odp. b przyjęcia cen robót budowlanych z uwzględnieniem mnożnika regionalnego podanego w specjalistycznym wydawnictwie;
- Odp. c ustalenia ceny jednostkowej robót na lokalnym rynku.

Pyt 84 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 85 Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd nieruchomością dokonała nakładów na remont budynku. Od jakiej wartości nieruchomości zostanie ustalona zaktualizowana opłata roczna (z tytułu trwałego zarządu)?

- Odp. a od wartości nieruchomości uwzględniającej nakłady, pomniejszonej o koszt nakładów;
- Odp. b od wartości nieruchomości według stanu przed dokonaniem nakładów, powiększonej o koszt nakładów;
- Odp. c od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Pyt 86 Które z wymienionych praw są ograniczonymi prawami rzeczowymi?

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

Pyt 87 Wodociagowy przewód sieci ogólnej, który wchodzi w skład przedsiębiorstwa:

- Odp. a należy do części składowej nieruchomości;
- Odp. b nie należy do części składowej nieruchomości;
- Odp. c stanowi odrębny przedmiot własności.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-06-29

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

Kod: **396713376**

Pyt 88 W skład jednostki rejestrowej budynków wchodzi:

- Odp. a budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności należące do tego samego właściciela w ramach jednej jednostki rejestrowej gruntów;
- Odp. b budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności należące do tego samego właściciela w ramach jednego obrębu;
- Odp. c budynki jednego właściciela będące przedmiotem innych praw niż własność w ramach jednego obrębu.

Pyt 89 Ile razy 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 marszałka województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność województwa.

Pyt 90 Organem właściwym do wydania decyzji o wywłaszczeniu w I instancji jest:

- Odp. a właściwy minister w odniesieniu do inwestycji o znaczeniu krajowym;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wójt, burmistrz, prezydent miasta.

| Nr pytania | a | b | c | Nr pytania | a | b | c |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 51 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 52 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 53 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 54 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 55 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 56 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 57 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 58 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 59 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 60 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 61 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 62 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 63 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 14 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 64 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 15 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 65 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 16 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 66 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 17 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 67 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 18 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 68 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 19 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 69 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 20 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 70 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 21 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 71 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 22 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 72 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 23 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 73 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 24 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 74 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 25 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 75 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 26 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 76 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 27 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 77 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 28 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 78 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 29 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 79 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 30 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 80 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 31 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 81 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 32 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 82 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 33 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 83 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 34 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 84 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 35 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 85 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 36 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 86 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 37 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 87 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 38 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 88 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 39 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 89 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 40 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 90 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 41 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 42 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 43 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |
| 44 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |
| 45 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |
| 46 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 47 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 48 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |
| 49 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 50 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |