

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 1 W świetle przepisów techniczno - budowlanych, mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż:

- Odp. a 19 m²;
- Odp. b 25 m²;
- Odp. c 30 m².

Pyt 2 W świetle ustawy Prawo budowlane, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przez które należy rozumieć:

- Odp. a wyłącznie tytuł prawny wynikający z prawa własności;
- Odp. b tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkownika wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych;
- Odp. c każde faktyczne władztwo nieruchomości.

Pyt 3 Kubaturę stropodachu wentylowanego, nieużytkowego, o wymiarach zewnętrznych 50,00 x 10,00 m i średniej wysokości 1,00 m, zgodnie z normą PN-ISO 9836, zaliczysz do kubatury brutto budynku w wielkości:

- Odp. a 500,00 m³;
- Odp. b 250,00 m³;
- Odp. c nie uwzględnia się kubatury stropodachu.

Pyt 4 Budynek mieszkalny jednorodzinny to zgodnie z ustawą "Prawo budowlane" budynek, w którym dopuszcza się:

- Odp. a wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych;
- Odp. b wydzielenie tylko jednego lokalu użytkowego;
- Odp. c wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Pyt 5 Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- Odp. a budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- Odp. b budownictwa zagrodowego i letniskowego;
- Odp. c budynku wielorodzinnego.

Pyt 6 Modernizacja budynku to wykonanie robót, w wyniku których uzyskuje się :

- Odp. a poprawę standardu budynku;
- Odp. b przedłużenie okresu użytkowania;
- Odp. c poprawę stanu technicznego budynku.

Pyt 7 W świetle przepisów techniczno-budowlanych liczba stopni w jednym biegu schodów zewnętrznych nie powinna wynosić więcej niż:

- Odp. a 10 stopni;
- Odp. b 14 stopni;
- Odp. c 15 stopni.

Pyt 8 W świetle przepisów "Prawa budowlanego" do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, co do zasady, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji w okresie:

- Odp. a 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
- Odp. b 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
- Odp. c 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Pyt 9 Kalenica jest to:

- Odp. a pozioma krawędź na styku połaci dachowych;
- Odp. b belka podpierająca krokwie;
- Odp. c belka stropowa na ostatniej kondygnacji budynku.

Pyt 10 Podstawę do sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowią:

- Odp. a ceny jednostkowe robót podstawowych;
- Odp. b specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych;
- Odp. c założenia wyjściowe do kosztorysowania.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 11 Rentowność obligacji o oprocentowaniu stałym:

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

Pyt 12 Przy stopie kapitalizacji równej 5% - współczynnik kapitalizacji wyniesie:

- Odp. a 20;
- Odp. b 0,2;
- Odp. c 5.

Pyt 13 Ryzyko inwestowania w nieruchomości obejmuje między innymi ryzyko:

- Odp. a lokalizacyjne;
- Odp. b rynku;
- Odp. c płynności.

Pyt 14 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 15 Zgodnie z ustawą o rachunkowości elementami składowymi ksiąg rachunkowych są m.in.:

- Odp. a księga główna;
- Odp. b dziennik;
- Odp. c wykaz składników aktywów i pasywów (inwentarz).

Pyt 16 Do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych jednostki zalicza się m.in. przychody i koszty:

- Odp. a zbycia wszystkich posiadanych składników nieruchomości;
- Odp. b utrzymania wszystkich posiadanych składników nieruchomości;
- Odp. c związane z aktualizacją wartości nieruchomości zaliczonych do inwestycji, jeżeli do wyceny inwestycji przyjęto cenę rynkową bądź inaczej określoną wartość godziwą.

Pyt 17 Czynniki regulowany:

- Odp. a jest kształtowany z uwzględnieniem mechanizmu podaży - popytowego;
- Odp. b służy realizacji celów polityki społecznej;
- Odp. c musi uwzględniać poziom kosztów ponoszonych przez wynajmującego.

Pyt 18 Przez "inwestycje" w ustawie o rachunkowości rozumie się:

- Odp. a aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych;
- Odp. b środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego;
- Odp. c wartości niematerialne.

Pyt 19 Do wydatków operacyjnych w podejściu dochodowym przy wycenie nie zalicza się:

- Odp. a podatku od nieruchomości;
- Odp. b podatku dochodowego;
- Odp. c amortyzacji.

Pyt 20 Wartość katastralną zabudowanej działki gruntu stanowi:

- Odp. a suma wartości katastralnej gruntu i wartości katastralnej budynku, odrębnie ustalonych;
 - Odp. b wartość odtworzeniowa gruntu i budynku;
 - Odp. c suma wartości indywidualnej gruntu i budynku.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 21 Ceny jednostkowe roboty lub elementu scalonego wykorzystywane w podejściu kosztowym obejmują między innymi składniki:

- Odp. a koszty robocizny, pracy sprzętu, wartość materiałów;
- Odp. b koszty pośrednie, zysk;
- Odp. c koszty nadzoru.

Pyt 22 W podejściu porównawczym, do porównań można przyjmować:

- Odp. a ceny transakcyjne;
- Odp. b ceny ofertowe pomniejszone o średni rynkowy efekt negocjacji;
- Odp. c ceny ofertowe.

Pyt 23 Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje:

- Odp. a poprzez sporządzenie aktualnego wyciągu z operatu szacunkowego;
- Odp. b tylko przez dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość;
- Odp. c przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził oraz dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość.

Pyt 24 Wartość rynkowa nieruchomości nabytej w drodze dziedziczenia, dla potrzeb ustalenia podstawy opodatkowania określa się przy zastosowaniu podejścia:

- Odp. a porównawczego;
- Odp. b dochodowego;
- Odp. c mieszanego.

Pyt 25 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje się biorąc pod uwagę:

- Odp. a cel wyceny;
- Odp. b rodzaj przedmiotu wyceny;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości.

Pyt 26 Dokonując wyceny nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkody (obniżenie wartości nieruchomości), w związku ze zmianą planu miejscowego, rzeczoznawca majątkowy powinien:

- Odp. a uwzględnić poziom cen z daty złożenia wniosku roszczeniowego;
- Odp. b określić wartość nieruchomości według stanu z daty wejścia w życie planu miejscowego;
- Odp. c uwzględnić stan nieruchomości i poziom cen z daty złożenia wniosku roszczeniowego.

Pyt 27 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna, w przypadku przekazania nieruchomości na cele rekreacyjne, wyniesie:

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

Pyt 28 Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopaliny nie stanowiących własności górniczej, wykorzystuje się:

- Odp. a dokumentację geologiczną złoża;
- Odp. b dokumentację mierniczo-geologiczną złoża;
- Odp. c raporty z rynku giełdowego.

Pyt 29 Dla ustalenia stopnia zużycia technicznego budynku, przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu kosztowym, przydatne są:

- Odp. a dane dotyczące wieku budynku;
- Odp. b informacje składane w deklaracji dotyczącej podatku od nieruchomości;
- Odp. c informacje o dokonanych remontach.

Pyt 30 Najemca lokalu dokonał jego remontu na kwotę 50 000 zł. Jaka jest rynkowa wartość nakładów najemcy, gdy wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego według stanu po modernizacji wynosi 150 000 zł, a przed modernizacją 120 000 zł?

- Odp. a 50 000 zł;
- Odp. b 30 000 zł;
- Odp. c 50 000 zł powiększone o wskaźnik wzrostu cen detalicznych i usług konsumpcyjnych według GUS.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 31 Wycena plantacji kultury wieloletniej dla ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie obejmuje m.in.:

- Odp. a koszty założenia i pielęgnacji do pierwszych zbiorów;
- Odp. b utracone pożytki za okres od pierwszego roku plonowania do końca plonowania;
- Odp. c utracone pożytki za okres od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania.

Pyt 32 Wskaźniki szacunkowe dla gruntów rolnych zabudowanych stosowane w podejściu mieszanym wyceny ustala się:

- Odp. a w zależności od klasy bonitacyjnej gruntu ornego, na którym znajdują się zabudowania;
- Odp. b jak dla klasy I gruntu ornego;
- Odp. c jako 50% wartości wskaźnika przewidzianego dla klasy I gruntu ornego.

Pyt 33 Wartość rynkową nieruchomości posiadających cechy szczególne, w razie braku wystarczającej liczby danych dotyczących sprzedaży na rynku lokalnym, określić można na podstawie:

- Odp. a znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych;
- Odp. b danych o cenach nieruchomości podobnych pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
- Odp. c danych ofertowych.

Pyt 34 Przy stosowaniu podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalni, niestanowiących własności górniczej, należy uwzględnić m.in.:

- Odp. a rodzaj złoża;
- Odp. b zasobność złoża;
- Odp. c budowę geologiczną.

Pyt 35 Jakie jest średnio-ważone zużycie techniczne obiektu budowlanego składającego się z dwóch elementów, gdy jeden ma 40% udziału w koszcie całego obiektu i zużycie 10%, a drugi odpowiednio 60% udziału i 50% zużycia?

- Odp. a 30%;
- Odp. b 34%;
- Odp. c 40%.

Pyt 36 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego:

- Odp. a stosuje się podejście porównawcze;
- Odp. b stosuje się podejście dochodowe;
- Odp. c uwzględnia się cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Pyt 37 Przy określeniu wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej należy uwzględnić:

- Odp. a stan nieruchomości na dzień jej pozostawienia i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. b stan nieruchomości na dzień jej pozostawienia i cen z dnia wydania przez wojewodę postanowienia wzywającego wnioskodawcę do dołączenia do wniosku operatu szacunkowego;
- Odp. c stan nieruchomości i ceny z dnia wydania przez wojewodę decyzji potwierdzającej prawo do rekompensaty.

Pyt 38 W jakich przypadkach rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości ?

- Odp. a zawsze przy określaniu wartości nieruchomości zabytkowych;
- Odp. b dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego;
- Odp. c jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Pyt 39 Rodzaj rynku, jego obszar:

- Odp. a wpływa na wynik wyceny;
- Odp. b jest uzależniony od przedmiotu wyceny;
- Odp. c określa rzeczoznawca majątkowy.

Pyt 40 Metodę korygowania ceny średniej można zastosować, jeśli zgromadzono dane dotyczące:

- Odp. a 11 cen transakcyjnych uzyskanych za dowolne nieruchomości;
- Odp. b kilkunastu cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne;
- Odp. c 9 cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 41 Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 8%. To wartość tej nieruchomości wynosi:

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

Pyt 42 Czy nieruchomość gruntowa może składać się z kilku działek gruntu?

- Odp. a może, jeżeli działki te są jednorodne pod względem prawnym;
- Odp. b nie może, gdyż nieruchomościami są wyłącznie ciągłe części powierzchni ziemskiej;
- Odp. c może ale wyłącznie wtedy, gdy działki te przylegają do siebie, gdyż nieruchomościami są ciągłe części powierzchni ziemskiej.

Pyt 43 Które z niżej wymienionych celów są celami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami?

- Odp. a wydzielanie gruntów pod drogi publiczne;
- Odp. b budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów administracji publicznej;
- Odp. c wydobywanie wszelkich kopalin.

Pyt 44 Czy wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości może być ustalona bez udziału rzeczoznawcy majątkowego?

- Odp. a tak, gdyż o wysokości opłaty decyduje rada gminy;
- Odp. b tak, na podstawie obserwacji przez właściwy organ sytuacji na rynku nieruchomości;
- Odp. c nie, udział rzeczoznawcy majątkowego jest obowiązkowy .

Pyt 45 Czy starosta wydając zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości w celu zapobieżenia znacznej szkodzi spowodowanej nagłymi zdarzeniami musi poprzedzić wydanie zezwolenia rokowaniami z właścicielem nieruchomości?

- Odp. a musi, gdyż wymagają tego zasady ochrony prawa własności;
- Odp. b musi, jeżeli przewidywane szkody dla właściciela nieruchomości będą znaczne;
- Odp. c nie przeprowadza się rokowań ze względu na pilność sprawy.

Pyt 46 W jakiej formie gmina wykonuje prawo pierwokupu nieruchomości?

- Odp. a poprzez złożenie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza sporządzającego umowę sprzedaży;
- Odp. b poprzez wydanie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji administracyjnej;
- Odp. c poprzez podjęcie przez radę gminy stosownej uchwały w tej sprawie.

Pyt 47 Użytkowanie nieruchomości może być ustanowione na rzecz:

- Odp. a osoby fizycznej;
- Odp. b osoby prawnej;
- Odp. c rolniczej spółdzielni produkcyjnej.

Pyt 48 Zgodnie z Kodeksem cywilnym do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną:

- Odp. a potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli;
- Odp. b potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (obliczona według wielkości udziałów);
- Odp. c potrzebna jest zgoda współwłaścicieli posiadających co najmniej 1/3 udziałów.

Pyt 49 Czy budynek wzniesiony na nieruchomości gruntowej może stanowić odrębną od tego gruntu nieruchomość ?

- Odp. a tak ale pod warunkiem, że zostanie założona dla niego odrębna księga wieczysta;
- Odp. b tak ale pod warunkiem, że na mocy przepisów szczególnych będzie stanowił odrębny od gruntu przedmiot własności ;
- Odp. c nigdy nie może , gdyż zgodnie z przepisami ustawy Kodeks cywilny , własności rzeczy trwale związanych z gruntem nie oddziela się od własności gruntu .

Pyt 50 Na czyj wniosek dokonuje się sprostowania zapisów w dziale I księgi wieczystej, dotyczących oznaczenia nieruchomości, w przypadku rozbieżności z zapisami w katastrze nieruchomości?

- Odp. a z urzędu na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru;
- Odp. b na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;
- Odp. c na wniosek organu ustalającego podatki od nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 51 Wszczęcie postępowania dotyczącego wywłaszczenia nieruchomości ujawnia się w:

- Odp. a księdze wieczystej nieruchomości;
- Odp. b katastrze nieruchomości;
- Odp. c w księdze wieczystej, ale tylko za zgodą właściciela nieruchomości.

Pyt 52 Podstawową skalą mapy dla opracowania planu miejscowego jest skala:

- Odp. a 1:1000;
- Odp. b 1:10000;
- Odp. c 1:25000.

Pyt 53 W rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wymaga przeznaczenie nieruchomości na cele nierolnicze i nieleśne:

- Odp. a użytków rolnych klasy I-III leżących w granicach administracyjnych miast;
- Odp. b użytków rolnych klasy I-III, leżących poza granicami miast, niezależnie od ich powierzchni;
- Odp. c użytków rolnych klasy I-III, leżących poza granicami miast, jeżeli ich powierzchnia przekracza 0,5 ha.

Pyt 54 Zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków obowiązani są zgłaszać:

- Odp. a właściciele nieruchomości;
- Odp. b użytkownicy wieczystości nieruchomości;
- Odp. c organy wydające decyzje powodujące zmiany danych ewidencji gruntów i budynków, ale wyłącznie za zgodą właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, których zmiany te dotyczą .

Pyt 55 Zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów z nieruchomości wydaje:

- Odp. a starosta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy;
- Odp. b wójt, burmistrz lub prezydent miasta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych;
- Odp. c wojewódzki konserwator zabytków w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

Pyt 56 Linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne są treścią:

- Odp. a studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy,
- Odp. b decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Odp. c miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pyt 57 Danymi ewidencyjnymi, dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są:

- Odp. a pole powierzchni zabudowy;
- Odp. b liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
- Odp. c powierzchnia użytkowa.

Pyt 58 Polityka przestrzenna gminy jest zawarta w:

- Odp. a strategii rozwoju przestrzennego gminy;
- Odp. b studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Odp. c miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Pyt 59 Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- Odp. a zasady ustalania odszkodowania za szkody powstałe w wyniku realizacji inwestycji celu publicznego;
- Odp. b warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy;
- Odp. c linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali.

Pyt 60 Wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania, ustala:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 61 Jednostkę rejestrową gruntów tworzą:

- Odp. a działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości;
- Odp. b działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład kilku nieruchomości;
- Odp. c działki położone w granicach kilku obrębów należące do jednego władającego.

Pyt 62 Informacje z ewidencji gruntów i budynków zawierające dane osobowe wydaje się na żądanie:

- Odp. a właścicieli oraz osób i jednostek organizacyjnych władających gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis;
- Odp. b innych podmiotów, które mają interes prawny w tym zakresie;
- Odp. c operatorów systemu przesyłowego, w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Pyt 63 W sprawach spornych, dotyczących wysokości odszkodowania w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, właściwymi są:

- Odp. a samorządowe kolegia odwoławcze;
- Odp. b sądy powszechne;
- Odp. c sądy administracyjne.

Pyt 64 Polska Akademia Nauk, szkoły wyższe oraz jednostki badawcze wnoszą z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa opłaty z hektara przeliczeniowego, w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, w wysokości:

- Odp. a 20 kg żyta;
- Odp. b 50 kg żyta;
- Odp. c 100 kg żyta.

Pyt 65 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 właściwych tabel: $W_i = 200m^3$; $W_s = 150m^3$; $Z = 1$; Cena drewna $= 200zł/m^3$):

- Odp. a 10 000 zł;
- Odp. b 3 000 zł;
- Odp. c 1 000 zł.

Pyt 66 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 67 Wskaźnik szacunkowy gruntu zadrzewionego w podejściu mieszanym zależy od:

- Odp. a okręgu podatkowego;
- Odp. b klasy bonitacyjnej gruntu, o ile jest podana;
- Odp. c przeznaczenia w planie miejscowym.

Pyt 68 Wody stojące oraz wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią:

- Odp. a własność właściciela tej nieruchomości;
- Odp. b własność gminy na obszarze, której się znajdują;
- Odp. c własność regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Pyt 69 Organem właściwym do wydania decyzji przy wyłączeniu z produkcji gruntów leśnych jest:

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

Pyt 70 Odszkodowanie za zniszczone drzewo na gruncie rolnym należy ustalić według:

- Odp. a różnicy wartości gruntu z drzewem i gruntu po usunięciu drzewa;
- Odp. b wartości drewna lub wg kosztów wyhodowania, przyjmując wynik wyższy;
- Odp. c wartości drewna, o ile właściciel wyrazi chęć zabrania drewna.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 71 Przy sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje:

- Odp. a rolnikowi w rozumieniu przepisów o ubezpieczeniu rolników zamierzającemu powiększyć gospodarstwo rolne;
- Odp. b pracownikowi zlikwidowanego państwowego gospodarstwa rolnego zamierzającemu utworzyć gospodarstwo rolne;
- Odp. c dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

Pyt 72 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 73 Wskaźnik kosztów wyhodowania drzewostanu /WK/ w technice wskaźnikowej wyceny odczytuje się:

- Odp. a z tablic wskaźników opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa;
- Odp. b tylko dla drzewostanów I klasy wieku;
- Odp. c dla drzewostanów I-szej i starszych klas wieku, o ile wskaźnik jest podany.

Pyt 74 Grunty pokryte wodami, stanowiące własność Skarbu Państwa, niezbędne do prowadzenia przedsięwzięć określonych w ustawie „Prawo wodne” mogą być:

- Odp. a oddane w użytkowanie;
- Odp. b sprzedane;
- Odp. c oddane w użytkowanie wieczyste.

Pyt 75 Wartość gruntów zadrzewionych, udostępnianych publicznie, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego określa się:

- Odp. a zawsze w podejściu porównawczym;
- Odp. b zawsze w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów;
- Odp. c w podejściu porównawczym lub w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów, w zależności czy występują transakcje rynkowe tymi nieruchomościami.

Pyt 76 W świetle ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, przez wartość początkową środka trwałego nabytego przez osobę prawną należy rozumieć:

- Odp. a cenę nabycia należną zbywcy;
- Odp. b koszt wytworzenia środka trwałego we własnym zakresie;
- Odp. c wartość rynkową środka trwałego nabytego w drodze spadku.

Pyt 77 W regulacjach podatkowych amortyzacji dla celów podatkowych nie podlegają grunty:

- Odp. a jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b nie służące wydobyciu kopalin metodą odkrywkową;
- Odp. c użytkowane rolniczo.

Pyt 78 Cena wywoławcza nieruchomości Skarbu Państwa o wartości 100 000 zł sprzedawanej w drugim przetargu może wynosić:

- Odp. a 50 000 zł;
- Odp. b 40 000 zł;
- Odp. c 70 000 zł.

Pyt 79 W jaki sposób ustala się wynagrodzenie dla użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, w przypadku wygaśnięcia tego prawa przed okresem do którego było ustanowione?

- Odp. a wynagrodzenie nie należy się, jeżeli użytkownik wieczysty nie wniósł opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym nastąpiło rozwiązanie tego prawa;
- Odp. b wynagrodzenie ustala się w wysokości równej kwocie zwaloryzowanych opłat rocznych za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego;
- Odp. c wynagrodzenie ustala się w wysokości równej zwaloryzowanej kwocie opłaty pierwszej z tytułu użytkowania wieczystego.

Pyt 80 Kwestie określania wartości nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne, regulują przepisy:

- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- Odp. c rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.12.01

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

Kod: 558667760

Pyt 81 Czyją własność stanowią złoża soli kamiennej ?

- Odp. a właściciela nieruchomości pod powierzchnią której zalega złożo;
- Odp. b Skarbu Państwa;
- Odp. c gminy na terenie której złożo jest położone.

Pyt 82 Czy w przypadku sprzedaży nieruchomości zabudowanej wpisanej do rejestru zabytków przysługuje gminie prawo pierwokupu ?

- Odp. a nie, gdyż prawo pierwokupu przysługuje wyłącznie w przypadku sprzedaży nieruchomości niezabudowanej;
- Odp. b przysługuje;
- Odp. c nie, gdyż prawo pierwokupu przysługuje wyłącznie przy zbywaniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Pyt 83 Czy rada gminy ma obowiązek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ?

- Odp. a nie ma takiego obowiązku w żadnym przypadku;
- Odp. b tak, ale tylko jeżeli wymagają tego przepisy odrębne ;
- Odp. c tak , dla terenów wyznaczonych na ten cel w studium gminnym.

Pyt 84 Nieruchomość Skarbu Państwa wpisana do rejestru zabytków o wartości 200 000 zł została sprzedana za cenę równą wartości z uwzględnieniem bonifikaty, przy czym za zgodą wojewody ustawowa bonifikata została podwyższona o dodatkowe 10%. Jaką kwotę zapłacił nabywca za nieruchomość ?

- Odp. a 80 000 zł;
- Odp. b 100 000 zł;
- Odp. c 120 000 zł .

Pyt 85 Zgodnie z przepisami o własności lokali do nieruchomości wspólnej zalicza się:

- Odp. a działkę gruntu na której znajduje się budynek;
- Odp. b garaże stanowiące pomieszczenia przynależne;
- Odp. c wspólną pralnię.

Pyt 86 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 87 Dwa miesiące temu cena 1 metra kwadratowego lokalu wynosiła 1000 zł. Współczynnik zmiany cen wynosi 2% w skali miesiąca. Obecnie cena ta wynosi:

- Odp. a 1020 zł;
- Odp. b 1040 zł;
- Odp. c 1080 zł.

Pyt 88 Cena nieruchomości przynoszącej roczny dochód w wysokości 20 000 zł na rynku wynosi 220 000 zł. W tym przypadku współczynnik kapitalizacji wynosi:

- Odp. a 11%;
- Odp. b 0,11%
- Odp. c 11

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 rozszerzyć obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.

Pyt 90 Wzrost inflacji oznacza:

- Odp. a spadek wartości pieniądza;
- Odp. b spadek popytu na pieniądź;
- Odp. c wzrost popytu na kredyt.

