

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 1 W świetle przepisów techniczno-budowlanych (w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) w mieszkaniu znajdują się:

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

Pyt 2 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 3 Stosownie do przepisów Prawa budowlanego obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

- Odp. a budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- Odp. b budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- Odp. c budynków czasowo użytkowanych, położonych na terenie budowy;

Pyt 4 W świetle przepisów techniczno-budowlanych w pokoju mieszkalnym o powierzchni 16 m² powierzchnia okien powinna wynosić co najmniej:

- Odp. a 1,00 m²;
- Odp. b 1,60 m²;
- Odp. c 2,00 m².

Pyt 5 W świetle przepisów techniczno-budowlanych powierzchnia antresoli:

- Odp. a jest zawsze mniejsza od powierzchni pomieszczenia, w którym jest wydzielona;
- Odp. b zawsze jest równa powierzchni pomieszczenia, w którym jest wydzielona;
- Odp. c może być równa powierzchni pomieszczenia, w którym jest wydzielona;

Pyt 6 Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kondygnacja budynku zawierająca pomieszczenia, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się 50 cm poniżej poziomu terenu może być:

- Odp. a piwnicą;
- Odp. b pomieszczeniem technicznym.
- Odp. c suteroną;

Pyt 7 Według przepisów prawa budowlanego, przez pomieszczenie gospodarcze należy rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza lokalem użytkowym, służące min. do przechowywania:

- Odp. a przedmiotów użytkownikom budynku;
- Odp. b opału;
- Odp. c odpadów stałych.

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:

- 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 "Płatew" to element:

- Odp. a konstrukcji dachu;
- Odp. b konstrukcji stropu;
- Odp. c konstrukcji ściany.

Pyt 10 Właściciel gruntu, na którym bez jego zgody wybudowano budynki lub inne urządzenia o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel części działki, może:

- Odp. a żądać, aby ten, kto wznosił budynki lub inne urządzenia rozebrał je bez odszkodowania lub wynagrodzenia;
- Odp. b żądać, aby ten, kto wznosił budynki lub inne urządzenia nabył od niego własność zajętej części działki, za odpowiednim wynagrodzeniem;
- Odp. c żądać przeniesienia na jego rzecz własności dokonanych nakładów za wynagrodzeniem odpowiadającym wartości tych nakładów.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 11 Współczynnik kapitalizacji wynosi 12,5. Stopa kapitalizacji wynosi:

- Odp. a 8%;
- Odp. b 12,5%;
- Odp. c 10%.

Pyt 12 Zgodnie z Kodeksem cywilnym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, odpowiednio:

- Odp. a potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli,
- Odp. b wystarczająca jest zgoda współwłaścicieli posiadających co najmniej połowę udziałów,
- Odp. c potrzebny jest wyrok sądu cywilnego, w przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli.

Pyt 13 Koszty związane z wyłączeniem lasów z produkcji to:

- Odp. a należności;
- Odp. b opłaty roczne;
- Odp. c opłaty za zezwolenie na wycięcie drzew.

Pyt 14 Linie podziału przestrzennego lasu stanowią:

- Odp. a linie podziału powierzchniowego;
- Odp. b pasy przeciwpożarowe;
- Odp. c pasy lub rowy graniczne.

Pyt 15 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a określa wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b określa wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c uwzględnia okres niewykorzystanego prawa użytkowania wieczystego.

Pyt 16 W podejściu dochodowym mają zastosowanie następujące techniki wyceny nieruchomości:

- Odp. a skapitalizowanego dochodu netto;
- Odp. b dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. c kapitalizacji prostej.

Pyt 17 Metodę kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki:

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

Pyt 18 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości to:

- Odp. a wartość katastralna;
- Odp. b szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży, zawieranej na warunkach rynkowych;
- Odp. c najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania za nieruchomość wycenianą na rynku.

Pyt 19 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.

Pyt 20 Odszkodowanie za nieruchomości niezabudowane przejęte z mocy prawa w trybie "specustawy drogowej", w przypadku gdy nieruchomość zostanie wydana w terminie 30 dni od dnia w którym decyzja zrid stała się ostateczna, powiększa się:

- Odp. a o 5% dla dotychczasowego właściciela;
- Odp. b o 10% dla dotychczasowego użytkownika wieczystego;
- Odp. c o 10 000 zł dla dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 21 Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:

- Odp. a prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo w zakresie szacowania nieruchomości;
- Odp. b prowadząc działalność gospodarczą w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości;
- Odp. c w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Pyt 22 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego:

- Odp. a może dokonać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy, który sporządził dany operat szacunkowy;
- Odp. b może dokonać tylko raz;
- Odp. c można dokonać kilka razy.

Pyt 23 Przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami, aktualizacji poziomu cen z tytułu upływu czasu dokonuje się:

- Odp. a przed dokonaniem korekty cen ze względu na cechy różniące;
- Odp. b po dokonaniu korekty cen ze względu na cechy różniące;
- Odp. c na dowolnym etapie procesu wyceny.

Pyt 24 Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału, określa się według stanu na dzień:

- Odp. a wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału;
- Odp. b wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale;
- Odp. c wydania decyzji administracyjnej o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Pyt 25 Wszczęcie postępowania w sprawie opłaty adiacenckiej wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania infrastruktury technicznej powinno nastąpić w terminie:

- Odp. a 3 lat od daty stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń;
- Odp. b 5 lat od daty stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzenia
- Odp. c przepisy nie określają terminu wszczęcia,

Pyt 26 Nieruchomość podobna została zdefiniowana:

- Odp. a w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Odp. c nie została zdefiniowana w przepisach prawa.

Pyt 27 Przy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się:

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

Pyt 28 Metoda kosztów odtworzenia części składowych gruntu polega na określeniu kosztów:

- Odp. a odtworzenia części składowej o tej samej funkcji, technologii i materiałów wykorzystanych w budowie;
- Odp. b odtworzenia części składowej o tej samej funkcji, ale z wykorzystaniem aktualnych technologii i materiałów;
- Odp. c odtworzenia części składowej o podobnej kubaturze lub powierzchni użytkowej.

Pyt 29 Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

- Odp. a cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
- Odp. b cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
- Odp. c ceny transakcyjne nieruchomości podobnych uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym.

Pyt 30 Określając koszt obiektu budowlanego według metody kosztów zastąpienia:

- Odp. a uwzględnia się zużycie techniczne;
- Odp. b uwzględnia się tylko zużycie funkcjonalne;
- Odp. c nie uwzględnia się zużycia.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 31 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 32 W przypadku wydania decyzji wywłaszczeniowej o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, na poczet odszkodowania wypłaca się zaliczkę:

- Odp. a w wysokości 70% odszkodowania, tylko wówczas, gdy wniosek o jej wypłatę złoży wywłaszczana osoba;
- Odp. b w wysokości 50% odszkodowania;
- Odp. c w wysokości 70% odszkodowania - nie wymagany jest wniosek osoby wywłaszczanej.

Pyt 33 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 kwotę 5 000 zł. Wartość nieruchomości wynosi:

- Odp. a 15 000 zł;
- Odp. b 20 000 zł;
- Odp. c 25 000 zł.

Pyt 34 Wartość nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym nabytej w drodze dziedziczenia dla potrzeb ustalenia podstawy opodatkowania określić należy wg podejścia:

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

Pyt 35 Wysokość współczynnika korygującego, stosowanego dla określenia wartości prawa użytkowania wieczystego, jest zależna od:

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

Pyt 36 Wartość budynku rolniczego w stanie nowym wynosi 200 000 zł. Jego zużycie wynosi 20%. Suma ubezpieczenia tego budynku może odpowiadać wartości wynoszącej:

- Odp. a 160 000 zł;
- Odp. b 200 000 zł;
- Odp. c 180 000 zł.

Pyt 37 Czy operat szacunkowy sporządzany na potrzeby sprawozdań finansowych może być wykorzystany dla zabezpieczenia wierzytelności?

- Odp. a tak;
- Odp. b nie;
- Odp. c tak, jeżeli wartość godziwa jest równa wartości rynkowej.

Pyt 38 Wartość rezydualna występuje w:

- Odp. a technice kapitalizacji prostej;
- Odp. b technice szczegółowej;
- Odp. c technice dyskontowania strumieni dochodów.

Pyt 39 Przy wycenie nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, poziom cen należy przyjąć na dzień:

- Odp. a wydania decyzji zatwierdzającej podział;
- Odp. b w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna;
- Odp. c wydania decyzji ustalającej opłatę adiacencką.

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

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 41 Rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przekazywać organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych:

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

Pyt 42 Komu bezpośrednio przysługuje prawo określania wartości nieruchomości?

- Odp. a przedsiębiorcom, którzy w zakresie działania mają wpisane określanie wartości nieruchomości;
- Odp. b bankom na potrzeby ustalania ryzyka kredytowego;
- Odp. c rzeczoznawcom majątkowym.

Pyt 43 Posiadacz samoistny nabywa własność nieruchomości, jeżeli posiadanie nabył w dobrej wierze i nieprzerwanie posiada przez lat :

- Odp. a 10;
- Odp. b 15;
- Odp. c 20.

Pyt 44 Wskaż, które oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym jest poprawne :

- Odp. a LD1M/2532/0;
- Odp. b LD1M/00002532/8;
- Odp. c LD/00002532/1.

Pyt 45 Agencja Mienia Wojskowego zbywa lokal mieszkalny o wartości 400 tys. zł. Nabywcą jest emeryt wojskowy. Kwota jaką zapłaci wyniesie:

- Odp. a 180 tys. zł;
- Odp. b 200 tys. zł;
- Odp. c 380 tys. zł.

Pyt 46 W którym momencie powstaje obowiązek wnoszenia należności oraz opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej?

- Odp. a z dniem, w którym decyzja zezwalająca na wyłączenie stała się ostateczna;
- Odp. b z dniem, w którym stała się ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, skutkująca wyłączeniem gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- Odp. c z dniem faktycznego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Pyt 47 W jaki sposób minister właściwy egzekwuje odpowiedzialność zawodową od rzeczoznawców majątkowych nie przestrzegających przepisów prawa przy wykonywaniu zawodu?

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

Pyt 48 Zasiedzenie nieruchomości posiadacz samoistny nabywa:

- Odp. a z mocy prawa w dniu, w którym orzeczenie sądowe stało się prawomocne;
- Odp. b z mocy prawa w dniu po upływie terminu zasiedzenia;
- Odp. c w dniu złożenia wniosku do sądu po upływie terminu zasiedzenia.

Pyt 49 Jak się wylicza udział właściciela samodzielnego lokalu w nieruchomości wspólnej, w przypadku sukcesywnego wyodrębniania własności lokali?

- Odp. a jako stosunek powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do tego lokalu do powierzchni całkowitej budynku;
- Odp. b poprzez rozwiązanie ułamka, w którym w liczniku wpisuje się powierzchnię użytkową danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, a w mianowniku wpisuje się łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych;
- Odp. c w sposób ustalony przez właścicieli lokali w umowie zawartej przez nich specjalnie w tej sprawie, z zachowaniem warunku sumy udziałów równej jedności.

Pyt 50 Czy lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być obecnie przekształcone we własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu ?

- Odp. a może, przepisy przewidują bowiem stopniowanie przy przekształcaniu w sytuacji gdy dana spółdzielnia mieszkaniowa nie ma uregulowanych praw do nieruchomości gruntowej, na której jest wzniesiony budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal;
- Odp. b nie może, przepisy nie przewidują bowiem mnożenia nowych własnościowych spółdzielczych praw do lokali;
- Odp. c może, ale tylko za zgodą walnego zebrania członków spółdzielni wyrażoną w formie stosownej uchwały.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 51 Rzecznawca majątkowy wykonujący zawód jest zobowiązany do:

- Odp. a stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
- Odp. b przestrzegania zasad etyki zawodowej;
- Odp. c przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa.

Pyt 52 Symbol Tp w ewidencji gruntów i budynków oznacza:

- Odp. a tereny przemysłowe;
- Odp. b grunty przeznaczone pod budowę dróg lub linii kolejowych;
- Odp. c zurbanizowane tereny w trakcie zabudowy.

Pyt 53 Rejestr gruntów zawiera informacje określające:

- Odp. a władających na zasadach samoistnego posiadania gruntami o nieustalonym właścicielu;
- Odp. b organy, które gospodarują zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz ich udziały w tym gospodarowaniu;
- Odp. c nazwy spółek wspólnot gruntowych.

Pyt 54 Uwagi do projektu planu miejscowego mogą być wniesione:

- Odp. a tylko przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem;
- Odp. b tylko przez osoby mające interes prawny na obszarze objętym planem;
- Odp. c przez każdego, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Pyt 55 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są:

- Odp. a numer porządkowy lokalu w budynku;
- Odp. b liczba izb wchodzących w skład lokalu;
- Odp. c pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu.

Pyt 56 Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę:

- Odp. a planowania gospodarczego i przestrzennego;
- Odp. b statystyki publicznej;
- Odp. c oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych.

Pyt 57 W ewidencji gruntów i budynków do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych zaliczają się :

- Odp. a tereny rekreacyjno wypoczynkowe symbol Bz
- Odp. b grunty rolne zabudowane symbol Br
- Odp. c drogi, symbol dr

Pyt 58 W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości dla potrzeb wyceny, ustala się na podstawie:

- Odp. a rejestru gruntów;
- Odp. b studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Odp. c faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, w przypadku braku dokumentów planistycznych;

Pyt 59 Działka ewidencyjna jest wyróżniana przez numer, który ma postać:

- Odp. a ułamek dziesiątego;
- Odp. b ułamek zwykłego;
- Odp. c liczby naturalnej.

Pyt 60 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia min. następujących warunków:

- Odp. a teren ma dostęp do drogi publicznej;
- Odp. b teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- Odp. c decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 61 Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się:

- Odp. a w przypadku potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c w przypadku potrzeby zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Pyt 62 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości spadła o 30 000 zł. Maksymalne odszkodowanie za zmniejszenie jej wartości przy sprzedaży w okresie 5 lat od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem, wyniesie:

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

Pyt 63 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 64 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha gruntu leśnego wynosi równowartość 600 m³ drewna. Cena drewna podana przez Prezesa GUS wynosi 200 zł/m³. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł/m². Należność ustalona za wyłączenie 0,5 ha gruntu leśnego wynie

- Odp. a 10000 zł;
- Odp. b 110000 zł;
- Odp. c 60000 zł.

Pyt 65 W odniesieniu do nieruchomości rolnych przejmowanych na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnych lub z innych tytułów:

- Odp. a obowiązują zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- Odp. b nie obowiązują zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- Odp. c nie obowiązują zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z wyjątkami zależnymi od formalno-prawnej podstawy przejęcia.

Pyt 66 Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się odpisy amortyzacyjne. Ich wielkość:

- Odp. a rośnie z wiekiem plantacji;
- Odp. b maleje z wiekiem plantacji;
- Odp. c wiek plantacji nie ma znaczenia.

Pyt 67 Wody stojące oraz wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią:

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

Pyt 68 Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady:

- Odp. a scalania i wymiany gruntów;
- Odp. b wyceny nieruchomości;
- Odp. c działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Pyt 69 W podejściu porównawczym stosuje się metody :

- Odp. a ceny średniej;
- Odp. b zysków;
- Odp. c porównywania parami.

Pyt 70 Do sadów zalicza się grunty obsadzone drzewami i krzewami owocowymi o zwartym nasadzeniu o powierzchni co najmniej:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 71 Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa znajdują się:

- Odp. a w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- Odp. b w trwałym zarządzie Parków Narodowych;
- Odp. c w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Pyt 72 Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się utracone pożytki. Wielkość utraconych pożytków:

- Odp. a rośnie wraz z wiekiem plantacji;
- Odp. b maleje wraz z wiekiem plantacji;
- Odp. c nie zależą od wieku, tylko od rodzaju plantacji.

Pyt 73 Oddział to podstawowa jednostka w lasach:

- Odp. a ewidencyjna;
- Odp. b gospodarcza;
- Odp. c taksacyjna.

Pyt 74 Uproszczone plany urządzania lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

- Odp. a starosta w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. b Minister Środowiska w odniesieniu do lasów wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa;
- Odp. c marszałek województwa w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa.

Pyt 75 W podejściu mieszanym, przy wycenie gruntów leśnych, cenę drewna stanowi:

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

Pyt 76 Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się odpisy amortyzacyjne. Odpisy amortyzacyjne są liczone:

- Odp. a od dnia założenia plantacji do końca jej plonowania;
- Odp. b od rozpoczęcia okresu plonowania do końca jej plonowania;
- Odp. c od rozpoczęcia okresu plonowania do dnia jej wywłaszczenia.

Pyt 77 Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przeznaczonej pod budowę infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynosi :

- Odp. a 3%
- Odp. b 2%
- Odp. c 1%

Pyt 78 Cena równowagi rynkowej oznacza:

- Odp. a cenę ustaloną przez państwo;
- Odp. b cenę równoważącą popyt z podażą;
- Odp. c cenę preferencyjną.

Pyt 79 Czy przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, może być stosowany inny sposób głosowania niż według udziałów w nieruchomości wspólnej?

- Odp. a nie może w żadnym przypadku, gdyż stosuje się w tym zakresie te same zasady co przy głosowaniu przez udziałowców spółek;
- Odp. b może, jeżeli udziały jednego członka wspólnoty mieszkaniowej wynoszą ponad 50%;
- Odp. c zawsze stosuje się zasadę równości, czyli głosowanie według zasady, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma jeden głos.

Pyt 80 Jak powinien zareagować starosta w sytuacji , gdy istnieje konieczność zapobieżenia znacznej szkodzi spowodowanej siłą wyższą lub katastrofą?

- Odp. a powinien w drodze decyzji udzielić zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy
- Odp. b powinien w drodze decyzji udzielić zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości do czasu ustania przyczyny , która spowodowała wydanie decyzji
- Odp. c powinien wypłacić odszkodowanie osobom , które poniosły szkody na skutek wydania decyzji zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.04.22

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

Kod:885302758

Pyt 81 Obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości 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 82 Jakie podstawowe odszkodowanie obowiązany jest zapłacić działkowcom podmiot likwidujący rodzinny ogród działkowy?

- Odp. a odszkodowanie za składniki majątkowe znajdujące się na działkach, stanowiące ich własność;
- Odp. b odszkodowanie za utratę praw do działki w rodzinnym ogrodzie działkowym;
- Odp. c odszkodowanie za utratę pożytków w okresie pomiędzy likwidacją ogrodu, a uruchomieniem nowego ogrodu.

Pyt 83 Skarb Państwa odpowiada za szkody wyrządzone w uprawach rolnych przez jakie zwierzęta żyjące na wolności ?

- Odp. a niedźwiedzie;
- Odp. b borsuki;
- Odp. c żubry.

Pyt 84 Kto może być członkiem spółdzielni mieszkaniowej?

- Odp. a wyłącznie pełnoletnie osoby fizyczne, gdyż spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem osób fizycznych;
- Odp. b zarówno osoby fizyczne jak i osoby prawne z tym, że osobom prawnym nie może być przydzielone spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- Odp. c osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, bez żadnych ograniczeń.

Pyt 85 Oplata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości może być ustalona:

- Odp. a gdy podział został dokonany z urzędu;
- Odp. b gdy podziału dokonał właściciel nieruchomości;
- Odp. c tylko gdy podział został dokonany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Pyt 86 Źródłem informacji o cenach transakcyjnych mogą być transakcje:

- Odp. a sprzedaży z bonifikatą;
- Odp. b zawarte w drodze przetargu, jeżeli ceny z takiej transakcji nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne;
- Odp. c dokonane pomiędzy podmiotami powiązanymi.

Pyt 87 Czy ceny nieruchomości i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mogą być aktualizowane w trakcie trwania tego prawa?

- Odp. a nie mogą, gdyż ceny i opłaty są ustalone w umowie notarialnej o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz wpisane do księgi wieczystej, a więc są niewzruszalne;
- Odp. b mogą, ale tylko za zgodą użytkownika wieczystego w drodze zmiany umowy notarialnej o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c mogą, jeżeli na rynku nastąpi zmiana wartości nieruchomości gruntowej.

Pyt 88 Opis stanu techniczno-użytkowego budynku stanowiącego część składową nieruchomości powinien być dokonywany:

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

Pyt 89 Aktualną kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawca 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.

Pyt 90 Ograniczonym prawem rzeczowym jest:

- Odp. a najem;
- Odp. b dzierżawa;
- Odp. c użytkowanie.