

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 1 Przy sporządzaniu kosztorysu szczegółowego informacje o stawkach i cenach możesz pozyskać:

- Odp. a z KNRu (Katalogu Nakładów Rzeczowych);
- Odp. b z Biuletynu informacyjnego SEKOCENBUD;
- Odp. c od przedsiębiorcy budowlanego z lokalnego rynku.

Pyt 2 Wiadukt to:

- Odp. a przeprawa pozwalająca na pokonanie doliny;
- Odp. b przeprawa pozwalająca na pokonanie wąwozu;
- Odp. c przeprawa pozwalająca na pokonanie przeszkód wodnych.

Pyt 3 Przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z:

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

Pyt 4 Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 pomiarów dokonuje się na wysokości:

- Odp. a 1,3 metra nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. b poziomu podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. c 1,0 metra nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Pyt 5 Budynek mieszkalny składający się z piwnic (stanowiących kondygnację podziemną), parteru i 3 pięter, w świetle przepisów techniczno-budowlanych to budynek:

- Odp. a niski;
- Odp. b średniowysoki;
- Odp. c wysoki.

Pyt 6 Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB), jako budynek można zakwalifikować:

- Odp. a zadaszony obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywany dla potrzeb stałych, przystosowany do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów;
- Odp. b wiata, która stanowi pomieszczenie naziemne, nieobudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione;
- Odp. c samodzielny podziemny obiekt budowlany - stanowiący schron.

Pyt 7 Konstrukcja nośna budynku może być:

- Odp. a drewniana;
- Odp. b mieszana;
- Odp. c stalowa.

Pyt 8 Informację o przeprowadzonych remontach w budynku możemy pozyskać z:

- Odp. a projektu budowlanego;
- Odp. b książki obiektu budowlanego;
- Odp. c inwentaryzacji budowlanej.

Pyt 9 Współczynnik kapitalizacji wynosi 12,5. Minimalna stopa kapitalizacji przyjmowana do współczynnika korygującego stosowanego do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego dla potrzeb ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu wynosi:

- Odp. a 8%;
- Odp. b 9%;
- Odp. c 12,5%.

Pyt 10 Wartość rynkową nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, zabudowanej budynkiem gospodarczym, w celu sprzedaży określa się jako:

- Odp. a wartość całej nieruchomości będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, gdyż nadrzędnym jest prawo do gruntu;
- Odp. b wartość całej nieruchomości, w tym budynku jako przedmiotu prawa własności i gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c sumę odrębnie określonej wartości budynku jako przedmiotu prawa własności i odrębnie wartości gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, gdyż są to różne prawa.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 11 Dochód roczny w ostatnim roku prognozy wynosi 45 tys. zł. Stopa dyskontowa wynosi 9%, a współczynnik kapitalizacji wynosi 10. Wartość rezydualna w tym przypadku wynosi:

- Odp. a 500 000 zł;
- Odp. b 450 000 zł;
- Odp. c 405 000 zł.

Pyt 12 Cena nieruchomości gruntowej, na której położone są garaże niewykorzystywane do działalności gospodarczej, ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna z tej nieruchomości wyniesie:

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

Pyt 13 Miarami rozproszenia, czyli statystyki opisowej, obrazującej jak bardzo uzyskane wyniki rozrzucone są wokół centralnego punktu rozkładu są:

- Odp. a mediana;
- Odp. b odchylenie standardowe;
- Odp. c wariancja.

Pyt 14 Przewidywany wzrost strumieni dochodu z wycenianej nieruchomości może być uwzględniony przy określaniu jej wartości w podejściu dochodowym poprzez:

- Odp. a przyjęcie do obliczeń wyższych dochodów i rynkowej stopy dyskontowej;
- Odp. b przyjęcie aktualnych dochodów i obniżenie rynkowej stopy dyskontowej;
- Odp. c przyjęcie aktualnych dochodów i podwyższenie stopy dyskontowej.

Pyt 15 Cena nieruchomości oddanej w trwały zarząd wynosi 100 000 zł. Opłata pierwsza z tego tytułu przekazanej na cele mieszkaniowe wynosi:

- Odp. a 15000 zł;
- Odp. b 1000 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 16 Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej (z tytułu podziału nieruchomości) może nastąpić w terminie:

- Odp. a do trzech lat od dnia w którym orzeczenie o podziale stało się prawomocne;
- Odp. b do trzech lat od dnia w którym decyzja zawierająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. c do trzech lat od dnia w którym decyzja zawierająca podział nieruchomości została wydana.

Pyt 17 Cecha ma 5 stanów (5 - stan najlepszy). Stan wycenianej wynosi 2, a porównywanej wynosi 3. Poprawka dla cechy wynosi 40 zł. Jaka będzie poprawka dla nieruchomości wycenianej?

- Odp. a + 10 zł;
- Odp. b - 10 zł;
- Odp. c + 40 zł.

Pyt 18 DON dla nieruchomości - dla której PDB = 10000 zł, straty w dochodzie wynoszą 10%, wydatki operacyjne stanowią 40% EDB - wynosi :

- Odp. a 9000 zł;
- Odp. b 5400 zł;
- Odp. c 3600 zł.

Pyt 19 Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10 000 zł. Decyzja o podziale stała się ostateczna w dniu 1 marca 2018 r. Postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej zostało wszczęte w dniu 1 sierpnia 2021 r. Maksymalna opłata adiacencka z tego tytułu wynosi:

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

Pyt 20 Cena nieruchomości ustalona przez organ może się równać wartości nieruchomości w przypadku:

- Odp. a oddawania nieruchomości w trwały zarząd;
- Odp. b aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu;
- Odp. c sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczenia o nabycie prawa do gruntu, przez osobę która przed dniem 5.12.1990 r. wybudowała garaż na podstawie pozwolenia na budowę.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 21 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez wycenę nieruchomości rozumie się:

- Odp. a czynności związane z określeniem wartości nieruchomości;
- Odp. b postępowanie w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- Odp. c określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

Pyt 22 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.

Pyt 23 Czynnościami wykonywanymi wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego są:

- Odp. a określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- Odp. b ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- Odp. c wycena przedsiębiorstw.

Pyt 24 Z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty może wystąpić w przypadku, gdy proponowana zmiana jest zgodna:

- Odp. a z przeznaczeniem nieruchomości ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego;
- Odp. c z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pyt 25 Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana:

- Odp. a nie częściej niż raz w roku;
- Odp. b nie częściej niż co trzy lata;
- Odp. c w dowolnym terminie.

Pyt 26 Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich (sad jabłoniowy -plantacja towarowa), dla potrzeb odszkodowania za wywłaszczenie w okresie inwestycyjnym:

- Odp. a odpisy amortyzacyjne będą większe im starszy jest sad;
- Odp. b odpisy amortyzacyjne będą mniejsze im starszy jest sad;
- Odp. c w okresie inwestycyjnym nie ma odpisów amortyzacyjnych.

Pyt 27 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.

Pyt 28 Rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a szacuje wyłącznie nieruchomości;
- Odp. b określa wartości nieruchomości a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- Odp. c może sporządzać ekspertyzy dotyczące skutków finansowych uchwalania planów miejscowych.

Pyt 29 Podstawę dla zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości stanowi wartość:

- Odp. a rynkowa;
- Odp. b rynkowa i odtworzeniowa;
- Odp. c indywidualna uwzględniająca potrzeby, wymagania i zamierzenia konkretnego inwestora.

Pyt 30 Określając wartość mienia pozostawionego poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej możemy zastosować metodę:

- Odp. a kosztów odtworzenia;
- Odp. b kosztów zastąpienia;
- Odp. c porównywania parami.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 31 Dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego do określenia wartości nieruchomości gruntowej stosuje się metody:

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

Pyt 32 Przedmiotem wyceny może być:

- Odp. a udział we współużytkowaniu wieczystym działki budowlanej;
- Odp. b piwnica jako pomieszczenie przynależne do konkretnego lokalu;
- Odp. c część niewydzielona strychu, która ma być w przyszłości przeznaczona na powiększenie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

Pyt 33 Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami to:

- Odp. a stowarzyszenie, w którym co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi;
- Odp. b izba gospodarcza, w której co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości;
- Odp. c izba samorządowa zrzeszająca rzeczoznawców majątkowych.

Pyt 34 Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej rzeczoznawca majątkowy określa:

- Odp. a wartość prawa własności samego gruntu;
- Odp. b wartość prawa własności całej nieruchomości i pomniejsza ją o wartość części składowych tej nieruchomości;
- Odp. c wartość prawa własności całej nieruchomości i wyodrębni z niej wartość gruntu, budynków i innych urządzeń.

Pyt 35 Metodę kosztów likwidacji przy wycenie nieruchomości stosujemy w podejściu:

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

Pyt 36 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 37 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.

Pyt 38 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 39 Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określa:

- Odp. a sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów;
- Odp. b treść operatu szacunkowego;
- Odp. c definicję nieruchomości podobnej.

Pyt 40 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się:

- Odp. a rodzaje użytków gruntowych - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne;
- Odp. b masowe występowanie szkodników - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne;
- Odp. c rodzaje gruntów przyległych - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 41 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.

Pyt 42 Rzecznawca majątkowy ustalając wysokość stopy kapitalizacji do obliczenia współczynnika kapitalizacji, stosowanego w szczególnych przypadkach przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, przyjmuje wielkość stopy:

- Odp. a 12%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równą 14%;
- Odp. b 9%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równą 7%;
- Odp. c 10%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równą 10%.

Pyt 43 Wpis konstytutywny (mający moc prawotwórczą) w księdze wieczystej dotyczy:

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

Pyt 44 Jak w świetle ustawy o własności lokali , można zakwalifikować wolnostojący garaż wzniesiony na działce budowlanej zabudowanej budynkiem wielolokalowym ?

- Odp. a jako samodzielny lokal użytkowy , jeżeli spełnia kryteria samodzielności;
- Odp. b jako pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu wyodrębnianego w budynku wielolokalowym wzniesionym na tej działce budowlanej;
- Odp. c wyłącznie jako pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu wyodrębnianego w budynku wielolokalowym wzniesionym na tej działce budowlanej , gdyż samodzielny lokal stanowią tylko te pomieszczenia (izby) , które są wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku.

Pyt 45 W jakich przypadkach określa się wartość rynkową nieruchomości jako podstawowy rodzaj wartości?

- Odp. a dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości;
- Odp. b przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa;
- Odp. c dla wszystkich celów i we wszystkich przypadkach.

Pyt 46 Czy właściciel budynku wielolokalowego może wyodrębnić w tym budynku lokale bez równoczesnego przenoszenia ich własności na osoby trzecie?

- Odp. a nie może, gdyż celem wyodrębniania własności lokali jest właśnie przenoszenie tej własności na osoby trzecie;
- Odp. b może wyodrębniać dla siebie poprzez jednostronną czynność prawną;
- Odp. c może, ale tylko wtedy, gdy zawarł uprzednio umowę zobowiązaniową z przyszłymi nabywcami wyodrębnionych lokali.

Pyt 47 Właściciel nieruchomości gruntowej, na której sąsiad wznosił budynek o wartości znacznie przekraczającej wartość gruntu zajętego na ten cel, może żądać :

- Odp. a rozebrania odpowiedniej części budynku na zajętej części działki;
- Odp. b nabycia własności tej części działki, tj. niezbędnej dla korzystania;
- Odp. c nabycia własności całej działki niezależnie od wpływu budynku na jej zagospodarowanie.

Pyt 48 Grunty pokryte wodami, stanowiące własność Skarbu Państwa niezbędne na prowadzenie przedsięwzięcia z zakresu rekreacji i sportów wodnych oddaje się w :

- Odp. a dzierżawę;
- Odp. b użytkowanie wieczyste;
- Odp. c użytkowanie.

Pyt 49 Pozwolenie wodno prawne wymagane jest na :

- Odp. a wykonywanie urządzeń wodnych;
- Odp. b pobór wód podziemnych w ilości większej niż 5m³ na dobę;
- Odp. c zwykle korzystanie z wód.

Pyt 50 Organem właściwym w sprawie wywłaszczenia nieruchomości jest:

- Odp. a zarząd powiatu;
- Odp. b starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;
- Odp. c prezydent miasta działającego na prawach powiatu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 51 Gospodarowanie zasobem nieruchomości stanowiących własność województwa należy do kompetencji:

- Odp. a wojewody;
- Odp. b marszałka województwa;
- Odp. c zarządu województwa.

Pyt 52 W jakim czasie właściwy organ może wydać decyzję o ustaleniu opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości ?

- Odp. a w ciągu 3 lat licząc od dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. b ustawodawca nie określił terminu wydania decyzji o opłacie adiacenckiej;
- Odp. c w ciągu 3 lat licząc od dnia doręczenia stronom decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Pyt 53 Wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości stanowią własność:

- Odp. a właściciela nieruchomości;
- Odp. b Skarbu Państwa;
- Odp. c jednostek samorządu terytorialnego.

Pyt 54 Uznanie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu za spełniające warunek do wydania decyzji o warunkach zabudowy następuje, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane:

- Odp. a w umowie inwestora z wykonawcą;
- Odp. b w studium gminnym;
- Odp. c w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Pyt 55 Treść mapy ewidencyjnej stanowią m.in. następujące elementy:

- Odp. a posadowienie słupów energetycznych;
- Odp. b kontury budynków;
- Odp. c kontury użytków gruntowych.

Pyt 56 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 57 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a numeryczny opis granic działki ewidencyjnej;
- Odp. b oznaczenie dokumentu określającego prawo do nieruchomości;
- Odp. c obciążenia działki na rzecz podmiotów publicznych.

Pyt 58 Spory w sprawach dotyczących roszczeń o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu miejscowego, rozstrzygają:

- Odp. a rada gminy;
- Odp. b sądy administracyjne;
- Odp. c sądy powszechne.

Pyt 59 Przy usuwaniu drzew zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, jeżeli drzewo rozwidła się na wysokości 130 cm:

- Odp. a każdy pień traktuje się jako odrębne drzewo i nalicza się opłaty od każdego z pni;
- Odp. b za obwód pnia drzewa przyjmuje się sumę obwodu pnia o największym obwodzie oraz połowy obwodów pozostałych pni;
- Odp. c opłata nie jest naliczana jak od drzew a jak od krzewów

Pyt 60 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;

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 61 Tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Odp. a mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy w okresie jednego roku;
- Odp. b mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- Odp. c nie mogą już być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

Pyt 62 Roszczenia o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą istniejącego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości, można zgłaszać w terminie:

- Odp. a 2 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące;
- Odp. b 3 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące;
- Odp. c 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Pyt 63 W gruntach ornych występują następujące klasy bonitacyjne:

- Odp. a I, II, III, IV, V, VI i VIz;
- Odp. b I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI i VIz;
- Odp. c I, IIa, IIb, III, IVa, IVb, V, VI.

Pyt 64 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 LzVI wyniesie:

- Odp. a 6;
- Odp. b 12;
- Odp. c 24.

Pyt 65 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 66 Wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego w podejściu mieszanym wyraża się w jednostkach:

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

Pyt 67 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 30 zł za m kw. Należność ustalona za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

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

Pyt 68 Rzeczoznawca majątkowy w ramach swoich uprawnień nie może:

- Odp. a określać bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości;
- Odp. b sporządzać ekspertyzy technicznej budynku, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- Odp. c sporządzać ekspertyzy efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju.

Pyt 69 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 70 W borach mieszanych występują następujące typy siedliskowe:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 71 Zadrzewienia to:

- Odp. a drzewa i krzewy poza lasami, zajmujące obszar poniżej 0,1 ha;
- Odp. b drzewa i krzewy wzdłuż szlaków komunikacyjnych;
- Odp. c wysypiska kamieni i gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami.

Pyt 72 Przy wycenie lasu z zastosowaniem techniki szczegółowej konieczna jest znajomość:

- Odp. a stopnia zwarcia drzewostanu;
- Odp. b stopnia zadrzewienia;
- Odp. c wieku drzew.

Pyt 73 Opis taksacyjny obejmuje:

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

Pyt 74 Użytki rolne to:

- Odp. a grunty orne;
- Odp. b łąki i pastwiska trwałe;
- Odp. c grunty pod rowami.

Pyt 75 Pomniejszenie ceny sprzedaży najemcy lokalu mieszkalnego przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zależy od:

- Odp. a okresu pracy najemcy w państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej;
- Odp. b okresu najmu lokalu;
- Odp. c górnej granicy pomniejszenia.

Pyt 76 Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości może być ustalona:

- Odp. a gdy podział został dokonany z urzędu;
- Odp. b gdy podziału dokonano na wniosek właściciela nieruchomości;
- Odp. c w niektórych przypadkach, gdy podziału dokonano na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości.

Pyt 77 Jakie są podstawowe cele spółdzielni mieszkaniowych ?

- Odp. a budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz swoich członków , spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w tych budynkach;
- Odp. b budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz swoich członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali w tych budynkach;
- Odp. c budowanie budynków w celu wyodrębniania i przenoszenia , wyłącznie na rzecz swoich członków , własności lokali w tych budynkach.

Pyt 78 Jakie czynniki uwzględnia się przy wycenie w podejściu porównawczym nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków ?

- Odp. a wartość artystyczną i historyczną;
- Odp. b ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym;
- Odp. c unikalny charakter nieruchomości.

Pyt 79 Prawo pierwokupu nieruchomości nie przysługuje gminie, jeżeli sprzedaż :

- Odp. a dotyczy prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby bliskiej dla sprzedawcy;
- Odp. b dokonuje osoba, która uzyskała nieruchomość jako odszkodowanie lub rekompensatę za utratę własności nieruchomości;
- Odp. c dotyczy nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków (gdy prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej).

Pyt 80 Jeżeli wywłaszczeniem objęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel ma prawo:

- Odp. a żądać objęcia decyzją wywłaszczeniową całą nieruchomości;
 - Odp. b żądać nabycia całej nieruchomości w drodze umowy;
 - Odp. c żądać nabycia części nieruchomości nie objętej wywłaszczeniem w drodze umowy.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.09.09

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

Kod: 766605170

Pyt 81 W jaki sposób określa się wartość rynkową nieruchomości, która na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, była już przeznaczona pod inwestycję drogową?

- Odp. a jeśli to możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych;
- Odp. b zawsze przy uwzględnieniu przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych;
- Odp. c zawsze przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Pyt 82 Wartość rynkową nieruchomości posiadającej cechy szczególne, w razie braku wystarczającej liczby danych dotyczących transakcji sprzedaży zawartych na rynku lokalnym, można określić na podstawie:

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

Pyt 83 Państwowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej nabywa nieruchomość na własność lub w użytkowanie wieczyste na rzecz :

- Odp. a własną;
- Odp. b gminy właściwej terytorialnie do miejsca położenia nieruchomości;
- Odp. c Skarbu Państwa.

Pyt 84 Zgodnie z ustawą o podatku od spadków i darowizn podstawę opodatkowania ustala się według cen rynkowych z dnia:

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

Pyt 85 Hekroć w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest mowa o zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości, należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje:

- Odp. a przeniesienie prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c oddanie nieruchomości w trwałą zarząd na czas nieokreślony.

Pyt 86 Aktualną kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest dołączyć:

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

Pyt 87 Ilość i gradację cech wpływających na ceny nieruchomości w procedurze wyceny w podejściu porównawczym rzeczoznawca majątkowy przyjmuje w oparciu m.in. o :

- Odp. a wyniki analizy wiarygodnych transakcji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym;
- Odp. b informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami odnośnie preferencji potencjalnych nabywców;
- Odp. c poprzednio sporządzone operaty szacunkowe.

Pyt 88 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście:

- Odp. a dochodowe;
- Odp. b mieszane;
- Odp. c porównawcze.

Pyt 89 Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:

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

Pyt 90 W metodzie porównywania parami analiza rynku, na określonym wcześniej obszarze, powinna być oparta o analizę:

- Odp. a rynku nieruchomości adekwatnego do celu i sposobu wyceny;
- Odp. b trzech nieruchomości przyjętych do porównań;
- Odp. c kilkunastu nieruchomości podobnych.

