

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-08-03

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

Kod: 479965329

Pyt 1 Jak należy postąpić w trakcie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jeżeli okaże się, że wzrost wartości tej nieruchomości nastąpił na skutek nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego, wpływających na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości?

- Odp. a należy odstąpić od aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
- Odp. b wartość nakładów należy zaliczyć na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną;
- Odp. c fakt poniesienia nakładów wpływających na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości jest sprawą użytkownika wieczystego nieruchomości przynoszącą korzyści i nie może wpływać na procedurę aktualizacji opłaty rocznej.

Pyt 2 Wszczęcie postępowania dotyczącego wywłaszczenia nieruchomości ujawnia się w:

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

Pyt 3 "Estakada", to:

- Odp. a konstrukcja, której pomost (jezdnia) znajduje się ponad poziomem terenu;
- Odp. b konstrukcja nośna słupowa dla mocowania przewodów linii wysokiego napięcia;
- Odp. c most jednoprzęsłowy nad rzeką.

Pyt 4 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 5 "Płatew" to element:

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

Pyt 6 Powierzchnia gruntów rolnych należących do osoby fizycznej wynosi 1,0000 ha (powierzchnia fizyczna i przeliczeniowa). Podatek rolny od tych gruntów wyniesie równowartość:

- Odp. a 2,5 q ziarna żyta;
- Odp. b 5 q ziarna żyta;
- Odp. c 7,5 q ziarna żyta.

Pyt 7 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 8 Ustawowa należność za wyłączeniu 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Opłata roczna za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

- Odp. a 2 914,50 zł;
- Odp. b 291,45 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 9 Treść mapy ewidencyjnej stanowią:

- Odp. a kontury klas bonitacyjnych;
- Odp. b numery działek;
- Odp. c kompleksy rolniczej przydatności gleb.

Pyt 10 Metodę kosztów likwidacji przy wycenie nieruchomości, stosujemy w podejściu:

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

Pyt 11 Użytki rolne to:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-08-03

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

Kod: 479965329

Pyt 12 Trwały zarząd gruntami pod drogą publiczną służy:

- Odp. a jednostkom samorządu terytorialnego;
- Odp. b jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej powołanym przez zarządców dróg;
- Odp. c osobom prawnym, którym jednostki samorządu terytorialnego powierzyły utrzymanie i eksploatację drogi w ich imieniu.

Pyt 13 Rzeczoznawca majątkowy potwierdza aktualizację operatu szacunkowego:

- Odp. a w formie aneksu zawierającego zmianę wartości na skutek zmiany cen
- Odp. b sporządzając klauzulę aktualizacyjną po przeprowadzeniu analizy, w wyniku której nie stwierdzono zmiany uwarunkowań prawnych wyceny lub czynników wpływających na wartość;
- Odp. c sporządzonego przez innego autora, który dał mu upoważnienie w drodze umowy.

Pyt 14 Wartość katastralną nieruchomości ustala:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta w drodze decyzji administracyjnej;
- Odp. b starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w drodze decyzji;
- Odp. c organ wykonawczy jednostek samorządu terytorialnego, odpowiednio do posiadanych nieruchomości w drodze uchwały rady lub sejmiku.

Pyt 15 Organem wyższego stopnia, według ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego, w stosunku do do gminy jest (z wyłączeniem ustaw szczególnych):

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b samorządowe kolegium odwoławcze;
- Odp. c starosta.

Pyt 16 Technikę wskaźnikową w podejściu kosztowym można wykorzystać w wycenie, gdy obiekt jest wykonany w tej samej technologii i materiałów co obiekt w specjalistycznym wydawnictwie cen, pod warunkiem podobieństwa następujących wskaźników:

- Odp. a kubatury do powierzchni użytkowej;
- Odp. b powierzchni zabudowy;
- Odp. c wysokości.

Pyt 17 Cena nieruchomości ustalona przez organ równa się wartości nieruchomości w przypadku ustalania:

- Odp. a odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość;
- Odp. b ceny nieruchomości nabytej na cel publiczny w drodze umowy;
- Odp. c opłaty planistycznej.

Pyt 18 Wskaźnik szacunkowy dla gruntów pod stawami rybackimi (grunty nie są klasyfikowane) ustala się:

- Odp. a jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych;
- Odp. b jak dla klasy I gruntów ornych;
- Odp. c jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.

Pyt 19 Stopa zwrotu kapitału własnego:

- Odp. a jest najniższa, gdy inwestycja finansowana jest w całości kapitałem własnym;
- Odp. b jest najwyższa, gdy inwestycja finansowana jest w całości kapitałem własnym;
- Odp. c stopa nie zależy od sposobu finansowania inwestycji.

Pyt 20 Kto może nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie?

- Odp. a dzierżawca nieruchomości, który posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu;
- Odp. b posiadacz nieruchomości, który uzyskał posiadanie w złej wierze, ale posiada nieprzerwanie nieruchomość od lat trzydziestu;
- Odp. c najemca lokalu, jeżeli zamieszkuje w tym lokalu nieprzerwanie od lat dwudziestu.

Pyt 21 Wskaźniki szacunkowe wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha dla gruntów ornych wynoszą: dla kl. I-145; II-132; IIIa-118; IIIb-100; IVa-80; IVb-60; V-35; VI-15; VIz-8. Wielkość tego wskaźnika dla gruntów zabudowanych wyniesie:

- Odp. a 145;
- Odp. b 100;
- Odp. c 13.

Pyt 22 Jakie skutki powoduje sporządzenie drugiego operatu szacunkowego przez innego rzeczoznawcę majątkowego dla tej samej nieruchomości i dla tego samego celu wyceny, ale zawierającego wynik rozbieżny o 50%?

- Odp. a powoduje, że pierwszy operat traci charakter opinii o wartości nieruchomości;
- Odp. b nie stanowi podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu pierwszego;
- Odp. c obydwie operaty mogą być wykorzystywane dla celu, dla którego zostały sporządzone.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-08-03

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

Kod: 479965329

- Pyt 23 Skargę na czynności zawodowe rzeczoznawcy majątkowego, skutkującą wszczęciem wobec tego rzeczoznawcy postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, może złożyć:
- Odp. a wyłącznie zleceniodawca wyceny nieruchomości;
Odp. b wyłącznie ten, kto ma interes prawny w rozstrzygnięciu sprawy;
Odp. c wyłącznie sąd, w przypadku gdy sprawa dotyczy osoby powołanej lub ustanowionej przez sąd.
- Pyt 24 Uwagi do planu miejscowego może wnieść:
- Odp. a tylko właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej planem miejscowym;
Odp. b każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu;
Odp. c tylko osoba, która wykaże interes prawny do nieruchomości objętej planem miejscowym.
- Pyt 25 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 26 Według ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się:
- Odp. a balkonów;
Odp. b loggii;
Odp. c szaf i schowków w ścianach .
- Pyt 27 Strumień dochodu netto w ostatnim roku prognozowania (w technice DCF) ma wartość 20 000 zł. Współczynnik kapitalizacji wynosi 9, a stopa dyskontowa wynosi 10%. Wartość rezydualna (RV) wynosi:
- Odp. a 100 000 zł;
Odp. b 200 000 zł;
Odp. c 180 000 zł.
- Pyt 28 Córka nabyła od rodziców w drodze darowizny działkę gruntu o wartości 100 000 zł. Wielkość podatku z tego tytułu (po uprzednim zgłoszeniu nabycia właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego) wyniesie:
- Odp. a 0 zł;
Odp. b 1 000 zł;
Odp. c 2 000 zł.
- Pyt 29 W roku ubiegłym dokonano aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Wartość nieruchomości przyjęta do aktualizacji wynosiła 10 000 zł. W bieżącym roku użytkownik wieczysty złożył wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Aktualna wartość nieruchomości wynosi 11 000 zł. Wartość nieruchomości przyjęta dla podanego celu wyniesie:
- Odp. a 11 000 zł;
Odp. b 10 000 zł;
Odp. c 1 000 zł.
- Pyt 30 Stopa dyskontowa:
- Odp. a odzwierciedla zwrot kapitału i zwrot na kapitale;
Odp. b odzwierciedla jedynie zwrot na kapitale (dochód z wyłożonego kapitału);
Odp. c może być wyznaczona jako suma stopy bezpiecznej i wynagrodzenia za ponoszone ryzyko.
- Pyt 31 Treścią mapy zasadniczej są:
- Odp. a obiekty ogólnogeograficzne;
Odp. b granice działek;
Odp. c sieci uzbrojenia terenu.
- Pyt 32 Jeżeli na lokalnym rynku nieruchomości występuje nadwyżka gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań w liczbie 15 000 to mówimy że:
- Odp. a na rynku występuje statystyczny deficyt mieszkań;
Odp. b na lokalnym rynku potrzeby mieszkaniowe szacuje się na 15 tys. mieszkań;
Odp. c popyt na mieszkania sięga 15 tys. mieszkań.
- Pyt 33 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:
- Odp. a rozgraniczania nieruchomości;
Odp. b numeracji porządkowej nieruchomości;
Odp. c scalania i podziału nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-08-03

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

Kod: 479965329

- Pyt 34 W przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nabytej od Skarbu Państwa, którą zgodnie z umową użytkownik wieczysty nie zabudował, prawo pierwokupu służy:
- Odp. a wojewodzie;
Odp. b staroście, który oddał nieruchomość w użytkowanie wieczyste;
Odp. c gminie.
- Pyt 35 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące :
- Odp. a powszechnej taksacji nieruchomości;
Odp. b ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
Odp. c ewidencji gruntów i budynków.
- Pyt 36 Potencjany dochód brutto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Straty z tytułu pustostanów wynoszą 10% PDB. Wydatki operacyjne stanowią 10% EDB. W tym przypadku DON (dochód operacyjny netto) wynosi:
- Odp. a 9 000 zł;
Odp. b 8 100 zł;
Odp. c 10 000 zł.
- Pyt 37 Wyłączony został sad, na którym znajduje się 100 pięcioletnich jabłoni. Wartość bieżąca jednego drzewka wynosi 45 zł, a utracone korzyści za okres do końca plonowania wynoszą 40 zł. Właściciel wyłączzonego sadu otrzyma odszkodowanie za plantację kultury wieloletniej w wysokości:
- Odp. a 4 000 zł;
Odp. b 4 500 zł;
Odp. c 8 500 zł.
- Pyt 38 Komu przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości niezabudowanej nabytej uprzednio od Skarbu Państwa lub od jednostki samorządu terytorialnego?
- Odp. a gminie, na obszarze której nieruchomość jest położona;
Odp. b Skarbowi Państwa;
Odp. c dowolnej gminie.
- Pyt 39 Podatek leśny za 1 ha lasu wynosi równowartość:
- Odp. a 0,220 m3 drewna;
Odp. b 2 q ziarna żyta;
Odp. c 0,500 m3 drewna.
- Pyt 40 Nieruchomość gruntowa o wartości 300 000 zł została oddana w użytkowanie wieczyste osobie prawnej na cele obronności państwa. Opłata roczna od tej nieruchomości wyniesie:
- Odp. a 3 000 zł;
Odp. b 900 zł;
Odp. c 300 zł.
- Pyt 41 Jakie warunki muszą zostać spełnione dla ustalenia opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości na działki gruntu?
- Odp. a decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej musi być wydana przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w ciągu 3 lat, licząc od dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
Odp. b wzrost wartości nieruchomości musiał nastąpić na skutek podziału nieruchomości;
Odp. c w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca stawkę procentową tej opłaty.
- Pyt 42 Podstawą oceny opłacalności inwestycji jest kryterium NPV. Inwestor ma dokonać wyboru jednego wariantu spośród rozpatrywanych. Za najlepszy wariant, z punktu widzenia tego kryterium, uznaje się ten, dla którego wartość NPV jest:
- Odp. a równa zainwestowanemu kapitałowi;
Odp. b najwyższa;
Odp. c najniższa.
- Pyt 43 Wpis konstytutywny (mający moc prawotwórczą) w księdze wieczystej dotyczy:
- Odp. a przeniesienia prawa własności nieruchomości;
Odp. b ustanowienia odrębnej własności lokalu;
Odp. c ustanowienia hipoteki na nieruchomości.

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

Kod: 479965329

Pyt 44 Który z poniższych obiektów budowlanych jest budowlą?

- Odp. a wiadukt;
- Odp. b oczyszczalnia ścieków;
- Odp. c pomnik.

Pyt 45 Stroną postępowania administracyjnego może być:

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

Pyt 46 Ustawowa należność za wyłączeniu 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł/m². Należność ustalona za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

- Odp. a 29 145 zł;
- Odp. b 19 145 zł;
- Odp. c 39 145 zł.

Pyt 47 Wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości z poniesionymi nakładami wynosi 100 000 zł, (w tym wartość gruntu to 20 000 zł). Obliczony wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów wynosi - 0,1. W tym przypadku wartość rynkowa nakładów wynosi:

- Odp. a 10 000 zł.
- Odp. b 8 000 zł;
- Odp. c 2 000 zł;

Pyt 48 W świetle przepisów techniczno-budowlanych do pomieszczeń pomocniczych w obrębie mieszkania zalicza się:

- Odp. a przechowalnie ubrań;
- Odp. b pomieszczenie do przygotowywania posiłków;
- Odp. c komórka w piwnicy.

Pyt 49 Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej oddane na 40 lat zostało rozwiązane z winy użytkownika wieczystego po 30 latach. Jakie wynagrodzenie uzyska użytkownik wieczysty, który ostatnią opłatę roczną wniósł w kwocie 1 000 zł?

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

Pyt 50 Jakim podmiotem oddaje się w trwałe zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a dowolnym podmiotom;
- Odp. b państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej;
- Odp. c osobom fizycznym.

Pyt 51 Czy w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, teściową można uznać za osobę bliską synowej?

- Odp. a można, gdyż synowa jest małżonką osoby będącej zstępny (synem) teściowej;
- Odp. b można, ale tylko wtedy, gdy synowa nie ma orzeczonej przez sąd separacji z małżonkiem będącym synem teściowej;
- Odp. c nie można w żadnym przypadku.

Pyt 52 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 53 Sterfa taksacyjna w Powszechnej Taksacji Nieruchomości, to wyodrębniony obszar gruntu ze względu na:

- Odp. a rodzaj podmiotów władających gruntami;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie;
- Odp. c podobieństwo cech nieruchomości wpływających na jej wartość.

Pyt 54 W jakiej formie orzeka się o zwrocie wyłączonej nieruchomości?

- Odp. a decyzją administracyjną;
- Odp. b poprzez zawarcie umowy cywilno-prawnej w formie aktu notarialnego;
- Odp. c postanowieniem o zwrocie.

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

Kod: 479965329

Pyt 55 Wielkość należności za wyłączenie gruntów leśnych z produkcji jest wyrażana jako równowość:

- Odp. a m³ drewna tartaczno-iglastego;
- Odp. b m³ drewna klasy WBO;
- Odp. c m³ drewna.

Pyt 56 Firma jest:

- Odp. a synonimem przedsiębiorstwa;
- Odp. b nazwą przedsiębiorstwa;
- Odp. c składnikiem aktywów.

Pyt 57 Na treść mapy katastralnej składają się następujące elementy:

- Odp. a rodzaje użytków gruntowych;
- Odp. b granice konturów urbanistycznych (określających przeznaczenie);
- Odp. c granice działek.

Pyt 58 Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego jest zależny od:

- Odp. a klasy bonitacyjnej gruntu;
- Odp. b ceny 1 m³ drewna;
- Odp. c typu siedliskowego lasu.

Pyt 59 Zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków organowi prowadzącemu kataster, obowiązane są zgłaszać podmioty (jeżeli w wyniku ich działań zmiany wystąpią):

- Odp. a kancelarie notarialne;
- Odp. b organy administracji publicznej;
- Odp. c użytkownicy wieczystości.

Pyt 60 Nakłady poniesione na remont budynku wynoszą 20 000 zł. Koszty odtworzenia budynku według stanu przed dokonaniem nakładów wynoszą 100 000 zł, a według stanu po dokonaniu nakładów 200 000 zł. Wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów do określenia ich wartości rynkowej wynosi:

- Odp. a 0,2;
- Odp. b 0,1;
- Odp. c 0,3.

Pyt 61 Numerację porządkową nieruchomości prowadzi:

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

Pyt 62 Kto jest zobowiązany do dostarczenia nieruchomości zamiennej, w przypadku przyznania takiej nieruchomości w ramach odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość?

- Odp. a podmiot zobowiązany do wypłaty odszkodowania;
- Odp. b zawsze organ, który ustalił odszkodowanie;
- Odp. c zawsze inwestor, który będzie realizował cel, na który dokonano wywłaszczenia nieruchomości.

Pyt 63 Mapa glebo-rolnicza gruntów zawiera:

- Odp. a kontury typów gleb;
- Odp. b kontury klas bonitacyjnych;
- Odp. c kontury przeznaczenia terenów w miejscowym planie.

Pyt 64 Czy prawo własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może zostać przeniesione na inną osobę niż jej użytkownik wieczysty?

- Odp. a nie może, gdyż użytkownik wieczysty ma wyłączność w nabyciu własności przedmiotowej nieruchomości.
- Odp. b może, jeżeli użytkownik wieczysty nie wyrazi sprzeciwu w tej sprawie;
- Odp. c może zostać przeniesione pomiędzy Skarbem Państwa i jednostką samorządu terytorialnego albo pomiędzy tymi jednostkami, za powiadomieniem użytkownika wieczystego;

Pyt 65 W świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami za rozpoczęcie budowy przez użytkownika wieczystego uważa się:

- Odp. a przekazanie placu budowy;
- Odp. b wykonanie wykopów fundamentowych;
- Odp. c wybudowanie fundamentów.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-08-03

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

Kod: 479965329

Pyt 66 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości zmalała 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 67 W świetle przepisów techniczno-budowlanych do budynków użyteczności publicznej zalicza się:

- Odp. a budynek przeznaczony dla oświaty;
- Odp. b dom dziecka;
- Odp. c budynek opieki zdrowotnej.

Pyt 68 Ile wynosi wadium, które muszą wpłacić osoby ubiegające się o dopuszczenie do przetargu na zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy?

- Odp. a w dowolnej wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu;
- Odp. b w wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu, nie większej niż 10% ceny wywoławczej;
- Odp. c w wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu, nie mniejszej niż 5% ceny wywoławczej i nie większej niż 20% tej ceny.

Pyt 69 Wzrastające ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości prowadzi do:

- Odp. a zmniejszenia okresu zwrotu kapitału;
- Odp. b zmniejszenia wartości nieruchomości;
- Odp. c zmniejszania się rynkowych stóp kapitalizacji.

Pyt 70 Dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a według aktualnego sposobu jej użytkowania;
- Odp. b według alternatywnego sposobu jej użytkowania;
- Odp. c według alternatywnego sposobu jej użytkowania tylko w odniesieniu do nieruchomości rolnej.

Pyt 71 Stopę bieżącej płynności firmy określa się na podstawie:

- Odp. a ilości posiadanych środków pieniężnych w kasie;
- Odp. b relacji wartości aktywów obrotowych i zobowiązań krótkoterminowych;
- Odp. c lokat w akcjach krótkoterminowych.

Pyt 72 Co oznacza zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcie "nieruchomość gruntowa"?

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

Pyt 73 Aktem prawa miejscowego jest:

- Odp. a plan miejscowy;
- Odp. b studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Odp. c decyzja o warunkach zabudowy.

Pyt 74 Technika dyskontowania strumieni dochodów w wycenie nieruchomości ma zastosowanie:

- Odp. a w metodzie inwestycyjnej;
- Odp. b w metodzie zysków;
- Odp. c w innych podejściach niż dochodowe.

Pyt 75 Jednostkę taksacyjną w Powszechnej Taksacji Nieruchomości w odniesieniu do części składowych gruntu, stanowi:

- Odp. a tylko budynek mieszkalny;
- Odp. b każdy budynek zlokalizowany na działce;
- Odp. c lokal w budynku wielolokalowym.

Pyt 76 Plany urządzania lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-08-03

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

Kod: 479965329

Pyt 77 Do użytkowania budynku jednorodzinnego, wybudowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę, można przystąpić:

- Odp. a po zakończeniu budowy;
- Odp. b po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
- Odp. c po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Pyt 78 Cena nieruchomości ustalona przez organ równa się wartości nieruchomości w przypadku:

- Odp. a oddawania nieruchomości w trwałe 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 na podstawie pozwolenia garaż.

Pyt 79 Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należności to:

- Odp. a opłaty płacone przez 10 lat z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji;
- Odp. b opłata jednorazowa z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji;
- Odp. c całkowite opłaty z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji.

Pyt 80 Aby wywłaszczyć nieruchomość w trybie przepisów o gospodarce nieruchomościami, muszą być spełnione następujące warunki:

- Odp. a cel wywłaszczenia wynika z decyzji o warunkach zabudowy;
- Odp. b po przeprowadzeniu rokowań z właścicielem nieruchomości;
- Odp. c cel wywłaszczenia wynika z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Pyt 81 Do środków trwałych zalicza się:

- Odp. a użytkowanie wieczyste gruntów;
- Odp. b środki transportu i inne urządzenia, których przewidywany okres użytkowania jest dłuższy niż 1 rok;
- Odp. c środki transportu i inne urządzenia, niezależnie od przewidywanego okresu użytkowania.

Pyt 82 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłączoną nieruchomość, jej wartość określa się:

- Odp. a według stanu nieruchomości na dzień wszczęcia postępowania wyłączeniowego;
- Odp. b według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu;
- Odp. c z uwzględnieniem jej obciążenia prawem dożywocia.

Pyt 83 W ewidencji gruntów, grunty leśne dzielą się na:

- Odp. a lasy - symbol Ls;
- Odp. b grunty zadrzewione i zakrzewione - symbol Lz;
- Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione - symbol Lzr.

Pyt 84 Stopa kapitalizacji:

- Odp. a uwzględnia stopę redyskonta weksli ustaloną przez NBP;
- Odp. b odzwierciedla jedynie zwrot na kapitale;
- Odp. c w teorii wyceny nieruchomości oznacza relację rocznego dochodu z nieruchomości do jej ceny.

Pyt 85 Powierzchnia lasu 50-cioletniego należącego do osoby fizycznej wynosi 10,0000 ha. Podatek leśny od tych gruntów wyniesie równowartość:

- Odp. a 0,220 m3 drewna;
- Odp. b 2,20 m3 drewna;
- Odp. c 4,40 m3 drewna.

Pyt 86 Obmiar robót sporządza się na podstawie:

- Odp. a protokołu konieczności robót;
- Odp. b projektu;
- Odp. c pomiaru z natury.

Pyt 87 Gdy "C" oznacza cenę nieruchomości, a "D" dochód roczny, współczynnik kapitalizacji określa się w formule:

- Odp. a C/D;
- Odp. b D/C;
- Odp. c CxD.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2017-08-03

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

Kod: **479965329**

Pyt 88 Jakie zagadnienia ważne dla gospodarki nieruchomościami rozstrzyga miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?

- Odp. a przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- Odp. b ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości;
- Odp. c szczególne warunki zagospodarowania terenów.

Pyt 89 Który organ orzeka w I instancji o wywłaszczeniu nieruchomości?

- Odp. a wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- Odp. b starosta, który wykonuje to zadanie jako zadanie rządowe powierzone;
- Odp. c zawsze wojewoda.

Pyt 90 Organ administracji publicznej może wykorzystywać operat szacunkowy przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia:

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

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