

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 1 Estakada to:

- Odp. a wiadukt prowadzony nad poziomem terenu, wykorzystywany do prowadzenia trasy komunikacyjnej;
- Odp. b budowla służąca do przeprowadzenia drogi komunikacyjnej nad rzeką, kanałem lub cieśniną;
- Odp. c pomost prowadzony nad poziomem terenu, wykorzystywany do prowadzenia rurociągu, transportu urobku.

Pyt 2 Wg przepisów Prawa budowlanego pozwolenie na budowę ma formę:

- Odp. a zarządzenia właściwego organu budowlanego;
- Odp. b postanowienia;
- Odp. c decyzji administracyjnej.

Pyt 3 Obiektem małej architektury nie jest :

- Odp. a kapliczka;
- Odp. b pomnik;
- Odp. c posąg.

Pyt 4 Tymczasowy obiekt budowlany to:

- Odp. a obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem;
- Odp. b obiekt przeznaczony do czasowego użytkowania;
- Odp. c kiosk uliczny.

Pyt 5 Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, a w szczególności zapewnienie:

- Odp. a opracowania projektu budowlanego;
- Odp. b opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- Odp. c wykonania i odbioru robót budowlanych.

Pyt 6 W świetle przepisów o własności lokali, garaż w budynku wielorodzinnym, może stanowić:

- Odp. a lokal użytkowy;
- Odp. b pomieszczenie pomocnicze;
- Odp. c pomieszczenie przynależne.

Pyt 7 Przy określeniu kosztu odtworzenia wg techniki wskaźnikowej, wykorzystanie cen wskaźnikowych publikowanych w specjalistycznych wydawnictwach, dopuszczalne jest pod warunkiem:

- Odp. a że obiekt wyceniany jest porównywalny pod względem rozwiązań techniczno-materiałowych i wielkości z obiektem, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
- Odp. b zgodności nazw obiektu wycenianego i obiektu, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
- Odp. c bez ograniczeń, jeżeli będzie zastosowany współczynnik regionalny.

Pyt 8 Dostęp do drogi publicznej dla działki budowlanej może być:

- Odp. a bezpośredni;
- Odp. b przez służebność drogową;
- Odp. c przez drogę wewnętrzną.

Pyt 9 W księgowości dewelopera nieruchomości przeznaczone do sprzedaży są ujmowane w:

- Odp. a środkach trwałych;
- Odp. b nieruchomościach inwestycyjnych;
- Odp. c rzeczowych aktywach obrotowych.

Pyt 10 Realny poziom stopy procentowej, przy określonej inflacji, jest:

- Odp. a równa różnicy między poziomem stopy procentowej w ujęciu nominalnym oraz stopy inflacji;
- Odp. b większy od różnicy stopy procentowej w ujęciu nominalnym oraz stopy inflacji;
- Odp. c mniejszy od różnicy stopy procentowej w ujęciu nominalnym oraz stopy inflacji.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 11 Okres zwrotu nakładów inwestycyjnych należy do metod statycznych wykorzystywanych w ocenie opłacalności inwestycji rzeczowych i oznacza:

- Odp. a liczbę miesięcy, w ciągu których zwrócą się nakłady poniesione na inwestycję dzięki korzyściom generowanym przez tą inwestycję;
- Odp. b liczbę lat, w ciągu których nakłady poniesione na realizację danej inwestycji w pełni zostaną pokryte korzyściami generowanymi przez to przedsięwzięcie inwestycyjne;
- Odp. c okres przygotowania i realizacji inwestycji.

Pyt 12 Zgodnie z ustawą o rachunkowości do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się:

- Odp. a licencje;
- Odp. b prawa do znaków towarowych;
- Odp. c prawo dzierżawy.

Pyt 13 Poziom elastyczności cenowej popytu dla nieruchomości:

- Odp. a jest względem poziomu elastyczności cenowej podaży wyższy;
- Odp. b oznacza relację krańcowej zmiany popytu do krańcowej zmiany cen nieruchomości;
- Odp. c kształtuje się co do zasady powyżej jedności.

Pyt 14 Termin "amortyzacja" najogólniej oznacza:

- Odp. a wielkość nakładów niezbędną na remonty i konserwacje;
- Odp. b finansowy wyraz zużycia majątku trwałego;
- Odp. c wielkość odpisu aktualizacyjnego z tytułu trwałej utraty wartości aktywów rzeczowych.

Pyt 15 Wskaż powierzchnię zabudowy wg normy PN ISO 9836 z 2015 r. dla następujących danych: wymiary budynku w rzucie poziomym wynoszą 20,00 m x 10,00 m; do budynku dobudowany jest ganek o wymiarach 2,00 m x 3,00 m oraz pochylnia zjazdowa (do garażu ustuwanego w podpiwniczeniu budynku) o wymiarach 3,00 m x 5,00 m:

- Odp. a 200,00 m kw;
- Odp. b 206,00 m kw;
- Odp. c 221,00 m kw.

Pyt 16 Utracone korzyści w procesie wywłaszczenia plantacji kultur wieloletnich oblicza się za okres:

- Odp. a do czasu wyhodowania plantacji zastępczej;
- Odp. b od daty wywłaszczenia do końca okresu pełnego plonowania;
- Odp. c od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.

Pyt 17 Przy określeniu wartości nieruchomości, po zakończeniu eksploatacji złoża, kosztów rekultywacji wyrobiska:

- Odp. a nie uwzględnia się;
- Odp. b uwzględnia się;
- Odp. c uwzględnia się, gdy eksploatacja złoża przeprowadzono w 50%.

Pyt 18 Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu dla ustalenia opłat adiacenckich, uwzględnia się:

- Odp. a wartość części składowych nieruchomości;
- Odp. b odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. c warunki podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej.

Pyt 19 Dla gruntów pod stawami rybackimi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, współczynnik korekcyjny ustala się:

- Odp. a jeżeli grunty nie są sklasyfikowane - jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych;
- Odp. b jeżeli grunty są sklasyfikowane - jak dla danej klasy gruntu;
- Odp. c jeżeli grunty nie są sklasyfikowane - jak dla klasy I gruntów ornych.

Pyt 20 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celów ustalenia odszkodowania za brak możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w związku z uchwaleniem nowego planu miejscowego:

- Odp. a stan nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu miejscowego;
- Odp. b poziom cen przyjmuje z dnia, w którym następuje ustalenie odszkodowania;
- Odp. c poziom cen przyjmuje z dnia, w którym został złożony wniosek o odszkodowanie.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 21 Za dochód z nieruchomości nie może być uważany:

- Odp. a całkowity dochód uzyskiwany z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości;
- Odp. b dochód obliczony na podstawie analizy rynku kapitałowego;
- Odp. c strumień pieniężny, uzyskiwany z czynszów oraz dochodów pozaczynszowych, generowanych przez nieruchomość.

Pyt 22 Dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, wartość nieruchomości obejmuje wartość:

- Odp. a nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynku.

Pyt 23 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się:

- Odp. a strukturę przestrzenną użytków gruntowych - w odniesieniu do nieruchomości rolnych;
- Odp. b masowe występowanie szkodników - w odniesieniu do nieruchomości leśnych;
- Odp. c rodzaje gruntów przyległych - w odniesieniu do nieruchomości rolnych.

Pyt 24 Dla potrzeb wyceny obiektów budowlanych metodą kosztów zastąpienia należy przyjmować do kalkulacji kosztów:

- Odp. a aktualnie stosowane technologie i materiały;
- Odp. b alternatywną funkcję obiektu;
- Odp. c podobne parametry użytkowe obiektu.

Pyt 25 Wskaźnik oceny bonitacyjnej nasadzeń sadowniczych, przy wycenie „metodą skierniewicką” uwzględnia:

- Odp. a lokalizację w stosunku do terenów zabudowanych;
- Odp. b przydatność produkcyjną nasadzeń;
- Odp. c warunki glebowo-siedliskowe roślin oraz ich zdrowotność.

Pyt 26 Ilość i gradację cech wpływających na ceny nieruchomości w procedurze wyceny w podejściu porównawczym rzeczoznawca przyjmuje w oparciu m.in. o:

- Odp. a poprzednio sporządzone operaty szacunkowe;
- Odp. b wyniki analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny;
- Odp. c informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami odnośnie preferencji potencjalnych nabywców.

Pyt 27 Wyceny nieruchomości dokonuje się metodami:

- Odp. a pozostałościową;
- Odp. b kosztów odtworzenia;
- Odp. c wskaźnikową.

Pyt 28 Kiedy rzeczoznawca majątkowy nabywa prawo wykonywania zawodu?

- Odp. a w dniu zdania egzaminu państwowego;
- Odp. b z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c po 14 dniach od daty zdania części pisemnej i ustnej egzaminu państwowego.

Pyt 29 W przypadku braku wystarczającej liczby danych z rynku lokalnego, wagi cech rynkowych można określić na podstawie:

- Odp. a badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- Odp. b analizy preferencji potencjalnych inwestorów na rynku finansowym;
- Odp. c danych pochodzących z rynków podobnych obszarowo i rodzajowo.

Pyt 30 Na poziom dochodu operacyjnego netto ustalanego w procesie wyceny nieruchomości dla celów sprzedaży wpływa:

- Odp. a koszt kredytu przeznaczonego na rozwój nieruchomości;
- Odp. b wynagrodzenie zarządcy;
- Odp. c wielkość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 31 Dla określenia wartości nieruchomości zabudowanej dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przyjmuje się ceny transakcyjne:

- Odp. a nieruchomości podobnych zabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b nieruchomości niezabudowanych, jeżeli wartość określana jest w podejściu porównawczym;
- Odp. c według poziomu cen na dzień aktualizacji opłaty.

Pyt 32 Stosowanie techniki dyskontowania strumieni dochodów wymaga ustalenia długości okresu prognozy, który:

- Odp. a nie powinien być dłuższy niż 5 lat;
- Odp. b jest zależny od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie;
- Odp. c długość okresu prognozy określa rzeczoznawca na podstawie wytycznych zlecciodawcy.

Pyt 33 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście:

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

Pyt 34 Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości:

- Odp. a uwzględnia przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. b w niektórych przypadkach uwzględnia faktyczny sposób użytkowania nieruchomości;
- Odp. c uwzględnia stan nieruchomości.

Pyt 35 Do wydatków operacyjnych w podejściu dochodowym przy wycenie nie zalicza się:

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

Pyt 36 Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się utracone pożytki. Utracone pożytki:

- Odp. a są tym większe im wywłaszczana plantacja jest starsza;
- Odp. b są tym większe im wywłaszczana plantacja jest młodsza;
- Odp. c wiek tu nie ma znaczenia, gdyż są one uwzględniane w pełni.

Pyt 37 Określenie średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynku mieszkalnego przy stosowaniu metody kosztów odtworzenia, techniki elementów scalonych wymaga ustalenia:

- Odp. a ilości elementów scalonych i ich procentowego udziału w całkowitym koszcie odtworzenia budynku;
- Odp. b stanu technicznego elementów;
- Odp. c stopnia zużycia poszczególnych elementów.

Pyt 38 Wartość rynkową nieruchomości określa się stosując podejścia:

- Odp. a dochodowe, a w szczególnym przypadku kosztowe;
- Odp. b dochodowe albo porównawcze, a w szczególnym przypadku mieszane;
- Odp. c mieszane, a w szczególnym przypadku kosztowe.

Pyt 39 W metodzie inwestycyjnej mają zastosowanie następujące techniki wyceny nieruchomości:

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

Pyt 40 Metoda analizy statystycznej rynku jest metodą należącą do podejścia:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 41 Czy właściciel nieruchomości, który utracił własność działek gruntu wydzielonych przy jej podziale pod nowe (lub pod poszerzenie istniejących) drogi publiczne o statusie drogi gminnej ma prawo żądać z tego tytułu rekompensaty?

Odp. a nie ma takiego prawa, gdyż wystarczającą rekompensatą jest dokonanie podziału jego nieruchomości;

Odp. b może żądać odszkodowania pieniężnego od gminy w wysokości uzgodnionej z gminą, a jeżeli negocjacje nie dadzą rezultatu to odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami o wywłaszczaniu nieruchomości;

Odp. c może żądać odszkodowania od Skarbu Państwa reprezentowanego przez starostę.

Pyt 42 Jaki organ administracji publicznej posiada kompetencje do bezpośredniego gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład wojewódzkiego zasobu nieruchomości?

Odp. a wojewoda;

Odp. b zarząd województwa;

Odp. c marszałek województwa.

Pyt 43 Czy Spółdzielnia Mieszkaniowa może nabywać nieruchomości na swoją własność?

Odp. a nie może w ogóle nabywać nieruchomości na własność;

Odp. b może, ale wyłącznie od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;

Odp. c może bez żadnych ograniczeń prawnych.

Pyt 44 Przyłącze wodociągowe to odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług:

Odp. a do zaworu za wodomierzem głównym;

Odp. b wraz z zaworem za wodomierzem głównym;

Odp. c do zaworu przed wodomierzem głównym;

Pyt 45 Na podstawie jakich danych właściwy organ ustala czy nieruchomość jest przeznaczona na cel publiczny ?

Odp. a wyłącznie zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

Odp. b zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego , a w przypadku braku tego planu zawartych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;

Odp. c zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i braku decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .

Pyt 46 Jakie elementy bierze pod uwagę rzeczoznawca majątkowy określając w operacie szacunkowym "stan nieruchomości"?

Odp. a stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;

Odp. b powierzchnię składnika gruntowego nieruchomości;

Odp. c charakter miejscowości, w której nieruchomość wyceniana jest położona.

Pyt 47 Który organ orzeka w I instancji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości?

Odp. a starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;

Odp. b wojewoda;

Odp. c organ reprezentujący podmiot na rzecz, którego dokonano uprzednio wywłaszczenia nieruchomości.

Pyt 48 Posiadaczem nieruchomości jest:

Odp. a najemca, dzierżawca;

Odp. b użytkownik;

Odp. c właściciel.

Pyt 49 Kto może wnioskować o dokonanie podziału na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne?

Odp. a właściciel nieruchomości;

Odp. b użytkownik wieczysty nieruchomości;

Odp. c osoba, która ma w tym interes prawny.

Pyt 50 Zasoby kopalin:

Odp. a mogą być objęte własnością górnictwem;

Odp. b są własnością publiczną;

Odp. c mogą być objęte prawem własności nieruchomości gruntowej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 51 Obszar ograniczonego użytkowania może być utworzony dla:

- Odp. a obszaru chronionego;
- Odp. b trasy komunikacyjnej;
- Odp. c linii i stacji elektroenergetycznej.

Pyt 52 Jeżeli na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osoba posiadająca nieruchomość w użytkowaniu, nie może w sposób dotychczasowy korzystać z nieruchomości, to może żądać od gminy:

- Odp. a odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą;
- Odp. b przyznania nieruchomości zamiennej;
- Odp. c roszczenia nie przysługują.

Pyt 53 Symbolem Lzr w ewidencji gruntów oznacza się:

- Odp. a grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych;
- Odp. b skupiska drzew i krzewów położone na gruntach leśnych;
- Odp. c takie oznaczenie użytków gruntowych nie występuje.

Pyt 54 Prawo do otrzymania wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma:

- Odp. a każda osoba;
- Odp. b tylko i wyłącznie osoba, która wykaże interes prawny;
- Odp. c tylko i wyłącznie osoba, która otrzyma pisemną zgodę właściciela nieruchomości na uzyskanie wypisów i wyrysów dotyczących jego nieruchomości.

Pyt 55 Pochylenie terenu (wielkość, kierunek) może być cechą w procesie wyceny nieruchomości, a dane te można ustalić na podstawie treści z mapy:

- Odp. a ewidencyjnej;
- Odp. b zasadniczej;
- Odp. c topograficznej.

Pyt 56 Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powierza się osobie, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie:

- Odp. a architektury;
- Odp. b budownictwa;
- Odp. c gospodarki przestrzennej.

Pyt 57 Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu:

- Odp. a mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen na rynku za nieruchomości podobne;
- Odp. b mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich rynkowy charakter nie budzi wątpliwości;
- Odp. c nie mogą być przyjęte do wyceny.

Pyt 58 Tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Odp. a mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy w okresie do 5 lat od dnia wejścia w życie planu;
- 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, jeżeli w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Pyt 59 Rejestr cen nieruchomości zawiera:

- Odp. a dane identyfikujące notariusza;
- Odp. b wartość rynkową nieruchomości;
- Odp. c rodzaj rynku.

Pyt 60 Gleboznawcza klasyfikacja gruntów obejmuje:

- Odp. a grunty oznaczone symbolem Lzr;
- Odp. b grunty oznaczone symbolem Br;
- Odp. c tereny oznaczone symbolem Bz.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 61 Które oznaczenie pola powierzchni jest zgodne z przepisami rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków?

- Odp. a 1,25 ha w odniesieniu do pola powierzchni działki;
- Odp. b 0,4836 ha w odniesieniu do pola powierzchni działki;
- Odp. c 72,30 m² w odniesieniu do pola powierzchni użytkowej lokalu.

Pyt 62 Jednostkę rejestrową gruntów stanowią:

- Odp. a działki położone w granicach jednego obrębu ewidencyjnego i będące przedmiotem identycznych praw;
- Odp. b nieruchomości stanowiące własność jednego podmiotu, położone w jednej jednostce ewidencyjnej;
- Odp. c działki gruntu należące do tego samego użytkownika wieczystego, leżące w tym samym obrębie ewidencyjnym, stanowiące własność gminy i Skarbu Państwa.

Pyt 63 Tereny torfowisk, pokrytych częściowo kępami krzewów i drzew karłowatych, wg ewidencji gruntów, są zaliczane do:

- Odp. a nieużytków;
- Odp. b gruntów zadrzewionych i zakrzewionych;
- Odp. c użytków rolnych wymagających rekultywacji.

Pyt 64 Do ustalenia odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów rzeczoznawcy majątkowemu są potrzebne m.in. następujące informacje o drzewostanie:

- Odp. a typ siedliskowy lasu;
- Odp. b wiek drzewostanu;
- Odp. c współczynnik zalesienia w gminie.

Pyt 65 Zadrzewienia cząstkowe określa się dla drzewostanów leśnych:

- Odp. a wszystkich zmieszanych gatunkowo;
- Odp. b wszystkich zmieszanych wiekowo;
- Odp. c zmieszanych gatunkowo bądź wiekowo, które uzyskały miąższość grubizny.

Pyt 66 Do drzewostanów zalicza się drzewostany:

- Odp. a w klasie odnowienia i w klasie do odnowienia;
- Odp. b w drugiej klasie wieku o zadrzewieniu 0,4 i wyższym;
- Odp. c w trzeciej i starszych klasach wieku o zadrzewieniu 0,3 i wyższym.

Pyt 67 Mapa glebo-rolnicza gruntów zawiera dane o:

- Odp. a typie gleby;
- Odp. b kompleksach przydatności rolniczej gleb;
- Odp. c rodzajach i gatunkach gleb.

Pyt 68 Gleboznawczą klasyfikację gruntów przeprowadza:

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

Pyt 69 Lasem, w świetle ustawy o lasach, jest grunt, który m.in.:

- Odp. a ma powierzchnię zwartą co najmniej 0,10 ha;
- Odp. b nie musi być związany z gospodarką leśną;
- Odp. c może być przejściowo pozbawiony roślinności leśnej.

Pyt 70 W przypadku drzewostanu dębowo-sosnowego w celu ustalenia bonitacji:

- Odp. a określa się przeciętną wysokość oraz wiek osobno dla każdego gatunku;
- Odp. b sprawdza się przyrost bieżący miąższości każdego gatunku osobno w planie urządzenia lasu;
- Odp. c odczytuje się ją w opisie taksacyjnym planu urządzenia lasu lub w tablicach zasobności i przyrostu drzewostanów.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 71 Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga zgody:

- Odp. a Ministra Środowiska we wszystkich przypadkach;
- Odp. b marszałka województwa w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. c Ministra Środowiska, gdy są to grunty stanowiące własność Skarbu Państwa.

Pyt 72 Czy właścicielowi gruntów zalanych wodą podczas powodzi przysługuje od właściciela wody odszkodowanie z tego tytułu?

- Odp. a przysługuje, jeżeli szkody z tego tytułu powstały na skutek zaniedbań właściciela wody;
- Odp. b nie przysługuje w żadnym przypadku, gdyż powódź jest zdarzeniem losowym niespowodowanym przez właściciela wody;
- Odp. c przysługuje, ale tylko w odniesieniu do gruntów leżących w granicach polderu przeciwpowodziowego.

Pyt 73 Dyrektor Generalny Lasów Państwowych może przekazać w użytkowanie jednostce organizacyjnej lasy, grunty oraz inne nieruchomości, bez zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia na wniosek:

- Odp. a ministra;
- Odp. b zarządu województwa;
- Odp. c wójta.

Pyt 74 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 75 W świetle ustawy o podatku od spadków i darowizn, za powierzchnię użytkową budynku uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach podziemnych i naziemnych z wyjątkiem:

- Odp. a powierzchni piwnic;
- Odp. b powierzchni klatek schodowych;
- Odp. c powierzchni szybów dźwigów.

Pyt 76 Ryzyko inwestowania w nieruchomości obejmuje m.in. ryzyko:

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

Pyt 77 W jakim trybie następuje nabycie na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego własności nieruchomości lub ich części znajdujących się w pasie drogowym, jeżeli decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna ?

- Odp. a z mocy prawa;
- Odp. b poprzez zawarcie stosownej umowy cywilno prawnej w formie aktu notarialnego;
- Odp. c poprzez wydanie przez starostę odrębnej decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości.

Pyt 78 Czy starosta może w I instancji gospodarować wojewódzkim zasobem nieruchomości?

- Odp. a może, gdyż ma upoważnienie ustawowe;
- Odp. b może, ale tylko z upoważnienia i w imieniu wojewody;
- Odp. c nie może w żadnym przypadku.

Pyt 79 Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:

- Odp. a stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
- Odp. b przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa;
- Odp. c kierowania się zasadą bezstronności.

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

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.11.30

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

Kod: 001663823

Pyt 81 Kto jest najwyższym organem spółdzielni?

- Odp. a rada nadzorcza;
- Odp. b zarząd;
- Odp. c walne zgromadzenie.

Pyt 82 Park narodowy sprzedaje lokal mieszkalny o wartości 100 000 zł osobie uprawnionej. Osoba ta najmuje lokal i jest pracownikiem Parku od 10 lat. Osoba ta za nabycie prawa własności zapłaci kwotę:

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 10 000 zł;
- Odp. c 50 000 zł.

Pyt 83 Działka o powierzchni 11000 m kw została podzielona na 11 równych działek, w tym jedna działka jest drogą publiczną. Z tytułu podziału wartość 1 m kw wzrosła o 1 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tytułu podziału wyniesie:

- Odp. a 5000 zł;
- Odp. b 3300 zł;
- Odp. c 3000 zł.

Pyt 84 Określenie wartości odtworzeniowej części składowej gruntu w podejściu kosztowym możliwe jest poprzez zastosowanie:

- Odp. a metody kosztów likwidacji;
- Odp. b metody kosztów odtworzenia;
- Odp. c metody kosztów zastąpienia.

Pyt 85 Które z wymienionych zasad odnoszą się do instytucji ksiąg wieczystych?

- Odp. a domniemanie zgodności wpisów z rzeczywistym stanem nieruchomości;
- Odp. b rękojmia wiary publicznej;
- Odp. c jawność formalna.

Pyt 86 Jakie jest procentowe zużycie techniczne obiektu określone w liniowej metodzie Rossa, jeżeli wiek budynku wynosi 40 lat a przewidywana jego trwałość to 100 lat?

- Odp. a 0%;
- Odp. b 40%;
- Odp. c 60%.

Pyt 87 Rzeczoznawca majątkowy może sprostować oczywistą omyłkę pisarską:

- Odp. a w formie wykazu tych omyłek, jeżeli nie mają one wpływu na wynik wyceny;
- Odp. b w formie wykazu tych omyłek w każdym przypadku;
- Odp. c przepisy nie przewidują takiej możliwości.

Pyt 88 Przy stopie kapitalizacji 20%, współczynnik kapitalizacji wynosi:

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

Pyt 89 Potencjalny 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 8100;
- Odp. b 9000;
- Odp. c 10000;

Pyt 90 Jakim podmiotom oddaje się w trwały zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

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

