

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 1 Odległość studni dostarczającej wodę do spożycia przez ludzi od budynków inwentarskich, w świetle przepisów techniczno-budowlanych, powinna wynosić – licząc od osi studni – co najmniej:

- Odp. a 5 m;
- Odp. b 10 m;
- Odp. c 15 m.

Pyt 2 W świetle przepisów prawa budowlanego rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia na terenie budowy prac przygotowawczych, którymi są:

- Odp. a wykonanie niwelacji terenu;
- Odp. b wytyczenie geodezyjne obiektu w terenie;
- Odp. c wykonanie wykopów pod budynek inwestora.

Pyt 3 Obmiar robót sporządza się na podstawie:

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

Pyt 4 Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, budynek mieszkalny jednorodzinny to m.in.:

- Odp. a budynek rekreacji indywidualnej;
- Odp. b budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa lokale;
- Odp. c budynek bliźniaczy lub szeregowy, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, wykorzystywany na cele mieszkaniowe.

Pyt 5 W świetle przepisów techniczno-budowlanych daszki, balkony mogą być umieszczane nad poziomem chodnika na wysokości nie mniejszej, niż:

- Odp. a 2,0 m;
- Odp. b 2,4 m;
- Odp. c 3,0 m.

Pyt 6 Cegła sylikatowa to wyrób:

- Odp. a ceramiczny;
- Odp. b wapienno - piaskowy;
- Odp. c betonowy.

Pyt 7 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 8 Elementami konstrukcyjnymi budynku są:

- Odp. a ściany nośne i ściany działowe;
- Odp. b stropy gęstożebrowe, stropy płytowe żelbetowe, stropy drewniane;
- Odp. c stropodach wentylowany, stropodach niewentylowany, dźwigary dachowe stalowe.

Pyt 9 Strop Akermana zaliczamy do stopów:

- Odp. a gęstożebrowych;
- Odp. b płytowo-żebrowych;
- Odp. c płytowych.

Pyt 10 Stopień zużycia fundamentów i posadzki betonowej wiaty wynosi 25%, a udział tych elementów w koszcie odtworzenia wynosi 20%, natomiast stopień zużycia stalowej konstrukcji nośnej wraz z pokryciem wynosi 50%, a udział tych elementów w koszcie odtworzenia wynosi 80%. Średnioważony stopień zużycia technicznego wiaty wynosi:

- Odp. a 40%;
- Odp. b 45%;
- Odp. c 50%.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 11 Stopa zwrotu nakładów inwestycyjnych to:

- Odp. a stosunek rocznego zysku z projektu inwestycyjnego do nakładów poniesionych na jego realizację;
- Odp. b wewnętrzna stopa zwrotu z projektu inwestycyjnego;
- Odp. c stosunek różnicy rocznego zysku z inwestycji do zdyskontowanych nakładów.

Pyt 12 Przewidywany przez inwestora zwrot z zaangażowania kapitału w nieruchomości obejmuje:

- Odp. a wyłącznie całkowite odzyskanie zainwestowanego kapitału (zwrot kapitału);
- Odp. b przede wszystkim uzyskanie wynagrodzenia za zaangażowany kapitał (zwrot na kapitale);
- Odp. c zarówno zwrot kapitału jak i zwrot na kapitale.

Pyt 13 Zgodnie z ustawą o rachunkowości, środkami trwałymi są:

- Odp. a prawo własności nieruchomości;
- Odp. b prawo użytkowania wieczystego gruntu;
- Odp. c spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

Pyt 14 Obniżka wartości pieniądza jest określona jako jego:

- Odp. a denominacja;
- Odp. b aprecjacja;
- Odp. c deprecjacja.

Pyt 15 Jeżeli jednostka prowadząca działalność gospodarczą zaprzestaje swojej działalności (likwidacja), aktywa jednostki wycenia się wg:

- Odp. a wartości godziwej;
- Odp. b wyłącznie cen sprzedaży netto;
- Odp. c cen sprzedaży netto nie wyższych od cen ich nabycia albo kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenia.

Pyt 16 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 17 DON wynosi 150 tys. zł. Ile wynosi PDB, jeżeli straty w dochodzie stanowią 10%, a wydatki operacyjne wynoszą 30 tys. zł.

- Odp. a 180 tys. zł;
- Odp. b 200 tys. zł;
- Odp. c 220 tys. zł.

Pyt 18 Przy badaniu współzależności między średnią ceną m² mieszkania a liczbą sprzedanych mieszkań wyznaczono współczynnik korelacji Pearsona równy -0,70. Oznacza to, że:

- Odp. a między badanymi zjawiskami występuje istotna korelacja dodatnia;
- Odp. b między badanymi zjawiskami występuje silna korelacja ujemna;
- Odp. c wzrost ceny m² o 1 tys. zł spowoduje spadek liczby sprzedanych mieszkań o 70%.

Pyt 19 W technice dyskontowania strumieni dochodów, dyskontowanie prowadzi do obliczenia:

- Odp. a obecnej wartości zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania w przyszłości;
- Odp. b wartości przyszłych dochodów przewidywanych do uzyskania w przyszłości;
- Odp. c zdyskontowanej wartości rezydualnej nieruchomości.

Pyt 20 W zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny $C_{min} = 100$ zł/m², $C_{max} = 200$ zł/m², a $C_{\bar{r}} = 140$ zł/m². Cecha X ma trzy stany w skali ocen: dobry, średni i zły. Zakres współczynników korygujących dla tej cechy wynosi od 0,400 do 0,600. Stan cechy X dla nieruchomości wycenianej opisany został jako średni. Współczynnik korygujący dla tej cechy wyniesie:

- Odp. a 0,500;
 - Odp. b 0,480;
 - Odp. c 0,580.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 21 Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przeliczane są w odniesieniu do:

- Odp. a 1 ha fizycznego;
- Odp. b 1 ha przeliczeniowego;
- Odp. c 1 ha ustalonego dla naliczenia podatku rolnego.

Pyt 22 Przy określaniu wartości plantacji kultury 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 23 Opis stanu technicznego budynku stanowiącego część składową nieruchomości powinien być dokonany:

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

Pyt 24 Wartości katastralne nieruchomości mogą być aktualizowane:

- Odp. a na wniosek właściciela nieruchomości;
- Odp. b na wniosek użytkownika wieczystego;
- Odp. c z urzędu.

Pyt 25 Które z ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości mają wpływ na jej wartość:

- Odp. a służebność przesyłu;
- Odp. b hipoteka;
- Odp. c służebność osobista.

Pyt 26 Strefa 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 27 Przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących lasy ochronne położone w strefie zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych, stosuje się następujące zasady:

- Odp. a wartość 1m² gruntu określa się w wysokości 50% wartości 1m² gruntów o funkcji przeważającej wśród gruntów przyległych;
- Odp. b rośliny wycenia się według kosztów nasadzenia i pielęgnacji do dnia określenia ich wartości;
- Odp. c stosuje się zasady podejścia dochodowego.

Pyt 28 Współczynnik korygujący wykorzystywany do określenia wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, oblicza się z użyciem przeciętnej stopy:

- Odp. a dyskontowej;
- Odp. b kapitalizacji;
- Odp. c procentowej.

Pyt 29 Cena nieruchomości przynoszącej roczny dochód w wysokości 20 000 zł na rynku wynosi 220 000 zł. W tym przypadku współczynnik kapitalizacji wynosi:

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

Pyt 30 Wartość nieruchomości dla potrzeb podatkowych określa się:

- Odp. a wyłącznie w podejściu porównawczym;
- Odp. b wyłącznie w podejściu dochodowym;
- Odp. c w podejściu dochodowym jeżeli nieruchomość może generować dochody.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 31 Metoda zysków stosowana jest do określenia wartości rynkowej nieruchomości, gdy:

- Odp. a wysokość dochodów z nieruchomości można ustalić bezpośrednio z rynku czynszowego;
- Odp. b na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza, a dochodu z nieruchomości nie można ustalić z rynku czynszowego;
- Odp. c nabywca uzależnia cenę zakupu nieruchomości od możliwości powtórnej jej wynajęcia.

Pyt 32 Technikę wskaźnikową w podejściu kosztowym wyceny nieruchomości można stosować tylko wtedy, gdy:

- Odp. a obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe;
- Odp. b nie można zastosować techniki szczegółowej;
- Odp. c znana jest ilość oraz ceny scalonych elementów robót budowlanych.

Pyt 33 Wartość współczynnika korekcyjnego gruntu rolnego przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych zależy od:

- Odp. a nośności gruntu;
- Odp. b stopnia kultury rolnej gruntu;
- Odp. c rodzaju użytku rolnego.

Pyt 34 Wyceniając nieruchomość gruntową zabudowaną w celu oddania jej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargowej należy:

- Odp. a po określeniu jej wartości wyodrębnić wartość gruntu i budynków znajdujących się na tym gruncie;
- Odp. b określić wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;
- Odp. c określić tylko wartość prawa własności gruntu.

Pyt 35 Pojęcie „koszt nabycia gruntu” używane w szacowaniu nieruchomości podejściem kosztowym oznacza wartość:

- Odp. a określoną podejściem porównawczym;
- Odp. b rynkową gruntu;
- Odp. c uwzględniającą wyłącznie uzasadnione koszty związane z jego nabyciem.

Pyt 36 Wartość nieruchomości określona przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji, jest wartością:

- Odp. a odtworzeniową;
- Odp. b rynkową;
- Odp. c katastralną.

Pyt 37 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu:

- Odp. a określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze;
- Odp. b określa się jej wartość jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, stosując podejście porównawcze, uwzględniając niewykorzystany okres trwania tego prawa;
- Odp. c dopuszcza się zastosowanie metody pozostałościowej.

Pyt 38 Potencjalny dochód brutto z nieruchomości pomniejszony o straty wynikające z pustostanów i zaległości czynszowych, to:

- Odp. a efektywny dochód brutto;
- Odp. b dochód netto z nieruchomości przed odliczeniem podatku;
- Odp. c uzasadniona rynkowo przewidywana kwota przychodów z wynajęcia nieruchomości.

Pyt 39 Wartość nieruchomości zabytkowej (pałacowej) może być określona w zależności od dostępności danych z rynku nieruchomości przy zastosowaniu:

- Odp. a podejścia porównawczego, metody porównywania parami;
- Odp. b podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej;
- Odp. c podejścia kosztowego, metody kosztów zastąpienia.

Pyt 40 Cena za 1m² lokalu w marcu wynosiła 1000 zł, a w maju tego samego roku 1100 zł. Współczynnik zmiany cen wynosi:

- Odp. a 1%;
- Odp. b 5%;
- Odp. c 10%.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 41 Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za utratę prawa własności przez kościelną osobę prawną, przyjmuje się:

- Odp. a stan nieruchomości i przeznaczenie z dnia utraty prawa, a ceny z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. b stan nieruchomości z dnia utraty prawa, a ceny i przeznaczenie z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. c stan nieruchomości, przeznaczenie i ceny z dnia ustalenia odszkodowania.

Pyt 42 Dochód operacyjny netto z nieruchomości w wycenie metodą inwestycyjną obliczany jest jako:

- Odp. a efektywny dochód brutto pomniejszony o wydatki operacyjne;
- Odp. b efektywny dochód brutto pomnożony przez procentowy udział właściciela nieruchomości w dochodzie;
- Odp. c potencjalny dochód brutto pomniejszony o ewentualne straty i wydatki operacyjne.

Pyt 43 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 44 Starosta wydał decyzję o wywłaszczeniu prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Kiedy prawo własności przejdzie na ten podmiot?

- Odp. a z chwilą wydania decyzji;
- Odp. b z chwilą dokonania w księdze wieczystej wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa;
- Odp. c z chwilą, w której decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

Pyt 45 Samoistny posiadacz nieruchomości, który uzyskał posiadanie w złej wierze po 12 latach przeniósł posiadanie na rzecz innego posiadacza. Po ilu latach nowy posiadacz może nabyć prawo do zasiedzenia?

- Odp. a 8;
- Odp. b 13;
- Odp. c 18.

Pyt 46 Czy prawo do zasiedzenia nabywa spadkobierca poprzedniego posiadacza na tych samych warunkach jak poprzedni posiadacz?

- Odp. a nie;
- Odp. b tak;
- Odp. c tak, lecz okres posiadania wydłuża się o 10 lat.

Pyt 47 Oplatę adiacencką może ustalić:

- Odp. a wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c marszałek województwa.

Pyt 48 Wartość nieruchomości zlokalizowanej na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej kanalizacji sanitarnej wynosi 140 000 zł. Wartość przed stworzeniem tych warunków wynosiła 120 000 zł. Rada gminy ustaliła maksymalną stawkę opłaty adiacenckiej. Oplata adiacencka wyniesie:

- Odp. a 6 000 zł;
- Odp. b 10 000 zł;
- Odp. c 15 000 zł.

Pyt 49 Czy starosta wydając zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości w celu zapobieżenia znacznej szkodzie spowodowanej nagłymi zdarzeniami musi poprzedzić wydanie zezwolenia rokowaniami z właścicielem nieruchomości?

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

Pyt 50 Określenie wartości gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi dla potrzeb obrotu rynkowego:

- Odp. a można dokonać w podejściu porównawczym;
- Odp. b można dokonać w podejściu dochodowym;
- Odp. c w przypadku braku wystarczających danych rynkowych, można dokonać z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 51 Służebność przesyłu:

- Odp. a jest ograniczonym prawem rzeczowym;
- Odp. b powstaje z mocy umowy lub z mocy orzeczenia sądu;
- Odp. c może być wykonywana na części nieruchomości.

Pyt 52 Czy użytkownikom wieczystym można ustalić opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości ich nieruchomości, spowodowanego budową urządzenia infrastruktury technicznej?

- Odp. a można w każdym przypadku;
- Odp. b nie można, gdyż opłatę tę ustala się wyłącznie właścicielom nieruchomości;
- Odp. c można w szczególnych przypadkach.

Pyt 53 Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione dzielą się na:

- Odp. a lasy, oznaczone symbolem Ls;
- Odp. b grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem Lz;
- Odp. c grunty pod rowami, oznaczone symbolem W.

Pyt 54 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi użytków gruntowych i klas bonitacyjnych są:

- Odp. a numeryczne opisy konturów klas bonitacyjnych;
- Odp. b oznaczenie oraz numer konturu klas bonitacyjnych;
- Odp. c oznaczenie i numer kompleksów rolniczej przydatności gleb.

Pyt 55 Grunty oznaczone symbolem N (nieużytki) są zaliczone do grupy użytków gruntowych:

- Odp. a grunty rolne;
- Odp. b tereny różne;
- Odp. c użytki rolne.

Pyt 56 Aktem prawa miejscowego ustalającym przeznaczenie nieruchomości jest:

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

Pyt 57 Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli są to obszary:

- Odp. a wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- Odp. b lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- Odp. c tereny rolne o klasach bonitacyjnych I - III.

Pyt 58 Wartość gruntu wyłączanego z produkcji rolnej niezbędna do obliczenia należności, jest określana:

- Odp. a według cen rynkowych;
- Odp. b według metody likwidacyjnej;
- Odp. c na dzień faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji.

Pyt 59 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawę dotyczącą:

- Odp. a uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii;
- Odp. b uprawnień do wykonywania prac planistycznych;
- Odp. c geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu.

Pyt 60 Decyzja o warunkach zabudowy:

- Odp. a nie narusza uprawnień osób trzecich;
 - Odp. b nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności;
 - Odp. c daje jej posiadaczowi prawo pierwokupu.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 61 W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się:

- Odp. a prawo własności;
- Odp. b obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- Odp. c potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych.

Pyt 62 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia między innymi następujących warunków:

- Odp. a teren ma dostęp do drogi publicznej;
- Odp. b w sąsiedztwie brak jest działek zabudowanych;
- Odp. c istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Pyt 63 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się:

- Odp. a właścicieli nieruchomości;
- Odp. b podmioty, które władają gruntami na zasadach samoistnego posiadania;
- Odp. c informacje o wpisaniu do rejestru zabytków.

Pyt 64 Wysypiska kamieni i gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami w ewidencji gruntów to:

- Odp. a grunty zadrzewione i zakrzewione;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c tereny różne.

Pyt 65 Dla odczytania miąższości grubizny drzewostanu z tablic zasobności i przyrostu drzewostanów rzeczoznawca majątkowy ustala:

- Odp. a gatunek drzewostanu;
- Odp. b klasę bonitacji siedliska;
- Odp. c wiek drzewostanu.

Pyt 66 Opłata za przedwczesny wyrąb drzewostanu, przy drzewostanach, w których:

- Odp. a są sortymenty użytkowe - jest tym większa im wyłączany drzewostan jest starszy;
- Odp. b są sortymenty użytkowe - jest tym mniejsza im wyłączany drzewostan jest starszy;
- Odp. c brak jest sortymentów użytkowych - jest tym większa im starszy jest drzewostan.

Pyt 67 Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być:

- 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 68 Status lasu ochronnego w formie decyzji nadaje:

- Odp. a minister właściwy do spraw środowiska we wszystkich przypadkach;
- Odp. b minister właściwy do spraw środowiska w odniesieniu do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. c starosta w odniesieniu do lasów innych niż stanowiące własność Skarbu Państwa.

Pyt 69 Owocem rzepaku są:

- Odp. a strąki;
- Odp. b łuszczyzny;
- Odp. c nasionka rzepaku.

Pyt 70 Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną:

- Odp. a będącą właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nieprzekraczających 300 ha;
 - Odp. b posiadającą kwalifikacje rolnicze;
 - Odp. c zamieszkującą co najmniej od 5 lat w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 71 Do gruntów ornych w ewidencji gruntów i budynków zalicza się m.in. grunty:

- Odp. a poddane stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję rolniczą lub ogrodniczą;
- Odp. b na których urządzone zostały rodzinne ogrody działkowe;
- Odp. c utrzymywane w postaci ugoru lub odłogowane.

Pyt 72 Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, sprawuje:

- Odp. a wieczyste użytkowanie gruntami będącymi własnością Skarbu Państwa;
- Odp. b nadzór nad gruntami będącymi własnością Skarbu Państwa;
- Odp. c zarząd nad lasami będącymi własnością Skarbu Państwa.

Pyt 73 Skład gatunkowy drzewostanu określany jest:

- Odp. a udziałem miąższości poszczególnych gatunków drzew w ich całkowitej miąższości;
- Odp. b liczbą drzew danych gatunków na powierzchniach próbnych;
- Odp. c na podstawie wysokości drzew i obwodów pni na wysokości 1,3 m.

Pyt 74 Wartość gruntów zadrzewionych, udostępnianych publicznie, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego określa się:

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

Pyt 75 Grunty leśne zajęte pod budynkiem leśniczówki oraz linią energetyczną, według ustawy o lasach, to grunty:

- Odp. a zurbanizowane;
- Odp. b leśne;
- Odp. c wyłączone z użytkowania leśnego.

Pyt 76 Pierśnica drzewa wynosi 30 cm. Oplata przy jego usunięciu wynosi 20 zł za 1 cm obwodu. Właściciel poniesie opłatę w wysokości:

- Odp. a 600 zł;
- Odp. b 1884 zł;
- Odp. c brak jest opłaty przy drzewach o takiej pierśnicy.

Pyt 77 Dokonując wyceny uprawy leśnej techniką szczegółową uzyskuje się wartość:

- Odp. a odtworzeniową;
- Odp. b rynkową;
- Odp. c kosztową.

Pyt 78 W jakiej formie prawnej dokonuje się wtórnego obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu?

- Odp. a po uzyskaniu zgody zarządu spółdzielni na wtórny obrót, zawiera się umowę cywilnoprawną w formie aktu notarialnego;
- Odp. b zbywca i nabywca tego prawa zawierają umowę cywilnoprawną w formie aktu notarialnego bez konieczności uzyskiwania zgody zarządu spółdzielni;
- Odp. c w chwili obecnej przepisy nie przewidują już możliwości wtórnego obrotu tym prawem, należy uprzednio doprowadzić do zamiany tego prawa we własność (co przepisy dopuszczają), a dopiero po zamianie dokonać wtórnego obrotu.

Pyt 79 Czy rzeczoznawca majątkowy prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy dotyczącej wyceny nieruchomości ?

- Odp. a nie podlega, gdyż obowiązek ubezpieczenia dotyczy tylko przedsiębiorców zatrudniających rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b podlega w zakresie zawieranych umów dotyczących wyceny nieruchomości;
- Odp. c podlega wyłącznie wtedy, gdy prowadzi działalność zawodową w ramach spółki osobowej.

Pyt 80 Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

- Odp. a określa standardy zawodowe jako zbiór aktów prawnych regulujących postępowanie rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b definiuje standardy zawodowe jako reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- Odp. c nie definiuje pojęcia standardy zawodowe.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.10.22

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

Kod: 151271153

Pyt 81 W jakiej wysokości ustala się odszkodowanie za wygaśnięcie hipoteki w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej?

- Odp. a w wysokości świadczenia głównego wierzytelności wraz z odsetkami;
- Odp. b w wysokości równej wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego, którym jest hipoteka;
- Odp. c w wysokości uzgodnionej z wierzycielem.

Pyt 82 Zgodnie z ustawą Kodeks spółek handlowych, do spółek osobowych zalicza się m.in.:

- Odp. a spółkę jawną;
- Odp. b spółkę partnerską;
- Odp. c spółkę komandytową.

Pyt 83 Jaki organ i w jakiej formie ustala opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego dokonaniem jej podziału na działki gruntu?

- Odp. a rada gminy w drodze uchwały;
- Odp. b wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze postanowienia;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji.

Pyt 84 Czy posiadacz nieruchomości, który w dobrej wierze posiada ją nieprzerwanie od lat piętnastu, może skutecznie uzyskać prawo własności tej nieruchomości przez zasiedzenie?

- Odp. a nie może, gdyż minimalny okres zasiedzenia wynosi dwadzieścia lat;
- Odp. b może, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a po doliczeniu okresu posiadania poprzednika, łączny okres posiadania w dobrej wierze wyniesie co najmniej dwadzieścia lat;
- Odp. c nie może, gdyż doliczenie okresu posiadania jego poprzednika jest niemożliwe, ponieważ posiadanie jest prawem niezbywalnym.

Pyt 85 Pozytywna ocena dowodów, które świadczą o pozostawieniu nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej następuje w drodze:

- Odp. a decyzji;
- Odp. b postanowienia;
- Odp. c zaświadczenia.

Pyt 86 W jakich przypadkach można dokonać z urzędu podziału nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne lub leśne?

- Odp. a jeżeli podział jest niezbędny dla realizacji celów publicznych;
- Odp. b nieruchomość stanowi własność gminy i została oddana w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c w przypadku nieruchomości o niuregulowanym stanie prawnym.

Pyt 87 Granica obszaru analizowanego, w związku z potrzebą wydania decyzji o warunkach zabudowy, nie powinna być mniejsza niż:

- Odp. a trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 30 m;
- Odp. b trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 50 m;
- Odp. c trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 100 m.

Pyt 88 Waga cechy rynkowej w szacowaniu podejściem porównawczym odzwierciedla:

- Odp. a wpływ na zmianę ceny w czasie;
- Odp. b wpływ danej cechy na zróżnicowanie cen w analizowanym zbiorze;
- Odp. c udział procentowy danej cechy w różnicy $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$.

Pyt 89 Dla potrzeb wyceny obiektów budowlanych metodą kosztów zastąpienia należy przyjmować do kalkulacji kosztów:

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

Pyt 90 Rynek finansowy obejmuje między innymi:

- Odp. a fundusze inwestycyjne;
- Odp. b instytucje bankowe;
- Odp. c instrumenty finansowe.

