

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 1 W świetle przepisów techniczno-budowlanych gazomierzy nie można instalować:

- Odp. a we wspólnych wnękach z licznikami elektrycznymi;
- Odp. b na zewnątrz budynku, razem z kurkiem głównym instalacji gazowej;
- Odp. c w odległości mniejszej w rzucie poziomym niż 1 m od palnika gazowego lub innego paleniska.

Pyt 2 Który z poniższych obiektów budowlanych, zgodnie z Prawem budowlanym, nie jest tymczasowym obiektem budowlanym?

- Odp. a kiosk uliczny niezwiązany trwale z gruntem;
- Odp. b pawilon handlowy o konstrukcji stalowej niepołączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania przez okres 10 lat, a po tym okresie przeznaczony do rozbiórki;
- Odp. c budynek jednorodzinny o konstrukcji drewnianej.

Pyt 3 Na dokumentację budowy składa się:

- Odp. a pozwolenie na budowę;
- Odp. b dziennik budowy;
- Odp. c protokoły odbiorów częściowych.

Pyt 4 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 5 Zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie:

- Odp. a nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych;
- Odp. b nie więcej niż trzech lokali mieszkalnych;
- Odp. c jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Pyt 6 Kotew to:

- Odp. a pręt stalowy łączący elementy konstrukcyjne budynku;
- Odp. b tzw. "ankra" wiążąca i wzmacniająca uszkodzone elementy konstrukcyjne;
- Odp. c pręt stalowy łączący słup ze stopą fundamentową.

Pyt 7 Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, według przepisów techniczno-budowlanych, to:

- Odp. a pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa od 2 do 4 godzin włącznie;
- Odp. b pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
- Odp. c pomieszczenia, w których przebywanie różnych osób (zmieniających się w sposób ciągły) w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny.

Pyt 8 Wiadukt to:

- Odp. a przeprawa pozwalająca na pokonanie doliny, wąwozu;
- Odp. b przeprawa pozwalająca na pokonanie przeszkody terenowej typu droga kołowa, linia kolejowa;
- Odp. c przeprawa pozwalająca na pokonanie przeszkód wodnych.

Pyt 9 Przez obiekt małej architektury należy rozumieć:

- Odp. a kapliczki;
- Odp. b wodotryski;
- Odp. c huśtawki.

Pyt 10 Próba losowa to wybrana z populacji próba tak, aby:

- Odp. a każda możliwa miała taką samą szansę, że zostanie wybrana;
 - Odp. b zadośćuczyniła wymogom liczebności próby;
 - Odp. c na jej podstawie można było przeprowadzić wnioskowanie dla całej populacji.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 11 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 12 Wielkość podaży zależy od:

- Odp. a ceny, jeśli pozostałe czynniki decydujące o produkcji pozostają stałe;
- Odp. b tylko od ceny;
- Odp. c wyłącznie od potencjalnych możliwości aparatu wytwórczego.

Pyt 13 Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, amortyzacji podatkowej nie podlegają:

- Odp. a prawo użytkowania wieczystego gruntów;
- Odp. b lokale zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych;
- Odp. c licencje.

Pyt 14 Zgodnie z ustawą o rachunkowości, przez rzeczowe aktywa obrotowe rozumie się:

- Odp. a materiały nabyte w celu zużycia na własne potrzeby;
- Odp. b wytworzone przez jednostkę produkty gotowe, zdatne do sprzedaży;
- Odp. c towary nabyte w celu odsprzedaży w stanie nieprzetworzonym.

Pyt 15 Elastyczność cenowa podaży jest większa:

- Odp. a w krótkim okresie;
- Odp. b w długim okresie;
- Odp. c nie ma to znaczenia.

Pyt 16 Rzecznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości:

- Odp. a dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego;
- Odp. b jeżeli określenia wartości odtworzeniowej wymagają przepisy szczególne;
- Odp. c dla potrzeb związanych z opłatą za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.

Pyt 17 Wartość rynkowa nieruchomości powinna odzwierciedlać:

- Odp. a typowe zachowania uczestników rynku;
- Odp. b poziom cen z daty wyceny;
- Odp. c stan nieruchomości z daty wyceny.

Pyt 18 Wartość nieruchomości równa kosztowi nabycia gruntu, powiększonemu o koszt odtworzenia części składowych tego gruntu pomniejszych o wartość zużycia tych części składowych, jest wartością:

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

Pyt 19 Współczynnik kapitalizacji dochodu netto oznaczony jest W_n , zaś dochodu brutto W_b . Która zależność jest słuszna?

- Odp. a $W_n > W_b$;
- Odp. b $W_n < W_b$;
- Odp. c $W_n = W_b$.

Pyt 20 Celem dyskontowania dochodów w podejściu dochodowym wyceny jest:

- Odp. a określenie wartości nieruchomości na datę, w której kończy się okres prognozowania;
- Odp. b obliczenie przyszłej wartości dzisiejszych wpływów z wynajęcia nieruchomości;
- Odp. c sprowadzenie wartości przyszłych dochodów na datę określania wartości nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 21 Potencjalny dochód brutto wynosi 100000 zł, pustostany stanowią 10% wynajmowanej powierzchni, wydatki operacyjne stanowią 10% efektywnego dochodu brutto. Dochód operacyjny netto wynosi:

- Odp. a 90000 zł;
- Odp. b 81000 zł;
- Odp. c 80000 zł.

Pyt 22 Przy określaniu wartości lokalu w celu sprzedaży dotychczasowemu najemcy, określa się jego wartość:

- Odp. a łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b bez pomieszczeń przynależnych i bez udziału w nieruchomości wspólnej;
- Odp. c bez pomieszczeń przynależnych, ale z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Pyt 23 Niezabudowaną nieruchomość o powierzchni 1000 m² oddano w użytkowanie wieczyste. Nieruchomość sprzedano użytkownikowi wieczystemu przed upływem terminu. Na rynku lokalnym średnia cena nieruchomości jako przedmiotu prawa własności wynosi 100 zł/m², a średnia cena nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego wynosi 80 zł/m². Współczynnik Wk ustalono w wysokości 0,10. Użytkownik wieczysty zapłaci cenę w wysokości:

- Odp. a 100 000 zł;
- Odp. b 80 000 zł;
- Odp. c 90 000 zł.

Pyt 24 Stopa dyskontowa w podejściu dochodowym powinna uwzględniać:

- Odp. a stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych;
- Odp. b ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość;
- Odp. c przewidywane zmiany poziomu inflacji.

Pyt 25 W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości:

- Odp. a rynkowej;
- Odp. b katastralnej;
- Odp. c odtworzeniowej.

Pyt 26 Metoda kosztów likwidacji jest stosowana w podejściu:

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

Pyt 27 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej, do celu ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu uwzględnia się:

- Odp. a tylko grunt;
- Odp. b tylko budynki;
- Odp. c grunt, budynki i inne części składowe tego gruntu.

Pyt 28 Przy określaniu wartości szkody, jako rekompensaty za utracone korzyści z nieruchomości w okresie budowy infrastruktury technicznej, wykorzystuje się między innymi dane dotyczące:

- Odp. a okresu (czasu) budowy;
- Odp. b sposobu realizacji;
- Odp. c sposobu wykorzystania nieruchomości.

Pyt 29 Przy wycenie obiektów budowlanych metodą kosztów odtworzenia należy przyjmować:

- Odp. a te same parametry użytkowe;
- Odp. b te same technologie budowy;
- Odp. c aktualnie stosowane technologie i materiały.

Pyt 30 Wskaźnik szacunkowy gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako LzIV wynosi:

- Odp. a 50% klasy IVb gruntu ornego;
- Odp. b 50% klasy IVa gruntu ornego;
- Odp. c 50% średniego wskaźnika z klasy IVa i IV b.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 31 Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego można określić przy zastosowaniu:

- Odp. a podejścia mieszanego, odejmując od wartości całej nieruchomości wartość budynków;
- Odp. b metody korygowania ceny średniej;
- Odp. c metody porównywania parami.

Pyt 32 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 wiarygodnych transakcji nieruchomości podobnych na lokalnym rynku;
- Odp. c informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami odnośnie preferencji potencjalnych nabywców.

Pyt 33 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zakresem wyceny należy objąć:

- Odp. a prawo własności do lokalu wraz z prawem własności pomieszczenia przynależnego oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b prawo własności do lokalu wraz z udziałem tylko w prawie do gruntu jeśli nie ma pomieszczenia przynależnego;
- Odp. c tylko lokal oznaczony przez gminę jako przedmiot odrębnej własności.

Pyt 34 Cechami wyróżniającymi nieruchomości wpisane do rejestru zabytków od innych nieruchomości, które należy uwzględnić przy określaniu wartości, są:

- Odp. a cechy niematerialne (wartość artystyczna i historyczna);
- Odp. b klasa bonitacyjna gruntu;
- Odp. c wyższe koszty remontów.

Pyt 35 W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się:

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

Pyt 36 Przy sporządzaniu operatu szacunkowego w celu określenia wartości gruntu jako podstawy dla ustalenia należności za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej należy:

- Odp. a uwzględnić drzewa i krzewy znajdujące się na gruncie;
- Odp. b pominąć drzewa i krzewy znajdujące się na gruncie;
- Odp. c uwzględnić tylko drzewa pomijając krzewy.

Pyt 37 Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje:

- Odp. a minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. b Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Odp. c Państwowa Komisja Kwalifikacyjna powołana przez właściwego ministra.

Pyt 38 Zgodnie ze standardem zawodowym "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności":

- Odp. a rzeczoznawca majątkowy może wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością w formie załącznika do operatu;
- Odp. b rzeczoznawca majątkowy nie zajmuje się obszarami ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, których zbadanie pozostaje w wyłącznej kompetencji banku;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością w formie załącznika do operatu.

Pyt 39 W procedurze wyceny nieruchomości zakres cenowy ΔC na podstawie zbioru transakcji nieruchomości podobnych określa się w celu ustalaniu wag cech:

- Odp. a w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami;
- Odp. b w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;
- Odp. c z uwzględnieniem odpowiednich cen transakcyjnych przed ich aktualizacją na datę wyceny.

Pyt 40 Pojęcie wartości godziwej precyzuje ustawa:

- Odp. a o podatku od czynności cywilnoprawnych;
- Odp. b Kodeks spółek handlowych;
- Odp. c o rachunkowości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 41 Operat szacunkowy sporządzony w celu przyznania w procedurze wywłaszczeniowej nieruchomości zamiennej, za wywłaszczone prawo użytkowania wieczystego, przedstawia:

- Odp. a tylko wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wywłaszczonej;
- Odp. b wartość rynkową obu nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c wartość rynkową nieruchomości wywłaszczonej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i wartość indywidualną nieruchomości zamiennej jako przedmiotu prawa własności.

Pyt 42 Zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości rynkowej wymaga:

- Odp. a sporządzenia prognozy dochodów z nieruchomości i wydatków operacyjnych;
- Odp. b ustalenia stopy zwrotu żądanej przez zleceniodawcę wyceny;
- Odp. c ustalenia stopy odzysku na rynku nieruchomości.

Pyt 43 Ile wynosi postąpienie w przetargu ustnym na zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy?

- Odp. a min. 1% ceny wywoławczej;
- Odp. b min. 2% ceny wywoławczej;
- Odp. c nie mniej niż 1% ceny wywoławczej i nie więcej niż 2% tej ceny.

Pyt 44 Czy zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków należy do zadań ustawowych?

- Odp. a tak, należy do zadań ustawowych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego;
- Odp. b tak, należy do zadań własnych gminy;
- Odp. c tak, należy do zadań powierzonych gminie.

Pyt 45 Nieruchomością jest:

- Odp. a część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt);
- Odp. b budynek trwale z gruntem związany, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności;
- Odp. c obszar gruntu będący przedmiotem władania, zapisany w ewidencji gruntów i budynków.

Pyt 46 Jakie nieruchomości wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa?

- Odp. a stanowiące własność osób fizycznych jeżeli są przeznaczone na cel publiczny;
- Odp. b stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa;
- Odp. c wszystkie stanowiące własność Skarbu Państwa.

Pyt 47 Czy można dokonać z urzędu podziału, na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne?

- Odp. a można w każdym przypadku;
- Odp. b można jeżeli podział jest niezbędny dla realizacji celów publicznych;
- Odp. c można jeżeli nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

Pyt 48 Kowalski, który jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy, oferuje na wtórnym rynku zbycie tego prawa dowolnej osobie fizycznej lub spółdzielni mieszkaniowej. Czy transakcja zbycia była by zgodna z prawem?

- Odp. a tak, gdyż prawo użytkowania wieczystego jest prawem zbywalnym;
- Odp. b tak, ale tylko wtedy gdy gmina nie skorzysta z prawa pierwokupu;
- Odp. c tak, ale po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości gruntowej.

Pyt 49 Jaki obowiązek ciąży na właścicielu nieruchomości, na której wybudowano urządzenie infrastruktury technicznej na mocy decyzji starosty zezwalającej na jej zajęcie?

- Odp. a każdorazowego udostępnienia nieruchomości dla usunięcia awarii na urządzeniu lub dla wykonania prac konserwacyjnych;
- Odp. b nie ciąży żadne obowiązki z tego tytułu;
- Odp. c obowiązek okresowej kontroli stanu urządzenia.

Pyt 50 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 51 Cena nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste na cele turystyczne wynosi 200 000 zł. Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:

- Odp. a 2000 zł;
- Odp. b 4000 zł;
- Odp. c 6000 zł.

Pyt 52 Czy należności z tytułu rozliczeń przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości mogą zostać rozłożone na raty?

- Odp. a nie mogą;
- Odp. b mogą, ale nie dłużej niż na 10 lat;
- Odp. c mogą, ale nie dłużej niż na 5 lat.

Pyt 53 Symbol Tp w ewidencji gruntów i budynków oznacza:

- Odp. a tereny przemysłowe;
- Odp. b tereny przeznaczone pod budowę dróg lub linii kolejowych;
- Odp. c inne tereny komunikacyjne takie jak porty lotnicze, urzędnia portowe, przystanie.

Pyt 54 Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają:

- Odp. a w każdym przypadku tylko budżet gminy;
- Odp. b budżet powiatu - jeżeli plan jest w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;
- Odp. c inwestora realizującego inwestycję celu publicznego - w części w jakiej plan jest bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.

Pyt 55 Ustalenie przeznaczenia terenu następuje w:

- Odp. a decyzji o warunkach zabudowy;
- Odp. b miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy.

Pyt 56 Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umowa urbanistyczna jest zawierana między:

- Odp. a inwestorem i urbanistą;
- Odp. b inwestorem i gminą;
- Odp. c inwestorem i starostą.

Pyt 57 Działka ewidencyjna to:

- Odp. a ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych;
- Odp. b niekiedy tożsamy z nieruchomością gruntową;
- Odp. c zawsze tożsamy z nieruchomością gruntową.

Pyt 58 W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim - decyzje wydaje:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa.

Pyt 59 Które oznaczenie pola powierzchni jest zgodne z przepisami rozporządzenia w 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 60 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 mu nie przysługują.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 61 Koszty sporządzenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- Odp. a o znaczeniu wojewódzkim obciążają budżet państwa;
- Odp. b o znaczeniu wojewódzkim obciążają budżet województwa;
- Odp. c o znaczeniu lokalnym obciążają budżet powiatu.

Pyt 62 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Odp. a może być sporządzony dla terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu;
- Odp. b jest aktem prawa miejscowego;
- Odp. c jest opracowaniem uchwalanym zawsze obowiązkowo dla obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych.

Pyt 63 Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło:

- Odp. a 3 miesiące;
- Odp. b 6 miesięcy;
- Odp. c 12 miesięcy.

Pyt 64 Uproszczone plany urządzania lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zatwierdza:

- Odp. a Minister właściwy do spraw środowiska;
- Odp. b Starosta właściwy terytorialnie;
- Odp. c Wojewoda właściwy terytorialnie.

Pyt 65 Ustawowa należność za wyłączenie gruntu leśnego wynosi równowartość 600 m³ drewna. Cena drewna podana przez Prezesa GUS wynosi 200 zł/m³. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł/m². Należność ustalona za wyłączenie 0,5 ha gruntu leśnego wyniesie:

- Odp. a 10 000 zł;
- Odp. b 11 000 zł;
- Odp. c 6 000 zł.

Pyt 66 Wskaźnik szacunkowy gruntu zadrzewionego (zadrzewienie śródpolne) w podejściu mieszanym wyraża się w:

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

Pyt 67 Cena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej SP wynosi 10 tys. zł. Nieruchomość ta została przekazana w zarząd trwały pod drogę publiczną. Oplata roczna z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 10 zł;
- Odp. b 0 zł;
- Odp. c 100 zł.

Pyt 68 Decyzja o wyłączeniu lasów leżących na terenie parków narodowych jest wydawana przez:

- Odp. a Ministra Środowiska;
- Odp. b Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Odp. c Dyrektora Parku Narodowego.

Pyt 69 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 70 Wskaźniki szacunkowe wyrażone 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 rolnych zabudowanych wyniesie:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 71 Części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody objętej powszechnym korzystaniem wyznacza w drodze decyzji:

- Odp. a starosta;
- Odp. b wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. c dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Pyt 72 Dla celów ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną uprawę pszenicy określono wartość spodziewanych plonów w wysokości 5000 zł, a także koszty jakie należy jeszcze ponieść aby te plony pozyskać - w wysokości 1000 zł. Odszkodowanie za wywłaszczoną uprawę wyniesie:

- Odp. a 6 000 zł;
- Odp. b 4 000 zł;
- Odp. c 5 000 zł.

Pyt 73 Do gruntów rolnych zalicza się:

- Odp. a nieużytki;
- Odp. b grunty orne;
- Odp. c grunty pod stawami.

Pyt 74 Według przepisów ustawy o podatku rolnym, opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako:

- Odp. a grunty orne wykorzystywane na działalność rolniczą;
- Odp. b grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych,
- Odp. c użytki rolne wykorzystywane na działalność gospodarczą inną niż rolniczą.

Pyt 75 Pierśnica drzewa to:

- Odp. a obwód na wysokości 1,3 m;
- Odp. b średnica na wysokości 1,3 m;
- Odp. c promień na wysokości 1,3 m.

Pyt 76 Na skutek wybudowania kanalizacji i wodociągu wartość nieruchomości wzrosła o 10000 zł. Maksymalna opłata adiacencka (co do zasady) z tego tytułu wynosi:

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 3 000 zł;
- Odp. c 1 000zł.

Pyt 77 W jakiej formie rzeczoznawca majątkowy przedstawi wyniki zlecenia na wykonanie oceny skutków finansowych uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

- Odp. a w formie operatu szacunkowego;
- Odp. b w formie opracowania lub ekspertyzy;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy nie może dokonywać takiej oceny.

Pyt 78 Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej określa się jako:

- Odp. a stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Odp. b stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, jeżeli wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu w budynku nastąpiło bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych;
- Odp. c stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całkowitej budynku.

Pyt 79 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 80 Czy poszukiwanie złóż kopalin jest celem publicznym?

- Odp. a tak, w odniesieniu do wszystkich kopalin, gdyż kopaliny służą zaspokajaniu potrzeb społecznych;
- Odp. b tak, ale tylko objętych własnością górnictwem;
- Odp. c nie jest, gdyż stanowi to działalność komercyjną.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.03.23

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

Kod: 362163008

Pyt 81 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa można wywłaszczyć:

- Odp. a na rzecz gminy;
- Odp. b na rzecz województwa;
- Odp. c w ogóle nie można wywłaszczyć.

Pyt 82 Wodociągowy przewód sieci ogólnej, który wchodzi w skład przedsiębiorstwa:

- Odp. a należy do części składowej nieruchomości;
- Odp. b nie należy do części składowej nieruchomości;
- Odp. c stanowi odrębny przedmiot własności.

Pyt 83 Ile wynosi stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, ustalana dla nieruchomości oddanej w trwały zarząd na cele ochrony przeciwpożarowej?

- Odp. a wynosi 0.1 %;
- Odp. b wynosi 0.2 %;
- Odp. c wynosi 0.3 %.

Pyt 84 Minimalna cena nieruchomości Skarbu Państwa o wartości 100 000 zł sprzedawana w ramach negocjacji, po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym może wynosić:

- Odp. a 50 000 zł;
- Odp. b 40 000 zł;
- Odp. c 70 000 zł.

Pyt 85 Jaki dokument jest niezbędny zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami do wszczęcia postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości?

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

Pyt 86 W przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wyda nieruchomość niezwłocznie - wysokość odszkodowania powiększa się:

- Odp. a o 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b o 10% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c o 15% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Pyt 87 Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może:

- Odp. a żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę;
- Odp. b żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części;
- Odp. c zrealizować swoje roszczenie w drodze otrzymania zaoferowanej przez gminę nieruchomości zamiennej.

Pyt 88 Potencjalny dochód brutto, pomniejszony o straty wynikające z pustostanów i zaległości czynszowych, to:

- Odp. a efektywny dochód brutto;
- Odp. b dochód operacyjny netto powiększony o wydatki operacyjne;
- Odp. c dochód netto z nieruchomości przed odliczeniem podatku.

Pyt 89 Na potrzeby ustalenia zobowiązań podatkowych wartość nieruchomości określa się stosując:

- Odp. a podejście porównawcze;
- Odp. b podejście dochodowe;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze podejścia, które zastosuje.

Pyt 90 Dwa miesiące temu cena 1 mkw lokalu wynosiła 1000 zł. Współczynnik zmiany cen wynosi 2% w skali miesiąca. Obecnie cena ta wynosi:

- Odp. a 1020 zł;
- Odp. b 1040 zł;
- Odp. c 1080 zł.

