

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 1 Przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę, projekt zagospodarowania działki lub terenu jest opracowaniem, które:

- Odp. a nie jest obowiązkowe;
- Odp. b jest obowiązkowe;
- Odp. c wraz z projektem architektoniczno-budowlanym jest zatwierdzany w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pyt 2 W świetle przepisów techniczno-budowlanych w pokoju mieszkalnym o powierzchni 16 m² powierzchnia okien powinna wynosić co najmniej:

- Odp. a 1,00 m²;
- Odp. b 1,60 m²;
- Odp. c 2,00 m².

Pyt 3 Stan zerowy w budynku podpiwniczonym mieszkalnym obejmuje następujące elementy:

- Odp. a wykopy, fundamenty, ściany piwnic wraz z izolacją, strop nad piwnicą, zasypanie wykopów;
- Odp. b tylko fundamenty, ściany piwnic, strop nad piwnicą;
- Odp. c wyłącznie fundamenty.

Pyt 4 Stropodach to przegroda budynku:

- Odp. a pozioma;
- Odp. b pionowa;
- Odp. c pełniącą jednocześnie funkcję stropu i dachu.

Pyt 5 Do wniosku o pozwolenie na budowę dołącza się m.in. projekt architektoniczno-budowlany w:

- Odp. a postaci papierowej w trzech egzemplarzach, albo w postaci elektronicznej;
- Odp. b postaci papierowej w czterech egzemplarzach, albo w postaci elektronicznej;
- Odp. c postaci papierowej w dwóch egzemplarzach oraz w postaci elektronicznej;

Pyt 6 W świetle przepisów techniczno - budowlanych, do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych zalicza się:

- Odp. a łazienę;
- Odp. b przebieralnię;
- Odp. c pomieszczenie służące do przechowywania sprzętu do utrzymania czystości.

Pyt 7 Kondygnacje to poziome części budynku położone:

- Odp. a tylko w części nadziemnej;
- Odp. b w części nadziemnej i podziemnej;
- Odp. c tylko w części podziemnej.

Pyt 8 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 łącznie;
- 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 9 Który z poniższych obiektów budowlanych jest budowlą?

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

Pyt 10 Które z przytoczonych stwierdzeń dotyczących akcji jest prawdziwe:

- Odp. a akcje muszą być wprowadzone na giełdę;
- Odp. b akcja jest to papier wartościowy wystawiony na czas ograniczony;
- Odp. c akcja jest dokumentem potwierdzającym udział w kapitale spółki.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 11 Hipoteczny list zastawny to:

- Odp. a papier wartościowy emitowany przez właścicieli nieruchomości;
- Odp. b papier wartościowy emitowany przez bank hipoteczny, zabezpieczony przyjętą hipoteką;
- Odp. c papier wartościowy emitowany przez banki komercyjne.

Pyt 12 W fazie cyklu koniunkturalnego, określanej jako depresja, obserwuje się na rynku dóbr inwestycyjnych:

- Odp. a wzrost aktywności kredytowej banków;
- Odp. b spadek aktywności kredytowej banków;
- Odp. c głębsze załamanie niż na rynku dóbr konsumpcyjnych.

Pyt 13 Wzrost inflacji oznacza:

- Odp. a spadek wartości pieniądza;
- Odp. b spadek popytu na pieniądź;
- Odp. c wzrost popytu na kredyt.

Pyt 14 Na tle innych instrumentów finansowych inwestowanie w nieruchomości jest instrumentem:

- Odp. a bardziej ryzykownym niż inwestowanie w akcje;
- Odp. b mniej ryzykownym niż inwestowanie w akcje;
- Odp. c zaliczanym do instrumentów o umiarkowanym poziomie ryzyka.

Pyt 15 Zaznacz wariant, który jest najmniej wrażliwy na zmianę czynników rynkowych wiedząc, że różnica pomiędzy wewnętrzną stopą zwrotu (IRR) a kosztem kapitału (r) przedstawia się jak niżej:

- Odp. a wariant A - różnica wynosi 1 %;
- Odp. b wariant B - różnica wynosi 5 %;
- Odp. c wariant C - różnica wynosi 15 %.

Pyt 16 Poziom stopy zwrotu na rynku akcji zależy od:

- Odp. a kursu akcji i dywidendy;
- Odp. b dywidendy oraz różnicy między ceną sprzedaży a ceną zakupu akcji w rozpatrywanym okresie;
- Odp. c wskaźnika cena/zysk.

Pyt 17 Cena rynkowa danego dobra:

- Odp. a zależy tylko od jego wartości użytkowej;
- Odp. b jest kształtowana przez mechanizm podaży-popytu;
- Odp. c stanowi pieniężne wyrażenie wartości wymiennej dobra.

Pyt 18 Jaka jest roczna rata amortyzacyjna od kapitału 10 000 zł, gdy roczny współczynnik amortyzacyjny określony dla okresu amortyzacji z uwzględnieniem stopy zwrotu wynosi 0,10 ?

- Odp. a 1 000 zł;
- Odp. b 100 zł;
- Odp. c 10 zł.

Pyt 19 Dekapitalizacja majątku trwałego oznacza spadek jego wartości na skutek:

- Odp. a zmian kursów walutowych;
- Odp. b zmniejszania się rynkowych stóp kapitalizacji;
- Odp. c niepodejmowania bieżących działań likwidujących jego zużywanie się.

Pyt 20 Wyceny gruntów wydzielonych pod drogi publiczne dokonano na podstawie przeznaczenia gruntu przeważającego wśród gruntów przyległych, (o przeznaczeniu rolnym) . Wartość 1 m kw tych gruntów została oszacowana na poziomie 10 zł. Powierzchnia wywłaszczanej nieruchomości wynosi 1500 m². Wartość nieruchomości dla celów ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie wyniesie maksymalnie:

- Odp. a 15 000 zł;
- Odp. b 22 500 zł;
- Odp. c 30 000 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 21 Dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a według stanu i cen przed wybudowaniem oraz po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. b według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. c według stanu po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

Pyt 22 Ustalając wysokość dochodów z nieruchomości, w procedurze określania wartości rynkowej techniką dyskontowania strumieni dochodów, uwzględnia się m.in.:

- Odp. a warunki wynikające z zawartych umów najmu lub dzierżawy;
- Odp. b operatywność najemcy;
- Odp. c podatek od nieruchomości.

Pyt 23 Metodę pozostałościową do określania wartości nieruchomości można zastosować, gdy:

- Odp. a prowadzone są na nieruchomości działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy;
- Odp. b określa się wartość rynkową nieruchomości podlegającej przebudowie i brak jest danych rynkowych do zastosowania innych odpowiednich metod;
- Odp. c wycena dokonywana jest dla celów ustalenia ceny nabycia nieruchomości z rozpoczętą budową domu mieszkalnego.

Pyt 24 Prawo dostępu do źródeł informacji o nieruchomościach, dla rzeczoznawcy majątkowego wynika bezpośrednio z:

- Odp. a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne;
- Odp. b ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Pyt 25 Wysokość dochodu netto należy ustalić, gdy do wyceny nieruchomości stosowana jest technika:

- Odp. a kapitalizacji prostej dochodu netto w metodzie inwestycyjnej;
- Odp. b dyskontowania strumieni dochodu w metodzie zysków;
- Odp. c kapitalizacji prostej dochodu brutto w metodzie zysków.

Pyt 26 Wartość rezydualna jest określana:

- Odp. a jako skapitalizowany dochód z ostatniego roku prognozy;
- Odp. b jako wartość nieruchomości po ostatnim roku prognozy;
- Odp. c w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Pyt 27 Dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego do określenia wartości nieruchomości gruntowej można zastosować:

- Odp. a podejście porównawcze;
- Odp. b podejście porównawcze lub dochodowe;
- Odp. c dowolne podejście.

Pyt 28 PDB wynosi 100 000 zł. Wydatki operacyjne wynoszą 15 000 zł. Pustostany i straty w dochodzie stanowią 5%. DON wynosi:

- Odp. a 85 000 zł;
- Odp. b 80 000 zł;
- Odp. c 82 750 zł.

Pyt 29 Wartość nieruchomości została określona na kwotę 400 000 zł. Rynkowy poziom współczynnika kapitalizacji netto w segmencie rynku, z którego pochodzi przedmiotowa nieruchomość przyjęto na poziomie 20. Proszę określić roczny dochód netto.

- Odp. a 20 000 zł;
- Odp. b 80 000 zł;
- Odp. c 40 000 zł.

Pyt 30 W celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień:

- Odp. a wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
- Odp. b wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
- Odp. c w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 31 Wartość rynkową nieruchomości można określić stosując technikę:

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

Pyt 32 Przewidywana długotrwała przewaga popytu nad podażą na powierzchniach handlowych na lokalnym rynku nieruchomości może być uwzględniona w wycenie techniką kapitalizacji prostej przez:

- Odp. a obniżenie ustalonej na podstawie analizy rynku stopy kapitalizacji;
- Odp. b skorygowanie stopnia wykorzystania powierzchni zabudowy obiektu;
- Odp. c podwyższenie ustalonej na podstawie rynku stopy kapitalizacji.

Pyt 33 Nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny to takie, które spełniają następujące warunki:

- Odp. a szybko znajdują nabywców na rynku nieruchomości;
- Odp. b są porównywalne z nieruchomością szacowaną;
- Odp. c były zakupione bez korzystania z kredytu.

Pyt 34 Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej 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 35 Zmienny poziom strumieni dochodów w metodzie inwestycyjnej, w technice DCF wynika z:

- Odp. a z przewidywanego poziomu inflacji;
- Odp. b prowadzonych lub planowanych działań na nieruchomości;
- Odp. c z umów obciążających nieruchomość.

Pyt 36 Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości określa:

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

Pyt 37 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 38 Określając koszt obiektu budowlanego według metody kosztów zastąpienia:

- Odp. a uwzględnia się zużycie techniczne;
- Odp. b uwzględnia się tylko zużycie funkcjonalne;
- Odp. c nie uwzględnia się zużycia.

Pyt 39 Wartość rynkową nieruchomości posiadających cechy szczególne, w razie braku wystarczającej liczby danych dotyczących sprzedaży na rynku lokalnym, określić można na podstawie:

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

Pyt 40 W procedurze wyceny nieruchomości zakres cenowy ΔC na podstawie zbioru transakcji nieruchomości podobnych określa się w celu ustalenia 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 41 Odszkodowanie za nieruchomości niezabudowane przejęte z mocy prawa w trybie "specustawy drogowej", w przypadku gdy nieruchomość zostanie wydana w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja zrid stała się ostateczna, powiększa się:

- Odp. a o 5% dla dotychczasowego właściciela;
- Odp. b o 10% dla dotychczasowego użytkownika wieczystego;
- Odp. c o 10 000 zł dla dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego.

Pyt 42 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 43 Aby dany zbiór transakcji nieruchomościami mógł być wykorzystany do wyceny metodą korygowania ceny średniej musi spełniać on następujące warunki:

- Odp. a co najmniej kilkanaście nieruchomości jest podobnych do nieruchomości szacowanej;
- Odp. b znane są cechy przynajmniej nieruchomości o cenie najwyższej i o cenie najniższej;
- Odp. c istnieje możliwość wiarygodnego skorygowania cen uzyskanych w szczególnych okolicznościach.

Pyt 44 Współczynnik korekcyjny gruntu pod stawami rybackimi ustala się – w razie braku klasyfikacji jak dla:

- Odp. a użytku zielonego klasy IV;
- Odp. b łąk i pastwisk trwałych klasy I;
- Odp. c gruntu ornego klasy IV.

Pyt 45 Jaki obowiązek ciąży na poprzednim właścicielu wywłaszczonej nieruchomości, który otrzymał odszkodowanie w gotówce, a obecnie żąda zwrotu nieruchomości wywłaszczonej?

- Odp. a musi zwrócić w gotówce kwotę równą wysokości odszkodowania ustalonego w decyzji starosty, po jej waloryzacji;
- Odp. b musi zwrócić w gotówce odszkodowanie ustalone w decyzji starosty, w kwocie nominalnej;
- Odp. c musi zwrócić w gotówce kwotę równą aktualnej wartości nieruchomości zwracanej.

Pyt 46 W jakim czasie właściwy organ może wszcząć postępowanie z tytułu opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości ?

- Odp. a w ciągu 3 lat licząc od dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. b w czasie, który umożliwi żeby w ciągu 3 lat licząc od dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, także decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stała się ostateczna;
- Odp. c w ciągu 3 lat licząc od dnia doręczenia stronom decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Pyt 47 Kowalski, który jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność gminy, oferuje na wtórnym rynku zbycie tego prawa dowolnej osobie fizycznej lub spółdzielni mieszkaniowej. Czy transakcja zbycia byłaby 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 48 Jaki dokument jest podstawą do żądania odszkodowania za grunt wydzielony na wniosek właściciela z nieruchomości pod drogę publiczną lub jej poszerzenie ?

- Odp. a ostateczna decyzja o podziale nieruchomości;
- Odp. b uchwała organu o zaliczeniu drogi do odpowiedniej kategorii dróg;
- Odp. c prawomocne orzeczenie sądu o podziale.

Pyt 49 Czy trwanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może zostać przedłużone na lata następujące po okresie, do którego zostało ustanowione?

- Odp. a może zostać przedłużone z urzędu ale tylko na okres 40 lat;
- Odp. b nie może zostać przedłużone w żadnym przypadku;
- Odp. c może zostać przedłużone na wniosek użytkownika wieczystego.

Pyt 50 Cena nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste na cele turystyczne wynosi 200 000 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 51 Osoba prawna może powstać:

- Odp. a na mocy przepisu szczególnego przyznającego jej osobowość prawną;
- Odp. b na mocy wpisu do właściwego rejestru;
- Odp. c na mocy postanowienia sądu.

Pyt 52 W jakiej formie (rodzaj dokumentu) starosta orzeka o wywłaszczeniu nieruchomości?

- Odp. a decyzją administracyjną;
- Odp. b postanowieniem;
- Odp. c zarządzeniem.

Pyt 53 Zasoby kopalin:

- Odp. a mogą być objęte własnością górnictw;
- Odp. b są własnością publiczną;
- Odp. c mogą być objęte prawem własności nieruchomości gruntowej.

Pyt 54 Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje:

- Odp. a od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa;
- Odp. b nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa;
- Odp. c od dnia podjęcia uchwały przez radę gminy.

Pyt 55 Każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, może wnieść do projektu tego planu:

- Odp. a uwagi;
- Odp. b protest;
- Odp. c zarzut.

Pyt 56 Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego opiniuje wójt, burmistrz lub prezydent miasta w formie:

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

Pyt 57 Rejestr cen nieruchomości zawiera informacje dotyczące:

- Odp. a strony sprzedającej i strony kupującej;
- Odp. b ceny transakcji brutto;
- Odp. c rodzaju transakcji.

Pyt 58 Organami administracji geodezyjnej i kartograficznej są:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b marszałek województwa;
- Odp. c starosta.

Pyt 59 Zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego dotyczy:

- Odp. a przeznaczenia terenu;
- Odp. b możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu;
- Odp. c zgodności z przepisami szczególnymi.

Pyt 60 Plan ogólny gminy stanowi podstawę prawną przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy:

- Odp. a na obszarze wyznaczonych stref planistycznych;
 - Odp. b na obszarach uzupełnienia zabudowy;
 - Odp. c na obszarze zabudowy śródmiejskiej.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 61 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 62 Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa należy do zadań:

- Odp. a ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. b Rady Ministrów;
- Odp. c Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej.

Pyt 63 Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo jeżeli są to:

- Odp. a obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- Odp. b obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² ;
- Odp. c obszary przestrzeni publicznej.

Pyt 64 Co oznacza symbol "Br" użytku gruntowego:

- Odp. a budynek w ruinie;
- Odp. b grunty rolne zabudowane;
- Odp. c tereny różne, zabudowane.

Pyt 65 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 66 Organami właściwymi w sprawach gospodarowania wodami są:

- Odp. a dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c marszałek województwa.

Pyt 67 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 68 Grunty pokryte wodami stanowiące własność Skarbu Państwa, niezbędne do prowadzenia przedsięwzięć związanych z wydobywaniem kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów lub wycinaniem roślin z wody oddaje się w:

- Odp. a trwały zarząd;
- Odp. b użytkowanie;
- Odp. c korzystanie przez ustanowienie służebności gruntowej.

Pyt 69 Wartość upraw i młodników leśnych można oszacować stosując techniki wyceny:

- Odp. a wskaźnikową;
- Odp. b szczegółową;
- Odp. c szacunku brakarskiego.

Pyt 70 Dla określenia wartości nieruchomości leśnej w podejściu mieszanym rzeczoznawca majątkowy określa:

- Odp. a wartość gruntu metodą wskaźników szacunkowych gruntów;
 - Odp. b wartość drzewostanów według wartości drewna;
 - Odp. c wartość drzewostanów zawsze według kosztów wyhodowania.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 71 Zasobność drzewostanu:

- Odp. a podana jest w planie urządzenia lasu w m³/ha;
- Odp. b stanowi miąższość nadziemnej części drzew bez kory;
- Odp. c stanowi miąższość nadziemnej części drzew bez kory i bez drobnicy.

Pyt 72 Pierśnica:

- Odp. a to średnica pnia drzewa na wysokości 1,3 metra nad poziomem gruntu;
- Odp. b to obwód pnia drzewa na wysokości 1,3 metra nad poziomem gruntu;
- Odp. c dostarcza jednego z głównych parametrów (obok wysokości pnia) służących do określania miąższości drzewa.

Pyt 73 Wartość działki leśnej z drzewostanem, przeznaczonej na usługi rekreacyjne (ośrodek wypoczynkowy) określa się:

- Odp. a stosując podejście porównawcze;
- Odp. b stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów i dodając wartość drzewostanu według wartości drewna;
- Odp. c stosując wyłącznie podejście kosztowe.

Pyt 74 W jakiej wysokości otrzyma odszkodowanie za wywłaszczenie właściciel nieruchomości, na której jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego?

- Odp. a odpowiadające wartości rynkowej prawa własności wywłaszczanej nieruchomości, gdyż zagwarantowane konstytucyjnie słuszne odszkodowanie musi odpowiadać wartości utraconego prawa;
- Odp. b odpowiadające wartości prawa własności wywłaszczanej nieruchomości, pomniejszonej o wartość prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c właściciel i użytkownik wieczysty otrzymają po połowie odszkodowanie, równego wartości rynkowej prawa własności wywłaszczanej nieruchomości.

Pyt 75 Jak powinien postąpić właściwy organ przy ustalaniu odszkodowania za nieruchomość lub jej część nabytą z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, jeżeli jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym, a właściciel nieruchomości zamieszkuje w tym budynku ?

- Odp. a nie ma to żadnego wpływu na ustalenie odszkodowania;
- Odp. b powinien powiększyć ustalone odszkodowanie o kwotę 5 000 zł;
- Odp. c powinien powiększyć ustalone odszkodowanie o kwotę 10 000 zł.

Pyt 76 Za nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odszkodowanie przysługuje:

- Odp. a dotychczasowym właścicielom nieruchomości;
- Odp. b użytkownikom wieczystym nieruchomości;
- Odp. c osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Pyt 77 Zgodnie z ustawą o lasach pracownik będący emerytem, który przepracował w Lasach Państwowych 5 lat, nabywa od tego podmiotu lokal, którego jest najemcą (od 10 lat) o wartości 200 tys. zł. Cena jaką zapłaci będzie wynosiła:

- Odp. a 80 tys. zł;
- Odp. b 10 tys. zł;
- Odp. c 20 tys. zł.

Pyt 78 Prawo pierwokupu nieruchomości nie przysługuje gminie, jeżeli sprzedaż :

- Odp. a dotyczy prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby bliskiej dla sprzedawcy;
- Odp. b dokonuje osoba, która uzyskała nieruchomość jako odszkodowanie lub rekompensatę za utratę własności nieruchomości;
- Odp. c dotyczy nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, bez wpisu tego faktu w księdze wieczystej.

Pyt 79 Czy prawo użytkowania wieczystego może zostać ustanowione na okres krótszy niż 99 lat ?

- Odp. a nie może, gdyż jak sama nazwa wskazuje ustanawia się go na okres 1 wieku;
- Odp. b okres ten może być dowolnie skrócony;
- Odp. c okres ten może być skrócony do 40 lat.

Pyt 80 Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:

- Odp. a przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa;
- Odp. b wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi;
- Odp. c stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.09.17

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

Kod: 461178464

Pyt 81 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 82 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 83 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami na jaki dzień przyjmuje się czynniki "stan", "przeznaczenie" i "wartość" nieruchomości, przy dokonywaniu jej wyceny w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie, w sytuacji wydania odrębnej decyzji o odszkodowaniu ?

- Odp. a wszystkie czynniki na dzień, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna;
- Odp. b "stan" i "przeznaczenie" na dzień, pozbawienia prawa, a "wartość" na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu;
- Odp. c "stan" i "przeznaczenie" na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu, a "wartość" na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu.

Pyt 84 Cecha ma 5 stanów (5 - stan najlepszy). Stan wycenianej nieruchomości wynosi 2, a porównywalnej wynosi 3. Poprawka cechy wynosi 40 zł. Jaka będzie poprawka dla nieruchomości wycenianej?

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

Pyt 85 Aktualną kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest dołączyć:

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

Pyt 86 Które z wymienionych praw są ograniczonymi prawami rzeczowymi?

- Odp. a własność;
- Odp. b użytkowanie wieczyste;
- Odp. c spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Pyt 87 W jaki sposób powinna być wykonana służebność gruntowa?

- Odp. a według zasad współżycia społecznego;
- Odp. b przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych;
- Odp. c w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Pyt 88 W podejściu mieszanym stosuje się metodę:

- Odp. a kosztów likwidacji;
- Odp. b kosztów zastąpienia;
- Odp. c pozostałościową.

Pyt 89 Kwestie dokonywania oględzin w procesie wyceny nieruchomości zostały uregulowane w:

- Odp. a przepisy nie regulują tego zagadnienia;
- Odp. b ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości.

Pyt 90 Które ceny uzyskane w przetargu mogą być przyjęte do wyceny podejściem porównawczym?

- Odp. a wszystkie, gdyż są to ceny na wolnym rynku;
- Odp. b takie, których charakter rynkowy nie budzi wątpliwości;
- Odp. c odchylenie ceny uzyskanej w przetargu o 20 % od cen przeciętnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne stanowi wyznacznik.

