

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 1 W świetle przepisów techniczno-budowlanych za kondygnację uważa się:

- Odp. a poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- Odp. b poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle co najmniej 1,8 m;
- Odp. c nadbudówkę ponad dachem - maszynownię dźwigu.

Pyt 2 Stan zerowy w budynku podpiwniczonym mieszkalnym obejmuje następujące elementy:

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

Pyt 3 Przez obiekt małej architektury należy rozumieć:

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

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 Urządzeniami budowlanymi są:

- Odp. a ciepłociąg magistralny;
- Odp. b ogrodzenia;
- Odp. c przyłącza zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Pyt 6 Zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 (Powierzchnia budynków - Podział, określenia zasady obmiaru) pomiarów dokonuje się na wysokości:

- Odp. a 1,3 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. b poziomu podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. c 1,0 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Pyt 7 Pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi, to pomieszczenia, w których:

- Odp. a przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa od 2 do 4 godzin włącznie;
- Odp. b przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa krócej niż 2 godziny;
- Odp. c przebywanie osób jest krótkotrwałe i związane z konserwacją maszyn.

Pyt 8 Zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 (Powierzchnia budynków - Podział, określenia zasady obmiaru) do powierzchni pomieszczeń nie wlicza się:

- Odp. a powierzchni przejść;
- Odp. b powierzchni otworów okiennych;
- Odp. c powierzchni otworów drzwiowych.

Pyt 9 Do zabudowy zagrodowej należą budynki w rodzinnych gospodarstwach rolnych:

- Odp. a budynki mieszkalne;
- Odp. b budynki rekreacyjne;
- Odp. c budynki inwentarskie.

Pyt 10 Inflacja w gospodarce może charakteryzować się:

- Odp. a spadkiem wartości pieniądza;
 - Odp. b stanem nierównowagi, w którym popyt przewyższa podaż;
 - Odp. c spadkiem stóp procentowych.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 11 Do prostych metod opłacalności inwestycji produkcyjnych zalicza się:

- Odp. a okres zwrotu;
- Odp. b księgową stopę zwrotu;
- Odp. c zdyskontowany okres zwrotu.

Pyt 12 Krzywa podaży oznacza:

- Odp. a zależność między wielkością podaży a wysokością podatków;
- Odp. b zależność między wielkością podaży a wielkością popytu na dane dobro;
- Odp. c zależność między wielkością podaży a ceną danego dobra przy założeniu ceteris paribus.

Pyt 13 Według kryterium rodzaju instrumentów finansowych można wyodrębnić rynek:

- Odp. a pierwotny i wtórny;
- Odp. b pieniężny, kapitałowy, walutowy, instrumentów pochodnych;
- Odp. c publiczny i prywatny.

Pyt 14 Towary w bilansie zalicza się do:

- Odp. a aktywów trwałych;
- Odp. b aktywów obrotowych;
- Odp. c rezerw.

Pyt 15 Stopa kapitalizacji przyjęta w wycenie konkretnej nieruchomości jest :

- Odp. a wymaganą stopą zwrotu ;
- Odp. b rynkową stopą zwrotu ;
- Odp. c średnią arytmetyczną stóp zwrotu uzyskanych w danym segmencie rynku , z którego pochodzi wyceniana nieruchomość ;

Pyt 16 Rzadkość zasobów w ekonomii oznacza:

- Odp. a brak określonego towaru na rynku lokalnym;
- Odp. b niedostatek towaru z powodu ograniczeń importowych i wysokich barier celnych;
- Odp. c przewagę potencjalnego zapotrzebowania społeczeństwa na dobra i usługi nad możliwościami ich wytworzenia z dostępnych zasobów.

Pyt 17 W zbiorze liczb 2, 3, 4, 5, 5, 5 mediana:

- Odp. a jest równa wartości modalnej;
- Odp. b jest mniejsza od wartości modalnej;
- Odp. c jest większa od wartości modalnej.

Pyt 18 Stopa kapitalizacji netto jest:

- Odp. a jest zdecydowanie częściej wykorzystywana w procesie szacowania wartości nieruchomości;
- Odp. b im wyższa stopa kapitalizacji netto , tym przy stałym dochodzie netto , mniejsza wartość nieruchomości;
- Odp. c stopa kapitalizacji netto jest odwrotnością współczynnika kapitalizacji brutto.

Pyt 19 Wartość nominalna akcji:

- Odp. a to wartość kapitału akcyjnego przypadającego na jedną akcję;
- Odp. b jest zawsze równa cenie oferowanej do nabycia na rynku pierwotnym (tzw. cenie emisyjnej);
- Odp. c jest podstawą określenia wysokości kapitału, którego nie można wycofać do momentu likwidacji spółki akcyjnej.

Pyt 20 W metodzie inwestycyjnej mają zastosowanie następujące techniki wyceny nieruchomości:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 21 Rodzaj wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wynika w szczególności z:

- Odp. a celu sporządzenia wyceny;
- Odp. b zapisów wynikających z przepisów prawa;
- Odp. c żądania zlecniodawcy.

Pyt 22 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 23 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 24 Wyceny nieruchomości dokonuje się metodami:

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

Pyt 25 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany wykonywać czynności zawodowe:

- Odp. a z należytą starannością ogólnie wymaganą przez prawo cywilne;
- Odp. b kierując się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności;
- Odp. c ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności.

Pyt 26 Podstawą wyceny wartości rynkowej nieruchomości nie mogą być ceny uzyskane:

- Odp. a w transakcji pomiędzy spółkami powiązаныmi;
- Odp. b w transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowej z zasobu komunalnego na rzecz dotychczasowego najemcy;
- Odp. c w transakcji sprzedaży przez komornika.

Pyt 27 Przedmiotem określenia wartości rynkowej może być:

- Odp. a pomieszczenie przynależne do lokalu;
- Odp. b prawo własności działki budowlanej związanej z nieruchomością lokalową, jeżeli działka ta znajduje się we współużytkowaniu wieczystym właściciela lokalu;
- Odp. c prawo użytkowania wieczystego działki budowlanej.

Pyt 28 Pojęcie „szacowanie nieruchomości” na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza:

- Odp. a postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- Odp. b czynności związane z określaniem wartości nieruchomości;
- Odp. c sporządzanie opinii o wartości nieruchomości.

Pyt 29 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 zlecniodawcy.

Pyt 30 Jeżeli czynsze po zakończeniu prognozy będą rosły to:

- Odp. a stopa kapitalizacji będzie zwiększała się w stosunku do stopy dyskonta;
 - Odp. b stopa kapitalizacji będzie malała w stosunku do stopy dyskonta;
 - Odp. c relacje stopa dyskontowa a stopa kapitalizacji nie zależą od zmiany wysokości czynszu.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 31 Przy określaniu wartości nieruchomości do celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości na działki gruntu, uwzględnia się:

- Odp. a stan nieruchomości przed podziałem z dnia wydania decyzji o podziale;
- Odp. b stan nieruchomości po podziale z dnia, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna;
- Odp. c ceny z dnia wydania decyzji o podziale.

Pyt 32 Zakres kwotowy cechy "lokalizacja" wynosi 15 zł, cecha ta ma trzy stany (przeciętna, dobra, bardzo dobra). Jaką poprawkę należy zastosować do ceny nieruchomości podobnej, zlokalizowanej przeciętnie, jeśli lokalizacja nieruchomości szacowanej została określona jako bardzo dobra?

- Odp. a plus 7,50 zł;
- Odp. b minus 15 zł;
- Odp. c plus 15 zł.

Pyt 33 Na wartość rynkową nieruchomości mają wpływ m.in. następujące czynniki:

- Odp. a użyteczność i rzadkość nieruchomości;
- Odp. b efektywna siła nabywcza;
- Odp. c popyt i podaż.

Pyt 34 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 podejścia porównawczego.

Pyt 35 Wysokość kosztów dodatkowych, występujących w podejściu kosztowym uzależniona jest od:

- Odp. a rodzaju obiektów i ich wyposażenia w instalacje i urządzenia;
- Odp. b okresu realizacji inwestycji;
- Odp. c cen usług: projektowych, nadzoru inwestorskiego, geodezyjnych.

Pyt 36 Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa:

- Odp. a osiągają zawsze ten sam poziom wartości;
- Odp. b mogą mieć ten sam poziom wartości;
- Odp. c w sensie ekonomicznym są pojeciami tożsamymi.

Pyt 37 W jakich przypadkach rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości ?

- Odp. a zawsze przy określaniu wartości nieruchomości zabytkowych;
- Odp. b dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego;
- Odp. c jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Pyt 38 Na potrzeby ustalenia ceny lokalu ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość rynkową określa się:

- Odp. a łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b z wartości lokalu wyodrębnia się wartość udziału w nieruchomości wspólnej;
- Odp. c z wartości lokalu, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, jeżeli wymaga tego cel wyceny.

Pyt 39 Współczynnik kapitalizacji stosowany w podejściu dochodowym wyceny odzwierciedla:

- Odp. a okres, w którym konkretny nabywca powinien otrzymać zwrot środków poniesionych na nabycie szacowanej nieruchomości;
- Odp. b okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do wycenianej;
- Odp. c stopę zwrotu na rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Pyt 40 Przy określaniu wartości nieruchomości zakrzewionych, spełniających funkcje ochronne:

- Odp. a można stosować metodę wskaźników szacunkowych;
- Odp. b uwzględnia się szczególne funkcje tych nieruchomości;
- Odp. c wartość drzew i krzewów określa się według kosztów nasadzenia i pielęgnacji.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 41 Organ administracji publicznej może wykorzystywać operat szacunkowy przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia:

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

Pyt 42 Wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych kl. IVa wynosi - 80, a IVb - 60. Wskaźnik ten dla gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako LzIV wyniesie:

- Odp. a 30;
- Odp. b 35;
- Odp. c 40.

Pyt 43 Rodzaj rynku, jego obszar:

- Odp. a wpływa na wynik wyceny;
- Odp. b jest uzależniony od przedmiotu wyceny;
- Odp. c określa rzeczoznawca majątkowy.

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 Ile wynosi okres karencji od dnia nabycia nieruchomości innej niż lokal mieszkalny, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy, w czasie którego wtórne zbycie nieruchomości jest zagrożone możliwością żądania przez właściwy organ zwrotu udzielonej bonifikaty?

- Odp. a 5 lat;
- Odp. b 7 lat;
- Odp. c 10 lat.

Pyt 46 Czy nabywanie nieruchomości na cele budownictwa mieszkaniowego zalicza się do celów publicznych?

- Odp. a tak, gdyż problem budownictwa mieszkaniowego jest problemem ogólnospołecznym;
- Odp. b tak, ale tylko w przypadku budownictwa socjalnego;
- Odp. c nie zalicza się.

Pyt 47 Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się, wg Kodeksu cywilnego, zezwolić biorącemu rzecz w użyczenie:

- Odp. a na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy,
- Odp. b na odpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy,
- Odp. c na używanie oddanej mu w tym celu rzeczy, przy czym odpłatność z tego tytułu ustalają strony w umowie.

Pyt 48 Granicami wykonywania prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z Kodeksem cywilnym, są:

- Odp. a ustawy;
- Odp. b zasady współżycia społecznego;
- Odp. c umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Pyt 49 W czasie trwania umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony czynsz można wypowiedzieć, na koniec miesiąca kalendarzowego, najpóźniej:

- Odp. a na jeden miesiąc naprzód;
- Odp. b na trzy miesiące naprzód;
- Odp. c na sześć miesięcy naprzód.

Pyt 50 Jakie prawa mogą być przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego?

- Odp. a użytkowanie wieczyste;
- Odp. b spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali;
- Odp. c hipoteka zabezpieczająca inną wierzytelność.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 51 Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki może, zgodnie z Kodeksem cywilnym żądać:

- Odp. a aby ten, kto wznosił budynek nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem;
- Odp. b przeniesienia własności dokonanych nakładów za wynagrodzeniem odpowiadającym wartości tych nakładom;
- Odp. c przeniesienia własności budynku za wynagrodzeniem odpowiadającym wartości dokonanych nakładów.

Pyt 52 Na inną osobę nie można skutecznie przenieść praw rzeczowych do:

- Odp. a służebności osobistej;
- Odp. b użytkowania wieczystego;
- Odp. c użytkowania.

Pyt 53 Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- Odp. a nabycia ekspektatywy własności;
- Odp. b zawarcia umowy nabycia od spółdzielni mieszkaniowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- Odp. c zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

Pyt 54 Wartość gruntu wyłączanego z produkcji rolnej, ustalona 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 55 Plan miejscowy sporządza się:

- Odp. a w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych;
- Odp. b w szczególnie uzasadnionych przypadkach w skali 1:10000;
- Odp. c w skali 1:5000 w przypadku planów miejscowych sporządzonych w celu zakazu zabudowy.

Pyt 56 Ład przestrzenny zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to harmonijna całość w obszarze (min.):

- Odp. a funkcjonalnym;
- Odp. b kompozycyjno-estetycznym;
- Odp. c publicznym.

Pyt 57 Głównymi parametrami działki gruntu, by była działką budowlaną według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

- Odp. a wielkość;
- Odp. b wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c cechy geometryczne.

Pyt 58 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 59 Numery porządkowe nadaje się budynkom:

- Odp. a wybudowanym;
- Odp. b w trakcie budowy;
- Odp. c prognozowanym do wybudowania.

Pyt 60 Na czyj wniosek dokonuje się podziału na działki gruntu nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym?

- Odp. a podział jest dokonywany wyłącznie z urzędu;
- Odp. b podziału takich nieruchomości nie można w ogóle dokonać;
- Odp. c każdy może złożyć skutecznie wniosek o podział takich nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 61 Jednostkę rejestrową gruntów tworzą:

- Odp. a działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości;
- Odp. b działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład kilku nieruchomości;
- Odp. c działki położone w granicach kilku obrębów należące do jednego władającego.

Pyt 62 Wody stojące oraz wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią:

- Odp. a własność właściciela tej nieruchomości;
- Odp. b własność gminy na obszarze, której się znajdują;
- Odp. c własność regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Pyt 63 Nadleśniczy może samodzielnie sprzedać grunty leśne i nieleśne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych:

- Odp. a o powierzchni do 1.00 ha, jeżeli stanowią enklawę wśród gruntów innej formy własności;
- Odp. b o powierzchni do 10.00 ha, jeżeli stanowią enklawę wśród gruntów innej formy własności;
- Odp. c nie ma ograniczeń.

Pyt 64 Zezwolenie na usunięcie drzewa na gruntach stanowiących własność gminy wiejskiej (z wyłączeniem przypadków szczególnych) wydaje:

- Odp. a wójt;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wojewoda.

Pyt 65 Właściciele nieruchomości przylegających do powierzchniowych wód publicznych nie mogą grodzić nieruchomości w odległości od linii brzegu, nie mniejszej niż:

- Odp. a 2,0 m;
- Odp. b 1,5 m;
- Odp. c 1,0 m.

Pyt 66 Wartość upraw i młodników leśnych można oszacować stosując techniki wyceny:

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

Pyt 67 Masa grubizny brutto pojedynczego drzewa:

- Odp. a jest wyrażana w metrach sześciennych;
- Odp. b określa się ją na podstawie tablic miąższości drzew stojących;
- Odp. c może być obliczona ze wzoru.

Pyt 68 Gruntami zadrzewionymi są grunty porośnięte roślinnością leśną, których pole powierzchni jest:

- Odp. a mniejsze od 0,10 ha;
- Odp. b tylko równe 0,10 ha;
- Odp. c równe lub większe od 0,10 ha w odniesieniu do niektórych gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.

Pyt 69 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 70 Linie podziału przestrzennego lasu stanowią:

- Odp. a linie podziału powierzchniowego;
 - Odp. b pasy przeciwpożarowe;
 - Odp. c pasy lub rowy graniczne.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 71 Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości pozostającej w zarządzie Lasów Państwowych na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej ustala się w wysokości:

- Odp. a równej wartości służebności ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. b równej wartości części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem służebnością;
- Odp. c odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem służebnością.

Pyt 72 Czynnosc dzierżawny za dzierżawę gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ustala się w umowie:

- Odp. a wyłącznie jako sumę pieniężną;
- Odp. b wyłącznie jako równoważność pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy;
- Odp. c jako sumę pieniężną albo jako równowartość odpowiedniej ilości pszenicy.

Pyt 73 Koszty zrywki drewna obejmują:

- Odp. a wyrąb drzew;
- Odp. b trzebież drzewostanu;
- Odp. c transport z miejsca wyrębu do najbliższej drogi (miejsca odbioru transportem mechanicznym).

Pyt 74 Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego zależy od:

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

Pyt 75 Największe wymagania glebowe spośród podanych ma:

- Odp. a pszenżyto;
- Odp. b pszenica;
- Odp. c żyto.

Pyt 76 Który organ ustala odszkodowanie za nieruchomości lub ich części nabyte z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej?

- Odp. a organ, który wydał w I instancji decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
- Odp. b sejmik województwa;
- Odp. c resortowy minister.

Pyt 77 Kiedy ustalenia studium gminnego stają się prawem miejscowym ?

- Odp. a zawsze stanowią akt prawa miejscowego;
- Odp. b z chwilą ich wprowadzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c nigdy się nie staną , gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia ustaleń studium gminnego.

Pyt 78 Użytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących własność gminy może być :

- Odp. a Skarb Państwa;
- Odp. b tylko osoba fizyczna zamieszkująca na obszarze gminy;
- Odp. c powiat .

Pyt 79 Oplata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości może być ustalona:

- Odp. a gdy podział został dokonany z urzędu;
- Odp. b gdy podziału dokonał właściciel nieruchomości, a wartość nieruchomości wzrosła z tego tytułu;
- Odp. c tylko wtedy gdy podział został dokonany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Pyt 80 Czy Komisja Odpowiedzialności Zawodowej może orzekać o udzieleniu kar dyscyplinarnych rzeczoznawcom majątkowym ?

- Odp. a nie może, gdyż nie jest organem administracji publicznej ;
- Odp. b może, gdyż właśnie do tego celu została powołana ;
- Odp. c może, gdyż działa z upoważnienia naczelnego organu administracji publicznej .

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.04.28

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

Kod: 127888372

Pyt 81 Użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej zostało rozwiązane przed upływem okresu na który było ustanowione. Użytkownik wieczysty gruntu utracił w tym momencie własność budynku wzniesionego na tym gruncie. Czy z tego tytułu przysługuje mu rekompensata ?

Odp. a nie przysługuje;

Odp. b przysługuje mu wynagrodzenie równe wartości budynku przyznawane przez właściciela gruntu, jeżeli budynek został wzniesiony zgodnie z postanowieniami umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste;

Odp. c w każdym przypadku przysługuje mu wynagrodzenie.

Pyt 82 Cena nieruchomości gruntowej przekazanej na cele sakralne, ustalona dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 50 000 zł. Ile wyniesie opłata roczna ustalona dla tej nieruchomości?

Odp. a 150 zł;

Odp. b 1500 zł;

Odp. c 15 zł.

Pyt 83 Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10 000 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tego tytułu wynosi:

Odp. a 5 000 zł;

Odp. b 3 000 zł;

Odp. c 1 000 zł.

Pyt 84 Trwały zarząd gruntami pod drogę publiczną służy:

Odp. a jednostkom samorządu terytorialnego;

Odp. b jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej powołanym przez zarządców dróg;

Odp. c osobom prawnym, którym jednostki samorządu terytorialnego powierzyły utrzymanie i eksploatację drogi w ich imieniu.

Pyt 85 Czy za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości objętej podziałem dokonany na wniosek jej użytkownika wieczystego, przysługuje odszkodowanie?

Odp. a nie przysługuje, gdyż przed podziałem nieruchomości, grunty z których wydzielono te działki stanowiły własność podmiotów publicznych, a podział w zakresie prawa własności nic nie zmienił;

Odp. b przysługuje za wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego;

Odp. c nie przysługuje, gdyż o odszkodowanie może wnosić tylko właściciel nieruchomości.

Pyt 86 Wejście w życie planu miejscowego:

Odp. a nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie poprzednich planów;

Odp. b powoduje wygaśnięcie decyzji administracyjnych wydanych na podstawie poprzednich planów;

Odp. c powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do objętego nim terenu.

Pyt 87 Metodę wskaźników szacunkowych gruntu w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się do określenia wartości nieruchomości:

Odp. a przeznaczonych na cele rolne;

Odp. b przeznaczonych na cele leśne, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego;

Odp. c zakrzewionych i zadrzewionych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego.

Pyt 88 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 89 Czy przy wycenie nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, położonej na złożach kopalni stanowiących własność górnictwa, uwzględnia się wartość złoża?

Odp. a nie uwzględnia się wartości złoża;

Odp. b uwzględnia się, ale tylko przy wycenie nieruchomości dla celów odszkodowania przy wywłaszczeniu tej nieruchomości;

Odp. c w każdym przypadku wartość złoża należy uwzględnić i wyodrębnić w operacie szacunkowym.

Pyt 90 Dla określenia wartości nieruchomości leśnej w podejściu mieszanym rzeczoznawca majątkowy określa:

Odp. a wartość drzewostanu zawsze według wartości drewna;

Odp. b wartość drzewostanu zawsze według kosztów wyhodowania;

Odp. c wartość gruntu metodą wskaźników szacunkowych gruntów.

