

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 1 Płatwie stanowią element nośny więźby dachu drewnianego:

- Odp. a płatwiowo-kleszczowgo;
- Odp. b jętkowo-stolcowego;
- Odp. c wieszakowego.

Pyt 2 W świetle przepisów prawa budowlanego do budowli nie zalicza się:

- Odp. a ogrodzeń do 2 m wysokości;
- Odp. b sieci gazowych;
- Odp. c sieci wodociągowych.

Pyt 3 Dla ustalenia stopnia zużycia technicznego (fizycznego) budynku przydatne są m.in.: dokumenty:

- Odp. a protokoły przeglądów rocznych i pięcioletnich;
- Odp. b ekspertyzy techniczne;
- Odp. c dziennik budowy.

Pyt 4 Do obiektów małej architektury zalicza się:

- Odp. a ogrodzenie;
- Odp. b piaskownice;
- Odp. c śmietniki.

Pyt 5 W świetle przepisów techniczno-budowlanych umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości 1,5 m, ostro zakończonych elementów lub tłuczonego szkła jest:

- Odp. a dozwolone;
- Odp. b zabronione w każdym przypadku;
- Odp. c zabronione, przy czym nie dotyczy to ogrodzeń wewnętrznych w zakładach karnych i aresztach śledczych.

Pyt 6 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej o szerokości jezdni nie mniejszej niż:

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

Pyt 7 W świetle ustawy o podatku od spadków i darowizn za powierzchnię użytkową budynku uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach podziemnych i naziemnych z wyjątkiem:

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

Pyt 8 Pomieszczenie przeznaczone na stały pobyt ludzi, to pomieszczenie, w którym przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż:

- Odp. a 2 godziny;
- Odp. b 3 godziny;
- Odp. c 4 godziny.

Pyt 9 Okres amortyzacji kredytu to czas:

- Odp. a na który rozłożone są spłaty części kapitałowej kredytu;
- Odp. b na który rozłożone są spłaty części odsetkowej kredytu;
- Odp. c okres przyjęty do obliczeń, w którym następuje spłata całości zadłużenia.

Pyt 10 Rachunek zysków i strat informuje o:

- Odp. a sytuacji płatniczej przedsiębiorstwa;
 - Odp. b elementach kształtujących wynik finansowy;
 - Odp. c przychodach przyszłych okresów.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 11 Cena równowagi na rynku nieruchomości:

- Odp. a jest wynikiem wielkości popytu na dany rodzaj nieruchomości;
- Odp. b jest zobrazowana w punkcie przecięcia się krzywych podaży i popytu;
- Odp. c odpowiada poziomowi, przy którym ilość nieruchomości oferowanych do sprzedaży jest równa realnemu popytowi.

Pyt 12 Inwestycja w nieruchomości w stosunku do inwestycji w papiery wartościowe:

- Odp. a jest bardziej płynna;
- Odp. b wymaga zaangażowania większego kapitału;
- Odp. c jest postrzegana jako inwestycja krótkoterminowa.

Pyt 13 W zbiorze liczb: (10, 20, 30, 40, 60) mediana wynosi:

- Odp. a 32;
- Odp. b 30;
- Odp. c 35.

Pyt 14 Sprawozdaniem księgowym, w którym wykazuje się wynik finansowy przedsiębiorstwa i jego strukturę, jest:

- Odp. a rachunek przepływów pieniężnych;
- Odp. b bilans;
- Odp. c rachunek zysków i strat.

Pyt 15 Do metod ograniczania ryzyka kredytowego związanego z finansowaniem nieruchomości zalicza się m.in.:

- Odp. a badanie zdolności kredytowej;
- Odp. b metody scoringowe;
- Odp. c odchylenie standardowe.

Pyt 16 Koszt kapitału obcego (długu) jest najczęściej niższy od kosztu kapitału własnego, gdyż:

- Odp. a koszt długu (odsetki) pomniejsza podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym;
- Odp. b wierzyciele nie wymagają premii za ryzyko inwestowania;
- Odp. c większe ryzyko inwestowania ponosi inwestor.

Pyt 17 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości przekazanej na cele rolne wyniesie:

- Odp. a 100 zł;
- Odp. b 200 zł;
- Odp. c 300 zł.

Pyt 18 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 19 Zasady wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin uregulowane są:

- Odp. a ustawą Prawo geologiczne i górnicze i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- Odp. b ustawą o gospodarce nieruchomościami i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- Odp. c ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Pyt 20 Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin uwzględnia się:

- Odp. a stan nieruchomości przed eksploatacją złoża oraz przewidywany stan po zakończeniu eksploatacji;
 - Odp. b ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego;
 - Odp. c ustalenia z projektu zagospodarowania złoża.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 21 Wyboru metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę m.in.:

- Odp. a cel wyceny;
- Odp. b wskazania zleceniodawcy;
- Odp. c dane o rynku nieruchomości.

Pyt 22 Dla określenia wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, należy wykorzystać:

- Odp. a ceny rynkowe z dnia aktualizacji;
- Odp. b stan nieruchomości z dnia oddania w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c stawkę opłaty rocznej.

Pyt 23 Rodzaj wartości określanej przez rzeczoznawcę majątkowego wynika w szczególności z:

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

Pyt 24 Analiza rynku przy dokonywaniu wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym dotyczy m.in.:

- Odp. a cen jednostkowych stosowanych na właściwym rynku budowlanym;
- Odp. b transakcji gruntami przeznaczonymi pod podobne inwestycje na rynku lokalnym;
- Odp. c średnich cen gruntów inwestycyjnych na rynku lokalnym.

Pyt 25 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem:

- Odp. a wysokości stawek procentowych opłat rocznych;
- Odp. b niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c wysokości opłaty pierwszej.

Pyt 26 Wysokość stopy dyskontowej, w przypadku braku danych na rynku nieruchomości, określa się:

- Odp. a na podstawie rentowności różnych lokat na rynku pieniężnym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. b na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. c na podstawie oprocentowania lokat bankowych, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Pyt 27 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą pozostałościową, stosuje się następujące zasady:

- Odp. a wartość określa się jaką różnicę wartości nieruchomości po zakończeniu robót budowlanych pomniejszoną o wartość przeciętnych kosztów tych robót i zysk inwestora, z wyłączeniem wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b wartość nieruchomości w stanie po zakończeniu robót budowlanych powiększa się tylko o koszty robót budowlanych;
- Odp. c wartość nieruchomości w stanie przed wykonaniem robót pomniejsza się o koszty robót budowlanych z uwzględnieniem ryzyka inwestora.

Pyt 28 Średni plon ziarna żyta z 1 hektara podany w decytonach dla kraju przez GUS wynosi 30 dt. Wskaźnik szacunkowy gruntu (przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntu) wynosi:

- Odp. a 150 dt;
- Odp. b 300 dt;
- Odp. c 30 dt.

Pyt 29 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.

Pyt 30 Dokonując wyceny lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa, przeznaczonego na zakwaterowanie sił zbrojnych, w celu jego sprzedaży, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a nie uwzględnia ulepszeń dokonanych przez nabywcę;
- Odp. b określa wartość odtworzeniową;
- Odp. c uwzględnia wartość prawa do ułamkowej części gruntu przypadającego na ten lokal.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 31 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 liczbę lat okresu prognozy.

Pyt 32 Czynniki fizyczne, które mogą mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości to m.in.:

- Odp. a ukształtowanie terenu;
- Odp. b kształt działki;
- Odp. c wielkość popytu i podaży.

Pyt 33 Na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej do określenia jej wartości można zastosować:

- Odp. a metodę dochodową;
- Odp. b podejście porównawcze;
- Odp. c metodę pozostałościową.

Pyt 34 Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których:

- Odp. a znane są ceny i cechy tych nieruchomości i warunki zawarcia transakcji;
- Odp. b znane są ceny i cechy co najmniej nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej;
- Odp. c znane są ceny ofertowe nieruchomości podobnych oraz ich cechy.

Pyt 35 Nieruchomość podobna w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Odp. a musi być położona w gminie, w której znajduje się nieruchomość wyceniana;
- Odp. b musi być położona w powiecie, w którym znajduje się nieruchomość wyceniana;
- Odp. c powinna być położona na obszarze właściwego rynku, odpowiedniego dla przedmiotu wyceny.

Pyt 36 W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości:

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

Pyt 37 Wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, do celów przekształcenia w prawo własności w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, określa się z:

- Odp. a relacji pomiędzy cenami prawa użytkowania wieczystego a cenami prawa własności;
- Odp. b współczynnika korygującego wartość prawa własności;
- Odp. c współczynnika korygującego tylko w przypadku gdy nie można ustalić z rynku relacji, o której mowa wyżej.

Pyt 38 Przewidywany wzrost strumieni dochodu z wycenianej nieruchomości może być uwzględniony przy określaniu jej wartości w podejściu dochodowym poprzez:

- Odp. a przyjęcie do obliczeń spodziewanych wyższych dochodów i rynkowej stopy dyskontowej;
- Odp. b przyjęcie aktualnych dochodów i obniżenie rynkowej stopy dyskontowej (poprzez uwzględnienie mniejszego ryzyka);
- Odp. c przyjęcie aktualnych dochodów i podwyższenie stopy dyskontowej.

Pyt 39 W procesie powszechnej taksacji nieruchomości ustalana jest wartość:

- Odp. a rynkowa nieruchomości;
- Odp. b odtworzeniowa nieruchomości;
- Odp. c katastralna nieruchomości.

Pyt 40 Jeśli budynek biurowy wykazuje znaczne zużycie techniczne to dokonując jego wyceny podejściem dochodowym należy:

- Odp. a fakt ten uwzględnić przy określaniu wysokości wydatków operacyjnych;
- Odp. b dokonać analizy ryzyka znalezienia najemcy;
- Odp. c zaniechać jego wyceny.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 41 Nie stanowią ograniczonych praw rzeczowych:

- Odp. a użytkowanie, hipoteka;
- Odp. b użytkowanie wieczyste;
- Odp. c służebności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Pyt 42 Zgodnie z Kodeksem cywilnym do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną:

- Odp. a potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli;
- Odp. b potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (obliczona według wielkości udziałów);
- Odp. c potrzebna jest zgoda współwłaścicieli posiadających co najmniej 1/3 udziałów.

Pyt 43 Które z niżej wymienionych rodzajów przetargów mogą być zastosowane przy zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a przetarg ustny nieograniczony;
- Odp. b przetarg pisemny nieograniczony;
- Odp. c przetarg pisemny ograniczony.

Pyt 44 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 45 Jakie żądania wobec zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej może wysunąć osoba, która posiada lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli spełnia warunki ustawowe?

- Odp. a może żądać przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego we własność tego lokalu;
- Odp. b może żądać przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego we własnościowe spółdzielcze prawo do tego lokalu;
- Odp. c nie może żadnych żądań w tym zakresie składać pod adresem zarządu spółdzielni.

Pyt 46 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 47 Służebność wygasa, odpowiednio:

- Odp. a gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat dziesięć;
- Odp. b osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego;
- Odp. c gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat pięć.

Pyt 48 Czyje obowiązki i ochronę praw określa ustawa o ochronie praw lokatorów?

- Odp. a wyłącznie najemców lokali mieszkalnych;
- Odp. b najemców lokali oraz osób używających lokale na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
- Odp. c wyłącznie najemców lokali mieszkalnych, którzy weszli w stosunek najmu na mocy decyzji administracyjnych.

Pyt 49 Przez umowę poręczenia:

- Odp. a poręczyciel udziela gwarancji wierzycielowi, że dłużnik wykona zobowiązanie;
- Odp. b poręczyciel zobowiązuje się względem wierzyciela wykonać zobowiązanie na wypadek gdyby dłużnik zobowiązania nie wykonał;
- Odp. c w niektórych przypadkach (określonych w KC) poręczyciel przejmuje dług od dłużnika i jego odpowiedzialność wobec wierzyciela.

Pyt 50 Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana przez właściciela:

- Odp. a dowolnej osobie prawnej;
 - Odp. b dowolnej osobie prawnej lub fizycznej za zgodą użytkownika wieczystego;
 - Odp. c wyłącznie użytkownikowi wieczystemu z zastrzeżeniami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 51 Gleboznawcza klasyfikacja gruntów to:

- Odp. a podział gruntów na kompleksy rolniczej przydatności gleb;
- Odp. b podział gleb na klasy bonitacyjne ze względu na ich jakość produkcyjną, ustaloną na podstawie cech genetycznych gleb;
- Odp. c podział gleb z uwzględnieniem ich przeznaczenia w planie miejscowym.

Pyt 52 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a rodzaj i zakres służebności drogi koniecznej;
- Odp. b numeryczny opis granic działki ewidencyjnej;
- Odp. c identyfikator działki ewidencyjnej.

Pyt 53 Oplatę planistyczną (z tytułu wzrostu wartości na skutek ustaleń planu miejscowego) pobiera:

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

Pyt 54 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla celów ustalenia opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości uwzględnia się stan nieruchomości na dzień:

- Odp. a uchwalenia planu miejscowego;
- Odp. b ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa;
- Odp. c wejścia w życie planu miejscowego.

Pyt 55 Ewidencja gruntów i budynków obejmuje dane dotyczące:

- Odp. a działek ewidencyjnych;
- Odp. b właścicieli oraz przysługujących im wielkości udziałów;
- Odp. c lokali.

Pyt 56 Przez dostęp do drogi publicznej (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) należy rozumieć:

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

Pyt 57 Na skutek ustaleń planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu o 30 tys. zł. Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości ustalona w planie miejscowym wynosi 20%. Odszkodowanie za zmniejszenie wartości w przypadku zbycia tej nieruchomości przed upływem 5 lat wyniesie:

- Odp. a 6 000 zł;
- Odp. b 30 000 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 58 W planowaniu przestrzennym przez "dobra kultury współczesnej" należy rozumieć:

- Odp. a obiekty uznane za zabytki;
- Odp. b niebędące zabytkami pomniki;
- Odp. c niebędące zabytkami założenia urbanistyczne i krajobrazowe.

Pyt 59 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 60 Mapa zasadnicza zawiera informacje:

- Odp. a o sieciach uzbrojenia terenu: nadziemnych, naziemnych i podziemnych;
 - Odp. b o przestrzennym usytuowaniu obiektów topograficznych;
 - Odp. c opisowe dotyczące obiektów topograficznych.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 61 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się dane dotyczące:

- Odp. a osób władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania;
- Odp. b jednostek organizacyjnych sprawujących zarząd lub trwały zarząd nieruchomościami;
- Odp. c użytkowników gruntów państwowych i samorządowych.

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 Grupa drzew rosnących na działce budowlanej:

- Odp. a podnosi wartość gruntu o sumę wartości drzew liczonych według wartości drewna na pniu;
- Odp. b obniża wartość gruntu o koszty związane z usunięciem drzew;
- Odp. c ewentualna korekta wartości gruntu z tytułu występowania drzew jest określana na podstawie wyników analizy rynku lub badania preferencji nabywców.

Pyt 64 Dokonując wyceny uprawy leśnej techniką szczegółową uzyskuje się wartość:

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

Pyt 65 Powierzchnia poszczególnych użytków gruntowych wynosi: RIVb-0,5000ha; PsV-0,4000ha; Lzr-0,2000 ha. Zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego:

- Odp. a jest to gospodarstwo rolne, gdyż powierzchnia nieruchomości rolnej przekracza 1 ha;
- Odp. b nie jest to gospodarstwo rolne, gdyż powierzchnia użytków rolnych (według cytowanej ustawy) nie przekracza 1 ha;
- Odp. c wielkość powierzchni użytków rolnych nie warunkuje istnienia gospodarstwa rolnego.

Pyt 66 W opisie taksacyjnym są informacje dotyczące:

- Odp. a cech drzewostanu;
- Odp. b cech siedliska leśnego;
- Odp. c miąższości grubizny netto.

Pyt 67 Przy szacowaniu drzewostanu leśnego techniką wskaźnikową niezbędne są m.in. takie dane jak:

- Odp. a skład gatunkowy drzewostanu;
- Odp. b przeciętna pierśnica drzew;
- Odp. c bonitacja drzewostanu.

Pyt 68 Do roślin okopowych zalicza się:

- Odp. a ziemniaki;
- Odp. b kapusta;
- Odp. c buraki cukrowe.

Pyt 69 Plany urzędzenia lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

- Odp. a minister właściwy do spraw środowiska;
- Odp. b Generalny Dyrektor Lasów Państwowych;
- Odp. c Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych.

Pyt 70 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 0000 zł;
 - Odp. c 6 0000 zł.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 71 Nadleśniczy może dokonać zamiany lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych na lasy, grunty i inne nieruchomości:

- Odp. a w przypadkach uzasadnionych potrzebami i celami gospodarki leśnej;
- Odp. b za zgodą dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Odp. c po ich wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pyt 72 Dla określenia klasy bonitacyjnej siedliska, rzeczoznawca majątkowy ustala:

- Odp. a gatunek drzewostanu;
- Odp. b wiek drzewostanu;
- Odp. c przeciętną wysokość drzewostanu.

Pyt 73 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 74 Współczynnik korekcyjny gruntu zadrzewionego w podejściu mieszanym zależy od:

- Odp. a okręgu podatkowego;
- Odp. b klasy bonitacyjnej gruntu, o ile jest podana;
- Odp. c przeznaczenia w planie miejscowym.

Pyt 75 Lasy Państwowe sprzedają nieruchomość o wartości (określonej przez rzeczoznawcę majątkowego) wynoszącej 10 000 zł. Jej cena wywoławcza w drugim przetargu może wynosić:

- Odp. a 9 000 zł;
- Odp. b 8 000 zł;
- Odp. c 7 000 zł.

Pyt 76 Opis taksacyjny lasu jest to:

- Odp. a opis gruntu leśnego i drzewostanu;
- Odp. b część składowa planu urządzenia lasu;
- Odp. c informacja zawarta w ewidencji gruntów.

Pyt 77 W kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich uczestniczą:

- Odp. a właściciele nieruchomości;
- Odp. b samoistni posiadacze nieruchomości;
- Odp. c użytkownicy wieczystości, którzy wnieśli, za zgodą właściwego organu jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Pyt 78 Roczna opłata za trwały zarząd wynosi:

- Odp. a 0,1%, 0,3% lub 1% wartości budynków;
- Odp. b 0,3%, 1%, 2% lub 3% ceny nieruchomości;
- Odp. c 0,1%, 0,3% lub 1% ceny nieruchomości.

Pyt 79 Czy dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być założona księga wieczysta ?

- Odp. a w żadnym wypadku nie może, gdyż księgi wieczyste zakłada się dla nieruchomości czyli dla przedmiotu odrębnej własności;
- Odp. b może być założona ale tylko wtedy, gdy prawo to zostało nabyte we wtórnym obrocie;
- Odp. c może być założona na wniosek osoby, której przysługuje to prawo.

Pyt 80 Dla określenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej niezbędne jest określenie:

- Odp. a powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wraz z powierzchniami pomieszczeń do nich przynależnych;
- Odp. b kubatury budynku, w którym wyodrębnione są samodzielne lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Odp. c dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.10.26

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

Kod: 453230544

Pyt 81 Czy nabycie prawa własności na mocy ustawy z 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów musi być potwierdzone przez właściwy organ ?

- Odp. a nie musi, gdyż przekształcenie nastąpiło z mocy prawa;
- Odp. b musi, zaświadczeniem właściwego organu;
- Odp. c musi, decyzją właściwego organu.

Pyt 82 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 83 Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości powstaje:

- Odp. a z dniem rozpoczęcia działalności przez przedsiębiorcę;
- Odp. b nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania umowy przez przedsiębiorcę, której przedmiotem są czynności rzeczoznawstwa majątkowego;
- Odp. c przedsiębiorca nie podlega obowiązkowi posiadania takiego ubezpieczenia.

Pyt 84 Zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu, należą do:

- Odp. a starosty, jako członka zarządu powiatu;
- Odp. b zarządu powiatu;
- Odp. c starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Pyt 85 Decyzje o warunkach zabudowy wydaje:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta dla inwestycji gminnych;
- Odp. b starosta dla inwestycji ponadlokalnych;
- Odp. c wojewoda dla inwestycji realizowanych na terenach zamkniętych.

Pyt 86 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- Odp. a stan prawny;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. c stan otoczenia nieruchomości.

Pyt 87 Obowiązek dokonywania oględzin nieruchomości wynika z:

- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości;
- Odp. c nie ma takiego obowiązku.

Pyt 88 Na potrzeby wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie pod realizację inwestycji drogowej, w przypadku gdy na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a nie może rozszerzać obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości;
- Odp. b powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny;
- Odp. c powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny i krajowy.

Pyt 89 Wskaźnik szacunkowy gruntu dla nieruchomości leśnej zależy m.in. od:

- Odp. a typu siedliskowego lasu;
- Odp. b wieku rębności;
- Odp. c położenia w okręgu podatkowym.

Pyt 90 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.

