

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 1 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 2 Budynek, w którym ściany konstrukcyjne (nośne) usytuowane są równolegle do osi podłużnej budynku nazywamy budynkiem o układzie konstrukcyjnym:

- Odp. a podłużnym;
- Odp. b poprzecznym;
- Odp. c krzyżowym.

Pyt 3 Ryzalit to:

- Odp. a wysunięty poza lico ściany element konstrukcyjny budynku prowadzony od fundamentów po dach;
- Odp. b nadwieszony powyżej parteru wystający z lica elewacji fragment budynku, poszerzający przylegające wnętrze, nakryty osobnym daszkiem;
- Odp. c element architektoniczny budynku, nadwieszony, posiadający formę otwartą.

Pyt 4 W świetle normy PN-ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie" do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- Odp. a schodów zewnętrznych;
- Odp. b ramp zewnętrznych;
- Odp. c daszków, markiz, występów.

Pyt 5 Budynek wykonany w technologii tzw. "wielki blok" zalicza się do budynków o konstrukcji:

- Odp. a prefabrykowanej;
- Odp. b monolitycznej;
- Odp. c sprężonej.

Pyt 6 W budynku wielokondygnacyjnym użyteczności publicznej element scalony występujący w technice elementów scalonych podejścia kosztowego to:

- Odp. a rodzaj roboty budowlanej;
- Odp. b jednorodny technologicznie element obiektu budowlanego;
- Odp. c w budynkach wielokondygnacyjnych użyteczności publicznej nie występują elementy scalone.

Pyt 7 Kwestie dokonywania oględzin w procesie wyceny nieruchomości zostały uregulowane w:

- Odp. a ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości;
- Odp. c żaden przepis prawa nie przewiduje takiego obowiązku.

Pyt 8 Wagą w tabeli zużycia średnioważonego jest:

- Odp. a procentowy udział kosztu elementu nowego w koszcie budynku nowego;
- Odp. b procentowy udział wartości roboty w koszcie odtworzenia elementu scalonego;
- Odp. c udział procentowy wynikający z ilości elementów.

Pyt 9 Zgodnie z ustawą - Prawo budowlane, w budynku mieszkalnym jednorodnym dopuszcza się wydzielenie:

- Odp. a nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych;
- Odp. b nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych;
- Odp. c jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku.

Pyt 10 Zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodnego, o powierzchni zabudowy powyżej 100 m², należy złożyć do:

- Odp. a organu nadzoru budowlanego;
 - Odp. b organu administracji architektoniczno-budowlanej;
 - Odp. c zawiadomienie nie jest wymagane.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 11 W skład sprawozdania finansowego każdej jednostki, stosującej ustawę o rachunkowości wchodzi:

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

Pyt 12 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.

Pyt 13 W dokumentach księgowych firmy prawo użytkowania wieczystego gruntu jest ujmowane:

- Odp. a w środkach trwałych;
- Odp. b w wartościach niematerialnych i prawnych;
- Odp. c na kontach pozabilansowych.

Pyt 14 Kiedy w metodzie inwestycyjnej można przyjąć efektywny dochód brutto za podstawę do określania stop kapitalizacji z rynku?:

- Odp. a wtedy gdy nieruchomości mają podobną lokalizację;
- Odp. b wtedy gdy poziom wydatków jest identyczny;
- Odp. c wtedy gdy udział wydatków operacyjnych ponoszonych przez właściciela nieruchomości jest podobny jak na nieruchomościach podobnych.

Pyt 15 PDB wynosi 100 000 zł. Wydatki operacyjne wynoszą 15 000 zł. Jeżeli pustostany i straty w dochodzie stanowią 5%, to DON wynosi:

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

Pyt 16 Wartość rynkowa akcji:

- Odp. a to rzeczywista wartość akcji, określana jako jej kurs;
- Odp. b stanowi podstawę określania jednego z podstawowych wskaźników rynku kapitałowego - wskaźnika P/E;
- Odp. c jest zawsze równa wartości księgowej akcji.

Pyt 17 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 18 Rynek nieruchomości cechuje między innymi:

- Odp. a doskonałość;
- Odp. b mała elastyczność popytu i podaży;
- Odp. c duża elastyczność popytu i podaży.

Pyt 19 W każdym sprawozdaniu finansowym jednostki organizacyjnej zamieszcza się obowiązkowo informację dodatkową zawierającą:

- Odp. a opis przyjętych zasad (politykę) rachunkowości, w tym metody wyceny, co do których ustawa pozostawia swobodę jednostce organizacyjnej;
- Odp. b informacje i objaśnienia odnoszące się do poszczególnych części sprawozdania finansowego;
- Odp. c materiały reklamujące jednostkę organizacyjną.

Pyt 20 Rentowność obligacji o oprocentowaniu stałym:

- Odp. a zakłada reinwestycję odsetek po stopie wolnej od ryzyka;
- Odp. b jest to stopa wyznaczona formułą wewnętrznej stopy zwrotu (IRR);
- Odp. c jest to iloraz oprocentowania obligacji oraz jej ceny rynkowej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 21 Obniżka wartości pieniądza jest określana jako jego:

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

Pyt 22 W procedurach wyceny nieruchomości podejściem porównawczym wagi cech rynkowych można ustalić na podstawie:

- Odp. a cen i cech nieruchomości będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości;
- Odp. b wskaźników zmiany cen nieruchomości publikowanych przez GUS;
- Odp. c analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Pyt 23 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 24 W metodzie wskaźników szacunkowych gruntów, przyjmowane do wyceny gruntów leśnych wskaźniki szacunkowe zależą od:

- Odp. a głównego gatunku lasotwórczego;
- Odp. b klasy bonitacyjnej drzewostanu;
- Odp. c wieku rębności.

Pyt 25 Metoda zysków stosowana jest do określenia wartości rynkowej nieruchomości, gdy:

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

Pyt 26 Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych, z tytułu przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przyjmuje się:

- Odp. a stan nieruchomości z dnia przejęcia;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości z dnia przejęcia.

Pyt 27 Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może dokonać:

- Odp. a inny rzeczoznawca majątkowy na zlecenie osoby zainteresowanej;
- Odp. b organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

Pyt 28 Wartość prawa użytkowania wieczystego określa się przy zastosowaniu następujących sposobów:

- Odp. a przyjmując z rynku, na którym jest położona nieruchomość wyceniana, transakcje zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
- Odp. b przyjmując z rynku porównywalnego wzajemne relacje pomiędzy wartością prawa własności i wartością prawa użytkowania wieczystego i wykorzystując te relacje do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wycenianej-w przypadku gdy na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji zbycia prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c przyjmując sposób parametryczny przewidziany w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości, po spełnieniu określonych w przepisach warunków.

Pyt 29 Zakres kwotowy ΔC dla cechy "otoczenie" wynosi 600 zł/m². Nieruchomość wyceniana posiada "najlepszy" stan tej cechy, a nieruchomość podobna oceniona została niżej o jeden stan - jako "przeciętna" w zakresie stanów tej cechy. Poprawka kwotowa dla tej pary porównawczej może wynieść:

- Odp. a plus 200 zł/m² - jeżeli cecha miała 4 stany;
- Odp. b plus 200 zł/m² - jeżeli cecha miała 3 stany;
- Odp. c plus 300 zł/m² - jeżeli cecha miała 3 stany.

Pyt 30 W metodzie zysków podstawę do określenia wartości nieruchomości stanowi:

- Odp. a dochód z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości;
- Odp. b dochód brutto właściciela pomniejszony o koszty zakupu materiałów;
- Odp. c dochód odpowiadający udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 31 Dochód operacyjny netto (DON) jest obliczany jako:

- Odp. a różnica między potencjalnym dochodem brutto i wydatkami operacyjnymi;
- Odp. b różnica między potencjalnym dochodem brutto i efektywnym dochodem brutto;
- Odp. c różnica między efektywnym dochodem brutto i wydatkami operacyjnymi.

Pyt 32 Wartość rynkową rzeczy lub prawa majątkowego, stanowiącą podstawę ustalenia podatku od spadków i darowizn określa się:

- Odp. a na podstawie przeciętnych cen z dnia zgłoszenia nabycia;
- Odp. b na podstawie rejestru cen prowadzonego w Urzędzie Skarbowym;
- Odp. c na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami majątkowymi tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich położenia, stanu i stopnia zużycia, z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Pyt 33 Określając wartość nieruchomości rolnej metodą inwestycyjną, wysokość dochodów można ustalić na podstawie:

- Odp. a analizy rynku dzierżaw gruntów rolnych;
- Odp. b wyników działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości;
- Odp. c klasyfikacji gleboznawczej gruntów i ich położenia w okręgu podatkowym.

Pyt 34 Przy wycenie 20-letniego drzewostanu sosnowego, dla celu wywłaszczenia pod drogę publiczną, należy stosować metodę:

- Odp. a kosztów odtworzenia;
- Odp. b kosztów likwidacji;
- Odp. c szacunku brakarskiego drzew na pniu.

Pyt 35 Cenę drewna stosowaną w metodzie wskaźników szacunkowych gruntów koryguje się o koszty:

- Odp. a jego pozyskania;
- Odp. b jego przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym;
- Odp. c przemieszczenia transportem mechanicznym do odbiorcy.

Pyt 36 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 37 Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami to:

- Odp. a stowarzyszenie, w którym co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi;
- Odp. b izba gospodarcza, w której co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości;
- Odp. c izba samorządowa zrzeszająca rzeczoznawców majątkowych.

Pyt 38 Wskaźnik szacunkowy gruntu rolnego w metodzie wskaźników szacunkowych gruntów:

- Odp. a przyjmuje wielkości ustalone w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości;
- Odp. b uzależniony jest od klasy gruntu oraz położenia w okręgu podatkowym;
- Odp. c stanowi dziesięciokrotność aktualnego na dzień wyceny średniego plonu ziarna żyta z 1 ha, wyrażonego w decytonach, podawanego dla kraju przez GUS.

Pyt 39 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 40 Technika kapitalizacji prostej przy wycenie nieruchomości może być stosowana jeżeli nieruchomość generuje:

- Odp. a stałe strumienie dochodów;
- Odp. b zmienne strumienie dochodów;
- Odp. c przez pewien czas zmienne strumienie ,zaś po okresie prognozy stałe.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 41 Czy wartość nieruchomości zamiennej przyznanej w ramach odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość może być niższa niż wartość nieruchomości wywłaszczonej?

- Odp. a może, jeżeli zostaną dodatkowo przyznane dopłaty wyrównujące różnice wartości;
Odp. b nie może, gdyż odszkodowanie musi być ekwiwalentne;
Odp. c może niezależnie od różnicy wartości, gdyż to osoba wywłaszczana wyraża zgodę na przyznanie konkretnej nieruchomości o takiej wartości jaką ona posiada.

Pyt 42 Wielkość współczynnika korekcyjnego przy wycenie nieruchomości rolnych z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntu zależy od:

- Odp. a rodzaju użytku rolnego;
Odp. b klasy bonitacyjnej gruntu;
Odp. c rodzaju rynku.

Pyt 43 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 powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny;
Odp. b powinien zrezygnować z wyceny nieruchomości;
Odp. c nie może rozszerzyć obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.

Pyt 44 W momencie wyceny 14% powierzchni najmu wycenianej nieruchomości stanowią pustostany, natomiast na rynku lokalnym wskaźnik pustostanów w tego typu obiektach wynosi 0,16. Określając wartości rynkową nieruchomości należy przyjąć udział pustostanów na poziomie:

- Odp. a 16%;
Odp. b 15%;
Odp. c 14%.

Pyt 45 Dochód operacyjny netto w ostatnim roku prognozy wynosi 10000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 10%. Stopa dyskontowa wynosi 10%. Wartość rezydualna będzie wynosiła:

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

Pyt 46 Wyceny prawa użytkowania wieczystego można dokonać przy zastosowaniu:

- Odp. a podejścia porównawczego;
Odp. b podejścia mieszanego - w szczególnie uzasadnionych przypadkach;
Odp. c rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w doborze podejścia, które zastosuje.

Pyt 47 Czy osoba, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może skutecznie żądać przekształcenia tego prawa we własność lokalu?

- Odp. a może wносить o przekształcenie, ale nie może żądać;
Odp. b może żądać przekształcenia niezależnie od okoliczności;
Odp. c może żądać jeżeli spełnia warunki ustawowe.

Pyt 48 Jak, w świetle ustawy o własności lokali, można zakwalifikować wolnostojący garaż wzniesiony na działce budowlanej zabudowanej budynkiem wielolokalowym?

- Odp. a jako samodzielny lokal użytkowy;
Odp. b jako pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu wyodrębnianego w budynku wielolokalowym wzniesionym na tej działce budowlanej;
Odp. c wyłącznie jako pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu wyodrębnianego w budynku wielolokalowym wzniesionym na tej działce budowlanej, gdyż samodzielny lokal stanowią tylko te pomieszczenia (izby), które są wydzielone trwałymi ścianami w obręb.

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 Właściciel może żądać zwrotu nieruchomości od władającego nieposiadającego uprawnienia do władania:

- Odp. a przed upływem 5 lat;
Odp. b przed upływem 10 lat;
Odp. c w każdym czasie.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 51 Czy gminie przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby bliskiej dla sprzedawcy?

- Odp. a przysługuje, niezależnie od tego kto jest nabywcą;
- Odp. b przysługuje, jeżeli od dnia nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa lub od jednostki samorządu terytorialnego do dnia sprzedaży nieruchomości upłynęło mniej niż 5 lat;
- Odp. c w żadnym przypadku nie przysługuje.

Pyt 52 Na podstawie jakiego dokumentu zatwierdza się podziały na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne?

- Odp. a zaświadczenia;
- Odp. b decyzji;
- Odp. c umowy cywilno – prawnej.

Pyt 53 Wpływy osiągane ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa stanowią dochód Skarbu Państwa:

- Odp. a w całości;
- Odp. b w 75%;
- Odp. c w 25%.

Pyt 54 Jakie prawa przysługują właścicielowi samodzielnego lokalu do nieruchomości wspólnej?

- Odp. a wyłącznie prawo współwłasności, gdyż dotyczy nieruchomości wspólnej;
- Odp. b prawo współwłasności lub prawo współużytkowania wieczystego;
- Odp. c wyłącznie prawo zarządu, gdyż właścicielem nieruchomości wspólnej jest wspólnota mieszkaniowa jako instytucja.

Pyt 55 W jaki sposób właściwy minister dyscyplinuje rzeczoznawców majątkowych nieprzestrzegających przepisów prawa przy wycenie nieruchomości?

- Odp. a poprzez kierowanie sprawy do rozstrzygnięcia przez sąd cywilny;
- Odp. b poprzez orzekanie w drodze decyzji o pozbawieniu uprawnień zawodowych, z możliwością ponownego ich zdobycia po upływie 3 lat od dnia pozbawienia;
- Odp. c poprzez orzekanie w drodze decyzji kary upomnienia.

Pyt 56 Dla celów ewidencji gruntów, grupa grunty rolne dzieli się na:

- Odp. a użytki rolne;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione oraz leśne.

Pyt 57 Przy zmianie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych klasy IV (także IVa i IVb):

- Odp. a wymagana jest zgoda, gdy obszar wynosi co najmniej 1,00 ha;
- Odp. b nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia;
- Odp. c zgoda jest wymagana niezależnie od wielkości przeznaczanej powierzchni.

Pyt 58 Tereny, których przeznaczenie zmienił plan miejscowy mogą być wykorzystywane:

- Odp. a tylko w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie;
- Odp. b w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;
- Odp. c w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie.

Pyt 59 Dla działki o powierzchni 10 000 m², na której wybudowany będzie budynek wielorodzinny o powierzchni zabudowy 400 m², w którym będą 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 250 m², obowiązek uiszczenia należności, z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, nie będzie dotyczył maksymalnie:

- Odp. a 0,04 ha tej działki;
- Odp. b 0,08 ha tej działki;
- Odp. c 0,10 ha tej działki.

Pyt 60 Decyzja o warunkach zabudowy:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 61 W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- Odp. a walory ekonomiczne przestrzeni;
- Odp. b potrzeby interesu publicznego;
- Odp. c prawo własności.

Pyt 62 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 63 Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych wysokość jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu stanowi:

- Odp. a spodziewana wartość drzewostanu w wieku rębności;
- Odp. b wartość drzewostanu w chwili jego wyrębu;
- Odp. c różnica między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności, a wartością w chwili jego wyrębu.

Pyt 64 Przeznaczenie gruntów rolnych klasy I-III (z wyłączeniem wyjątków) na cele nierolnicze, dokonane w miejscowym planie, wymaga uzyskania zgody:

- Odp. a zgoda nie jest wymagana;
- Odp. b Ministra Środowiska;
- Odp. c ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Pyt 65 Na cenę drewna średniowymiarowego sprzedawanego przez nadleśnictwa wpływa:

- Odp. a grupa surowca;
- Odp. b podgrupa surowca;
- Odp. c gatunek.

Pyt 66 Wycena drzewostanu na działce leśnej, w procedurze scalenia i wymiany gruntów, jest dokonywana:

- Odp. a przez geodetę wykonującego czynności techniczne szacunku gruntów;
- Odp. b przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. c na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Pyt 67 Wycenę nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności reguluje:

- Odp. a ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
- Odp. b rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości;
- Odp. c standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności".

Pyt 68 Fazy rozwojowe w drzewostanie to:

- Odp. a uprawa leśna;
- Odp. b młodnik;
- Odp. c drągowina.

Pyt 69 KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie:

- Odp. a pięciu lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR;
- Odp. b tylko do jednego roku od nabycia tej nieruchomości od KOWR;
- Odp. c tylko do trzech lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Pyt 70 Przy użyciu metody inwestycyjnej w celu określenia wartości nieruchomości leśnej:

- Odp. a dochód z nieruchomości określa się na podstawie rynkowych stawek czynszów dzierżawnych;
- Odp. b dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości dochodu z działalności leśnej prowadzonej na tej nieruchomości;
- Odp. c dochód z nieruchomości nie jest tożsamy z dochodem z działalności leśnej prowadzonej na tej nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 71 Nadleśniczy może wydzierżawić lasy oraz grunty przeznaczone do produkcji leśnej i grunty związane z gospodarką leśną z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej:

- Odp. a po uzyskaniu zgody dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Odp. b po uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych;
- Odp. c w ramach własnych kompetencji, gdy powierzchnia wydzierżawionych lasów nie przekracza 10ha.

Pyt 72 Do operatu szacunkowego dołącza się:

- Odp. a wszelkie istotne dokumenty wykorzystywane przy jego sporządzaniu;
- Odp. b istotne dokumenty dotyczące nieruchomości wycenianej;
- Odp. c kopię polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego, chyba że dokument ten został dołączony do umowy na dokonanie wyceny nieruchomości.

Pyt 73 Halizna to:

- Odp. a grunt leśny pozbawiony drzewostanu od kilku lat;
- Odp. b uprawy i młodniki I klasy wieku o stopniu zadrzewienia niższym niż 0,5;
- Odp. c uszkodzenie drewna przy transporcie.

Pyt 74 Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonujący prawo pierwokupu, może:

- Odp. a zlecić rzeczoznawcy majątkowemu określenie wartości tej nieruchomości;
- Odp. b wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości;
- Odp. c wystąpić do Dyrektora KOWR o ustalenie tej ceny.

Pyt 75 Do zalesienia mogą być między innymi przeznaczone:

- Odp. a nieużytki;
- Odp. b grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej;
- Odp. c hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.

Pyt 76 Skład gatunkowy 15-letniego drzewostanu w opisie taksacyjnym, zapisany symbolem 7So 3Brz oznacza:

- Odp. a sosna stanowi 70% ilości drzew;
- Odp. b na gruncie rośnie 7 sosen;
- Odp. c sosna zajmuje 70% powierzchni.

Pyt 77 Nadleśniczy może nabywać stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych lasy oraz grunty przeznaczone do zalesienia za cenę:

- Odp. a ustaloną w wyniku negocjacji ze zbywcą (w dowolnej wysokości);
- Odp. b nie wyższą od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. c ustaloną przez nadleśniczego na podstawie informacji uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami, urzędach skarbowych i od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Pyt 78 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 79 Inwentaryzację stanu lasów sporządza się dla lasów rozdrobionych o powierzchni do 10 ha:

- Odp. a niestanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. b wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa;
- Odp. c stanowiących własność Skarbu Państwa przy drzewostanach będących uprawami leśnymi.

Pyt 80 Które z niżej wymienionych spraw rozstrzyga decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej?

- Odp. a ustalenie lokalizacji szczegółowej pasa drogowego;
- Odp. b zatwierdzenie podziałów nieruchomości, które tylko w części znajdują się w pasie drogowym;
- Odp. c regulację stanów prawnych nieruchomości (lub ich części), które znajdują się w pasie drogowym.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.03.19

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

Kod: 787301084

Pyt 81 Współczynnik zmiany wartości nieruchomości wykorzystywany przy parametrycznym sposobie określania wartości nieruchomości według stanu przed podziałem dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości:

- Odp. a zależy od przeznaczenia przeważającego gruntu;
- Odp. b przyjmuje wartości w granicach 0,02-0,06;
- Odp. c przyjmuje wielkość w granicach 0,09-0,12.

Pyt 82 Czy można dokonać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na wniosek użytkownika wieczystego ?

- Odp. a nie można, gdyż aktualizacji dokonuje się wyłącznie z urzędu;
- Odp. b można ale tylko wtedy, gdy rada gminy wprowadzi w drodze uchwały system aktualizacji przewidujący takie możliwości;
- Odp. c można, jeżeli użytkownik wieczysty wystąpi z takim wnioskiem.

Pyt 83 Budynki zaliczone zgodnie z ustawą o rachunkowości do inwestycji długoterminowych:

- Odp. a zaliczane są w ustawach podatkowych do wartości niematerialnych i prawnych;
- Odp. b zaliczane są w ustawach podatkowych do środków trwałych;
- Odp. c nie są uwzględniane w przepisach dotyczących amortyzacji podatkowej.

Pyt 84 Czy rzeczoznawca majątkowy może podlegać wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości ?

- Odp. a nie może, gdyż zgodnie z art. 175 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązuje go zasada bezstronności, a więc wyłączenie ustawowe nie było konieczne;
- Odp. b podlega wyłączeniu jeżeli wykonywane przez niego czynności szacowania nieruchomości dotyczą krewnych i powinowatych do drugiego stopnia;
- Odp. c na żądanie każdej ze stron postępowania, dla której dokonuje się czynności szacowania nieruchomości.

Pyt 85 Przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się:

- Odp. a wartość nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej podnoszących wartość nieruchomości;
- Odp. b koszty nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. c wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego wyłącznie na budowę infrastruktury technicznej położonej na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

Pyt 86 Cechy wspólne dla prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, to:

- Odp. a możliwość obciążenia hipoteką;
- Odp. b możliwość pozbawienia prawa w drodze wywłaszczenia;
- Odp. c bezterminowość.

Pyt 87 Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami elementem stanu nieruchomości nie jest:

- Odp. a stan otoczenia nieruchomości;
- Odp. b stan techniczno-użytkowy nieruchomości;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości.

Pyt 88 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 89 Z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna wygasają:

- Odp. a ustanowione na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego ograniczone prawa rzeczowe;
- Odp. b prawo użytkowania wieczystego ustanowione na nieruchomości przeznaczonej na pasy drogowe;
- Odp. c trwałe zarząd ustanowiony na nieruchomości przeznaczonej na pas drogowy.

Pyt 90 Organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty jest:

- Odp. a wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

