

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 1 W świetle przepisów techniczno - budowlanych, minimalna wysokość balustrady w budynku jednorodzinym powinna wynosić:

- Odp. a 0,9 m;
- Odp. b 1,1 m;
- Odp. c dowolnie wg projektu budowlanego.

Pyt 2 Wg przepisów Prawa budowlanego pozwolenie na budowę ma formę:

- Odp. a zarządzenia właściwego organu budowlanego;
- Odp. b postanowienia;
- Odp. c decyzji administracyjnej.

Pyt 3 Zbrojenia konstrukcji żelbetowych wykonuje się z:

- Odp. a prętów stalowych gładkich;
- Odp. b prętów stalowych żebrowanych;
- Odp. c kabli bądź strun stalowych.

Pyt 4 Przez budynek mieszkalny, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, należy rozumieć:

- Odp. a budynek mieszkalny wielorodzinny;
- Odp. b budynek mieszkalny jednorodzinny;
- Odp. c budynek rekreacji indywidualnej.

Pyt 5 Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, budynek mieszkalny jednorodzinny to m.in.:

- Odp. a budynek rekreacji indywidualnej;
- Odp. b budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa lokale mieszkalne;
- Odp. c budynek bliźniaczy lub szeregowy, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, wykorzystywany na cele mieszkaniowe.

Pyt 6 W świetle przepisów techniczno-budowlanych awaryjne oświetlenie ewakuacyjne należy stosować w pomieszczeniach:

- Odp. a sal widowiskowych;
- Odp. b o powierzchni netto ponad 2000 m² w budynkach użyteczności publicznej;
- Odp. c na drogach ewakuacyjnych oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym.

Pyt 7 W świetle przepisów techniczno-budowlanych do kubatury brutto budynku należy wliczać kubaturę:

- Odp. a przejazdów bramowych;
- Odp. b kanałów i studzienek instalacyjnych;
- Odp. c przekrytych loggii.

Pyt 8 Uczestnikami procesu budowlanego wg prawa budowlanego są:

- Odp. a geodeta uprawniony;
- Odp. b projektant;
- Odp. c organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Pyt 9 Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, a w szczególności zapewnienie:

- Odp. a opracowania projektu budowlanego;
- Odp. b opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- Odp. c wykonania i odbioru robót budowlanych.

Pyt 10 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 zaliczonym do instrumentów o umiarkowanym poziomie ryzyka.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 11 Przez "wartości niematerialne i prawne", zgodnie z ustawą o rachunkowości, rozumie się m.in:

- Odp. a autorskie prawa majątkowe;
- Odp. b licencje i koncesje;
- Odp. c prawa do wynalazków i patentów.

Pyt 12 Zgodnie z ustawą o rachunkowości przez rzeczowe aktywa obrotowe rozumie się:

- Odp. a materiały nabyte w celu zużycia na własne potrzeby;
- Odp. b półprodukty;
- Odp. c towary nabyte w celu odsprzedaży w stanie nieprzetworzonym.

Pyt 13 Wysokość dochodu operacyjnego netto, ustalanego w procesie wyceny nieruchomości, jest uzależniona od:

- Odp. a opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu;
- Odp. b podatku od nieruchomości;
- Odp. c kosztów ubezpieczenia nieruchomości.

Pyt 14 Zgodnie z ustawą o rachunkowości do środków trwałych firmy zalicza się:

- Odp. a prawo wieczystego użytkowania gruntów;
- Odp. b równowartość nakładów poniesionych na ulepszenie obcych budynków i budowli wykorzystywanych przez firmę dłużej niż jeden rok;
- Odp. c spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wykorzystywanego na potrzeby firmy.

Pyt 15 Elastyczność dochodowa popytu:

- Odp. a jest zawsze większa od 0;
- Odp. b jest zawsze większa od 1;
- Odp. c może być mniejsza od 0.

Pyt 16 Do pozycji księgowej "środki trwale w budowie", zgodnie z ustawą o rachunkowości, zalicza między innymi:

- Odp. a nieruchomości w trakcie budowy;
- Odp. b nieruchomości istniejące, będące w trakcie ulepszenia;
- Odp. c nieruchomości gotowe wybudowane w celu ich sprzedaży.

Pyt 17 Aby zaktualizować ceny nieruchomości podobnych na datę wyceny należy przeprowadzić:

- Odp. a analizę cen nieruchomości możliwych do uzyskania w najbliższym czasie;
- Odp. b obliczenia wielkości współczynnika zmiany cen nieruchomości podobnych;
- Odp. c przeliczenia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na jednostkę odniesienia.

Pyt 18 Działkę gruntu ornego klasy VI, przeznaczonego na cele leśne, można wycenić stosując metody:

- Odp. a porównywania parami;
- Odp. b zysków;
- Odp. c wskaźników szacunkowych gruntów.

Pyt 19 W podejściu dochodowym stosuje się metody i techniki szacowania nieruchomości:

- Odp. a metodę kosztów zastąpienia, technikę kapitalizacji prostej;
- Odp. b metodę inwestycyjną, technikę szczegółową;
- Odp. c metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni dochodów.

Pyt 20 Do określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego mogą być wykorzystane wyniki analizy:

- Odp. a zmian wartości nieruchomości podobnych, spowodowanych następstwami ustanowienia tego prawa;
 - Odp. b kosztów uzyskania tego prawa;
 - Odp. c strat, jakie ponosi właściciel nieruchomości władnącej.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 21 Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określa:

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

Pyt 22 Wartość rezydualna:

- Odp. a występuje w technice dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. b zdyskontowana jest odejmowana od sumy zdyskontowanych strumieni dochodów;
- Odp. c zdyskontowana jest dodawana do sumy zdyskontowanych strumieni dochodów.

Pyt 23 Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje:

- Odp. a poprzez sporządzenie aktualnego wyciągu z operatu szacunkowego;
- Odp. b tylko przez dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość;
- Odp. c przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził oraz dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość.

Pyt 24 Na potrzeby ustalenia zobowiązań podatkowych wartość nieruchomości określa się stosując:

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

Pyt 25 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny nieruchomości przeznaczonych na cele rolne, źródłem informacji o cenie ziarna żyta jest:

- Odp. a rynek lokalny;
- Odp. b rynek krajowy;
- Odp. c rynek regionalny.

Pyt 26 Przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę kosztów likwidacji. Wartość gruntu została określona na 20 000 zł. Koszty rozbiórki stanowią 25% wartości gruntu, a wartość materiałów porozbiórkowych z uwzględnieniem ich zużycia i stopnia odzysku została określona na 5 000 zł. Wartość nieruchomości wynosi:

- Odp. a 15 000 zł;
- Odp. b 20 000 zł;
- Odp. c 25 000 zł.

Pyt 27 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod poszerzenie dróg publicznych, przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właściciela, rzeczoznawca majątkowy przyjmuje stan nieruchomości z dnia:

- Odp. a w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. b wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
- Odp. c ustalenia odszkodowania.

Pyt 28 Technikę dyskontowania strumieni dochodów stosuje się do wyceny nieruchomości, gdy w przyszłości realna wartość dochodu ulegnie zmianie na skutek:

- Odp. a zmiany poziomu inflacji w poszczególnych latach prognozy;
- Odp. b sukcesywnego dochodzenia nieruchomości lub jej części do rynkowego poziomu osiągnięcia dochodu;
- Odp. c możliwych do przewidzenia zmian w wysokości kosztów kredytowania inwestycji.

Pyt 29 Pojęcie „koszt nabycia gruntu” używane w szacowaniu nieruchomości podejściem kosztowym oznacza wartość:

- Odp. a określoną podejściem porównawczym;
- Odp. b rynkową gruntu o takich samych cechach jak grunt szacowany,
- Odp. c uwzględniającą wyłącznie uzasadnione koszty związane z jego nabyciem.

Pyt 30 Przedmiotem określenia odrębnej wartości może być:

- Odp. a udział we współużytkowaniu wieczystym działki budowlanej;
- Odp. b piwnica jako pomieszczenie przynależne do konkretnego lokalu;
- Odp. c część niewydzielona strychu, która ma być w przyszłości przeznaczona na powiększenie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 31 Przy szacowaniu nieruchomości w podejściu dochodowym uwzględnia się m.in.:

- Odp. a podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, konserwacje i remonty, koszt kredytu;
- Odp. b podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, konserwacje, koszt ubezpieczenia, koszty zarządzania i administracji;
- Odp. c podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, koszty remontu, koszt ubezpieczenia, amortyzację.

Pyt 32 Podejście mieszane w wycenie nieruchomości może być zastosowane do określenia wartości:

- Odp. a budynków i urządzeń stanowiących własność użytkownika wieczystego dla ustalenia wynagrodzenia w związku z wygaśnięciem użytkownika wieczystego gruntu;
- Odp. b nieruchomości zabudowanej budynkiem w stanie surowym otwartym;
- Odp. c nieruchomości zabudowanej budynkami przeznaczonymi do rozbiórki.

Pyt 33 Przy określaniu wartości nieruchomości można wykorzystać m.in. następujące metody:

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

Pyt 34 Która zależność przedstawiona poniżej jest poprawna, jeżeli WK_n oznacza współczynnik kapitalizacji dochodu netto, a WK_b współczynnik kapitalizacji dochodu brutto:

- Odp. a $WK_n = WK_b$;
- Odp. b $WK_n > WK_b$;
- Odp. c $WK_n < WK_b$.

Pyt 35 Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia podatku od spadku określa się dla stanu nieruchomości z dnia nabycia. Datą nabycia spadku jest data:

- Odp. a złożenia deklaracji;
- Odp. b decyzji urzędu skarbowego;
- Odp. c śmierci spadkodawcy.

Pyt 36 Przy sporządzaniu operatu szacunkowego dla wyceny nieruchomości obciążonej hipoteką, rzeczoznawca majątkowy powinien:

- Odp. a zawiadomić zleceniodawcę wyceny o obciążeniu nieruchomości hipoteką;
- Odp. b odjąć kwotę hipoteki od wartości nieruchomości;
- Odp. c przytoczyć w operacie szacunkowym zapisy z działu IV księgi wieczystej dotyczące obciążenia nieruchomości hipoteką.

Pyt 37 Stosując do wyceny nieruchomości metodę zysków, do obliczeń należy przyjąć:

- Odp. a zysk z prowadzonej działalności gospodarczej na nieruchomości pomniejszony o pustostany;
- Odp. b 20% zysku z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości;
- Odp. c dochód z nieruchomości obliczony jako udział wynajmującego w dochodach użytkownika prowadzącego działalność gospodarczą na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Pyt 38 Dokonując wyceny w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalania i podziału nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości przed scaleniem według stanu:

- Odp. a na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do tych prac;
- Odp. b na dzień wejścia w życie uchwały o zakończeniu tych prac;
- Odp. c na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Pyt 39 Rzeczoznawca majątkowy, analizując zgromadzone dane o dokonanych transakcjach powinien:

- Odp. a odrzucić te, które dokonane zostały w szczególnych warunkach;
- Odp. b przyjąć te, które dotyczą różnego rodzaju nieruchomości ale odzwierciedlają zachowania typowego nabywcy;
- Odp. c przyjąć te, które dotyczą nieruchomości podobnych.

Pyt 40 W jakiej formie dokonuje się aktualizacji opłat rocznych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a decyzją administracyjną;
 - Odp. b poprzez wypowiedzenie i ofertę;
 - Odp. c poprzez zawarcie nowej umowy notarialnej.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 41 Ile wynosi wadium, które muszą wpłacić osoby ubiegające się o dopuszczenie do przetargu na zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy?

- Odp. a w dowolnej wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu;
Odp. b w wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu, nie większej niż 10% ceny wywoławczej;
Odp. c w wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu, nie mniejszej niż 5% ceny wywoławczej i nie większej niż 20% tej ceny.

Pyt 42 Jakie warunki, zgodnie z ustawą Kodeks Cywilny, muszą być spełnione dla skutecznego przeniesienia prawa własności do nieruchomości?

- Odp. a musi być zawarta umowa cywilnoprawna w dowolnej formie oraz obowiązkowo dokonany wpis w księdze wieczystej;
Odp. b musi być zawarta umowa przenosząca własność w formie aktu notarialnego;
Odp. c nie można dokonać przeniesienia prawa własności nieruchomości, która nie ma księgi wieczystej.

Pyt 43 Kiedy powstają przesłanki do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, która stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu?

- Odp. a po upływie 5 lat licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, jeżeli w tym czasie nie rozpoczęto prac związanych z realizacją celu określonego w tej decyzji;
Odp. b po upływie 10 lat licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, jeżeli w tym czasie nie został zrealizowany cel określony w tej decyzji;
Odp. c przesłanki takie nie powstają, dopóki aktualny właściciel nieruchomości nie zawiadomi poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców o rezygnacji z realizacji celu określonego w decyzji o wywłaszczeniu.

Pyt 44 Które z niżej wymienionych celów są celami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami?

- Odp. a wydzielanie gruntów pod drogi publiczne;
Odp. b budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów administracji publicznej;
Odp. c wydobywanie wszelkich kopalin.

Pyt 45 W jakim stanie następuje zwrot wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli w chwili zwrotu stan ten jest inny niż w chwili wywłaszczenia?

- Odp. a zwraca się nieruchomość w takim stanie, w jakim znajduje się w chwili zwrotu;
Odp. b właściwy organ ma obowiązek doprowadzenia nieruchomości zwracanej do stanu jaki miała w chwili wywłaszczenia;
Odp. c stany te nie mogą się różnić, gdyż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu nie został zrealizowany.

Pyt 46 Jaki organ administracji publicznej posiada kompetencje do bezpośredniego gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości?

- Odp. a rada powiatu;
Odp. b zarząd powiatu;
Odp. c starosta.

Pyt 47 Jakie obowiązki ciąży na wspólnocie mieszkaniowej w budynku, w którym liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż trzy ?

- Odp. a musi podjąć uchwałę o wyborze, wyłącznie spośród właścicieli lokali, jednoosobowego lub kilku osobowego zarządu;
Odp. b musi podejmować uchwały dotyczące czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu;
Odp. c właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.

Pyt 48 Czy w przypadku podziału nieruchomości dokonanego niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na podstawie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami), gmina może ustalić właścicielowi dzielonej nieruchomości opłatę adiacencką ?

- Odp. a może, gdyż wystarczającym warunkiem jest wzrost wartości nieruchomości;
Odp. b może, jeżeli rada gminy tak postanowi;
Odp. c nie może w żadnym wypadku.

Pyt 49 Jak powinien postąpić podmiot zobowiązany do zapłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, jeżeli dokonanie zapłaty natrafia na trudne do przewyżczenia przeszkody?

- Odp. a wstrzymać się z dokonaniem zapłaty do czasu ustania ww. przeszkód;
Odp. b wpłacić odszkodowanie do depozytu sądowego;
Odp. c przesłać odszkodowanie na adres podany w katastrze nieruchomości.

Pyt 50 Rejestr cen nieruchomości zawiera:

- Odp. a dane identyfikujące notariusza;
Odp. b wartość rynkową nieruchomości;
Odp. c rodzaj rynku.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 51 Granica obszaru analizowanego, w związku z potrzebą wydania decyzji o warunkach zabudowy, nie powinna być mniejsza niż:

- Odp. a trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 30 m;
- Odp. b trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 50 m;
- Odp. c trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 100 m.

Pyt 52 Minister właściwy ds. środowiska wydaje zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele w przypadku:

- Odp. a tylko lasów Skarbu Państwa o powierzchni większej od 0,1 ha;
- Odp. b lasów Skarbu Państwa, niezależnie od powierzchni;
- Odp. c lasów prywatnych i gminnych, gdy powierzchnia przekracza 0,5 ha.

Pyt 53 Numery porządkowe nadaje się budynkom:

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

Pyt 54 Podstawową skalą map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych przy sporządzaniu planów miejscowych jest skala:

- Odp. a 1:500;
- Odp. b 1:1000;
- Odp. c 1:2000.

Pyt 55 Starosta udostępnia informacje zawarte w operacie ewidencyjnym w formie:

- Odp. a wypisów z rejestrów i kartotek;
- Odp. b plików komputerowych sformatowanych zgodnie z obowiązującym standardem wymiany danych ewidencyjnych;
- Odp. c kopii dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych operatu ewidencyjnego.

Pyt 56 Przy wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej niezbędna jest znajomość wartości rynkowej wyłączanego gruntu do:

- Odp. a obliczenia faktycznie płaconej należności;
- Odp. b obliczenia wielkości opłat rocznych;
- Odp. c pomniejszenia należności o wartość wyłączanego gruntu.

Pyt 57 Zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, przy przeznaczeniu w planie miejscowym gruntów rolnych na cele nierolnicze, położonych na obszarze miast:

- Odp. a jest uzależniona od powierzchni zwartego obszaru gruntów przeznaczonych do wyłączenia;
- Odp. b zgoda nie jest wymagana;
- Odp. c jest uzależniona od podmiotu, któremu przysługuje własność.

Pyt 58 Jednostkę rejestrową tworzą:

- Odp. a działki ewidencyjne położone w granicach jednego obrębu ewidencyjnego i będące przedmiotem identycznych praw;
- Odp. b budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone na działkach ewidencyjnych wchodzących w skład jednej jednostki rejestrowej gruntów, będące przedmiotem tych samych praw;;
- Odp. c każdy lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Pyt 59 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 60 W ewidencji gruntów i budynków do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych zaliczają się :

- Odp. a tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolem Bz;
- Odp. b grunty rolne zabudowane oznaczone symbolem Br;
- Odp. c użytki kopalne oznaczone symbolem K.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 61 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła o 30 000 zł. Maksymalna opłata planistyczna przy sprzedaży tej nieruchomości może wynieść:

- Odp. a 30 000 zł;
- Odp. b 9 000 zł;
- Odp. c 15 000 zł.

Pyt 62 Działka ewidencyjna jest wyróżniana przez numer, który może mieć postać:

- Odp. a ułamka dziesiątego;
- Odp. b ułamka zwykłego;
- Odp. c liczby naturalnej.

Pyt 63 Wskaźnik szacunkowy dla gruntu stanowiącego zadrzewienie śródpolne klasy VI, w podejściu mieszanym ustala się w wysokości:

- Odp. a wskaźnika szacunkowego gruntu ornego klasy VI w określonym okręgu podatkowym;
- Odp. b 50% wskaźnika szacunkowego gruntu ornego klasy VI w określonym okręgu podatkowym;
- Odp. c wskaźnika szacunkowego boru suchego w określonym okręgu podatkowym.

Pyt 64 Bonitacja w drzewostanie mieszanym określana jest:

- Odp. a dla każdego gatunku oddzielnie;
- Odp. b łącznie dla całego drzewostanu;
- Odp. c jako średnia z wszystkich drzewostanów w oddziale.

Pyt 65 Największy udział procentowy drobnicy w miąższości drzewostanu występuje w:

- Odp. a tyczkowie;
- Odp. b drzewostanie dojrzewającym;
- Odp. c drągowie.

Pyt 66 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 67 Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego, dla ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia szacuje się, jeżeli:

- Odp. a w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy;
- Odp. b wartość drewna, które może być pozyskane jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu;
- Odp. c w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe.

Pyt 68 W ewidencji gruntów w użytkach rolnych wyodrębnia się:

- Odp. a 6 rodzajów użytków;
- Odp. b 7 rodzajów użytków;
- Odp. c 8 rodzajów użytków.

Pyt 69 W roślinach okopowych częścią użytkową-jadalną są:

- Odp. a podziemne bulwy;
- Odp. b owoce;
- Odp. c korzenie.

Pyt 70 Z jakiego źródła przyjmuje się cenę drewna przy wycenie nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów?

- Odp. a z rynku lokalnego;
- Odp. b z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości albo z nadleśnictw sąsiednich;
- Odp. c z publikacji Głównego Urzędu Statystycznego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 71 Nadzór nad gospodarką leśną w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa sprawuje:

- Odp. a wójt, burmistrz lub prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c właściciel, gdyż przepisy tego nie precyzują.

Pyt 72 Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego zależy od:

- Odp. a klasy bonitacyjnej gruntu;
- Odp. b typu siedliskowego lasu;
- Odp. c wieku drzewostanu.

Pyt 73 Szacowanie gruntów z plantacjami kultur wieloletnich, w postępowaniu prowadzonym w trybie ustawy o scaleniu i wymianie gruntów, przeprowadzą:

- Odp. a w zakresie gruntów - geodeta - projektant scalenia;
- Odp. b w zakresie plantacji kultur wieloletnich - geodeta - projektant scalenia;
- Odp. c w zakresie plantacji kultur wieloletnich - rzeczoznawca majątkowy.

Pyt 74 Według kodeksu cywilnego, aby grunt rolny stanowił nieruchomości rolną jego powierzchnia:

- Odp. a powinna być $> 0,1$ ha;
- Odp. b powinna być $> 1,0$ ha;
- Odp. c nie ma ograniczeń powierzchniowych.

Pyt 75 Plany urządzania lasu sporządza się dla:

- Odp. a wszystkich lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. b lasów stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- Odp. c lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa.

Pyt 76 Podatnikami podatku rolnego są:

- Odp. a Skarb Państwa;
- Odp. b użytkownicy wieczystości gruntów;
- Odp. c posiadacze samoistni gruntów.

Pyt 77 Zaliczenie wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dokonuje się w wysokości równej:

- Odp. a 15% wartości tych nieruchomości;
- Odp. b 20% wartości tych nieruchomości;
- Odp. c 25% wartości tych nieruchomości.

Pyt 78 Wartość księgowa netto budynku, jako środka trwałego, to wartość księgowa brutto:

- Odp. a pomniejszona o wartość zużycia technicznego;
- Odp. b pomniejszona o umorzenie;
- Odp. c przeciętna wartość tego rodzaju środka trwałego osiągnięta na rynku.

Pyt 79 Cena nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste na cele komercyjne, ustalona dla potrzeb naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1 000 000 zł. Ile wyniesie opłata roczna z tego tytułu ?

- Odp. a 30 000 zł jeżeli właściwy organ nie zwiększy stawki procentowej na etapie oddawania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- Odp. b w każdym przypadku w wysokości 30 000 zł;
- Odp. c mniej niż 30 000 zł jeżeli właściwy organ zmniejszy stawkę procentową na etapie oddawania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Pyt 80 Jakie dokumenty są uchwalane i wydawane w procedurze scalania i wtórnego podziału nieruchomości?

- Odp. a uchwała rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- Odp. b uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości;
- Odp. c decyzja wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.06.22

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

Kod: 820748122

Pyt 81 Czy w budynkach wielolokalowych można wyodrębnić również inne lokale niż mieszkalne ?

- Odp. a nie można;
- Odp. b można;
- Odp. c można, ale tylko za zgodą właściwego organu wyrażoną w formie decyzji administracyjnej.

Pyt 82 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 minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Pyt 83 Ograniczenia właściciela w zakresie korzystania i rozporządzania nieruchomością wynikają z:

- Odp. a społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa własności;
- Odp. b ustawy;
- Odp. c zasady współzycia społecznego.

Pyt 84 Ryzyko inwestowania w nieruchomości obejmuje m.in. ryzyko:

- Odp. a lokalizacyjne;
- Odp. b rynku;
- Odp. c płynności.

Pyt 85 Do ograniczonych praw rzeczowych zalicza się:

- Odp. a użytkowanie, użytkowanie wieczyste;
- Odp. b służebność gruntową, hipotekę;
- Odp. c zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Pyt 86 Rynek nieruchomości cechuje między innymi:

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

Pyt 87 Cena za m² wynosi: minimalna 2000 zł, maksymalna 3000 zł. Jeżeli zakres kwotowy (delta C), dla cechy lokalizacji wynosi 200 zł za m², to siła wpływu tej cechy (waga) wynosi:

- Odp. a 10%;
- Odp. b 20%;
- Odp. c 30%.

Pyt 88 Przy stopie kapitalizacji 20%, współczynnik kapitalizacji wynosi:

- Odp. a 0,20;
- Odp. b 5;
- Odp. c 5%.

Pyt 89 Spory w sprawach dotyczących roszczeń o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu miejscowego, rozstrzygają:

- Odp. a rada gminy;
- Odp. b sądy administracyjne;
- Odp. c sądy powszechne.

Pyt 90 Ilość i gradację cech wpływających na ceny nieruchomości w procedurze wyceny w podejściu porównawczym rzeczoznawca majątkowy przyjmie w oparciu m.in. o:

- Odp. a informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami odnośnie preferencji potencjalnych nabywców;
- Odp. b poprzednio sporządzone operaty szacunkowe;
- Odp. c wyniki analizy wiarygodnych transakcji nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym.

