

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

---

**Pyt 1 Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, według przepisów techniczno-budowlanych, to:**

- Odp. a pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa od 2 do 4 godzin włącznie;
- Odp. b pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
- Odp. c pomieszczenia, w których przebywanie różnych osób (zmieniających się w sposób ciągły) w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny.

---

**Pyt 2 Obmiar robót sporządza się na podstawie:**

- Odp. a protokołu konieczności robót;
- Odp. b projektu;
- Odp. c pomiaru z natury.

---

**Pyt 3 Wewnętrzna warstwa desek pomiędzy belkami drewnianego stropu podtrzymująca izolację, to:**

- Odp. a podsufitka;
- Odp. b ślepa podłoga;
- Odp. c ślepy pułap.

---

**Pyt 4 Strop Kleina to strop:**

- Odp. a drewniany podwójny, nazywany też jako strop "cichy";
- Odp. b stalowo - ceramiczny, płaski;
- Odp. c stalowo-ceramiczny, łukowy.

---

**Pyt 5 W świetle przepisów techniczno-budowlanych bramy i furtki w ogrodzeniu zewnętrznym nie mogą się otwierać:**

- Odp. a na zewnątrz działki;
- Odp. b na zewnątrz działki, tylko jeżeli szerokość skrzydła jest większa niż 1,0 m;
- Odp. c do wewnątrz działki.

---

**Pyt 6 Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kondygnacja budynku zawierająca pomieszczenia, w których poziom podłogi w części lub w całości znajduje się 50 cm poniżej poziomu terenu, może być:**

- Odp. a suterena;
- Odp. b piwnicą;
- Odp. c pomieszczeniem technicznym.

---

**Pyt 7 Dylatacja ustroju konstrukcyjnego w budynku to świadome przerwanie ciągłości elementów:**

- Odp. a fundamentów, ścian, stropów, dachu;
- Odp. b tylko fundamentów;
- Odp. c tylko fundamentów i ścian nośnych.

---

**Pyt 8 Strumień pieniężny w ostatnim roku prognozy wynosi 20 tys. zł. Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa wynoszą po 10 %. Wartość rezydualna wynosi:**

- Odp. a 20 000 zł;
- Odp. b 200 000 zł;
- Odp. c 180 000 zł.

---

**Pyt 9 Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 8%. To wartość tej nieruchomości wynosi:**

- Odp. a 80 000 zł;
- Odp. b 125 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

---

**Pyt 10 Stosowanymi przez inwestorów wskaźnikami efektywności inwestycji są:**

- Odp. a kurs złotego w stosunku do podstawowych walut;
  - Odp. b wewnętrzna stopa zwrotu (IRR);
  - Odp. c wartość bieżąca netto (NPV).
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

**Pyt 11 Przychody i zyski według przepisów o rachunkowości, to korzyści powstałe w okresie sprawozdawczym z tytułu:**

- Odp. a zwiększenia wartości aktywów;
- Odp. b zmniejszenia wartości zobowiązań;
- Odp. c wniesienia środków przez udziałowców lub właścicieli.

**Pyt 12 Obniżka wartości pieniądza jest określana jako jego:**

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

**Pyt 13 Który element sprawozdania finansowego zawiera amortyzację?**

- Odp. a bilans;
- Odp. b rachunek zysków i strat;
- Odp. c nie jest ujmowana w sprawozdaniu finansowym, gdyż nie jest kosztem.

**Pyt 14 Nakłady poniesione na remont budynku wynoszą 20 000 zł. Koszty odtworzenia budynku według stanu przed dokonaniem nakładów wynoszą 100 000 zł, a według stanu po dokonaniu nakładów 200 000 zł. Wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów do określenia ich wartości wynosi:**

- Odp. a 0,2;
- Odp. b 0,1;
- Odp. c 0,3.

**Pyt 15 Wycena plantacji kultury wieloletniej dla ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie obejmuje m.in.:**

- Odp. a koszty założenia i pielęgnacji do pierwszych zbiorów;
- Odp. b utracone pożytki za okres od pierwszego roku plonowania do końca plonowania;
- Odp. c utracone pożytki za okres od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania.

**Pyt 16 Określając wysokość odszkodowania za szkody powstałe wskutek budowy na nieruchomości urządzeń zapobiegających niebezpieczeństwu, rzeczoznawca majątkowy bierze pod uwagę:**

- Odp. a koszty związane z budową urządzeń zapobiegających niebezpieczeństwu;
- Odp. b wartość poniesionych szkód;
- Odp. c ewentualne zmniejszenie się wartości nieruchomości.

**Pyt 17 Podstawą do określenia wartości rynkowej nieruchomości nie mogą stanowić ceny uzyskane:**

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

**Pyt 18 Aby dany zbiór transakcji nieruchomościami mógł być wykorzystany do wyceny metodą korygowania ceny średniej musi spełniać on następujące warunki:**

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

**Pyt 19 Wartość nieruchomości określona przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest wartością:**

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

**Pyt 20 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna tej nieruchomości przekazanej na cele rolne wyniesie:**

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

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

**Pyt 21** Wartość drzewostanu uzależniona jest m.in. od:

- Odp. a składu gatunkowego;
- Odp. b wieku drzew;
- Odp. c ceny drewna podanej przez Prezesa NBP.

**Pyt 22** Opis stanu technicznego budynku stanowiącego część składową wycenianej nieruchomości, powinien być dokonany:

- Odp. a tylko przy stosowaniu podejścia kosztowego;
- Odp. b tylko przy stosowaniu podejścia porównawczego;
- Odp. c zawsze, niezależnie od wybranego podejścia.

**Pyt 23** W podejściu kosztowym stosowanym w wycenie nieruchomości wyróżnia się metody:

- Odp. a szczegółową;
- Odp. b kosztów odtworzenia;
- Odp. c kosztów zastąpienia.

**Pyt 24** Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego i udostępnianych publicznie, stosuje się podejście:

- Odp. a wyłącznie porównawcze;
- Odp. b wyłącznie kosztowe;
- Odp. c porównawcze lub kosztowe, w zależności od występowania transakcji rynkowych tymi nieruchomościami.

**Pyt 25** Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady:

- Odp. a scalania i wymiany gruntów;
- Odp. b wyceny nieruchomości;
- Odp. c wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

**Pyt 26** W przypadku określania wartości odtworzeniowej budynku, zakres wyceny obejmuje:

- Odp. a nieruchomość gruntową zabudowaną;
- Odp. b budynek wraz z gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c budynek jako część składową gruntu, stosując metodę kosztów odtworzenia lub zastąpienia.

**Pyt 27** 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 28** Na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się:

- Odp. a łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu;
- Odp. c po wydaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu.

**Pyt 29** W operacie szacunkowym dla celu zabezpieczenia wiarygodności należy zawrzeć obowiązkowo:

- Odp. a oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o spełnieniu wymogu niezależności;
- Odp. b ocenę ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością;
- Odp. c ocenę ryzyka związanego z udzielanym kredytem.

**Pyt 30** 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 kredytów udzielanych przez lokalne banki.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

**Pyt 31** Dokonując wyceny nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkody (uniemożliwienie korzystania w sposób dotychczasowy), w związku ze zmianą planu miejscowego, rzeczoznawca majątkowy powinien:

- Odp. a uwzględnić stan z dnia przyznania odszkodowania;
- Odp. b określić wartość nieruchomości według stanu z daty wejścia w życie planu miejscowego;
- Odp. c uwzględnić stan nieruchomości i poziom cen z daty złożenia wniosku roszczeniowego.

**Pyt 32** Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną można wykonać w oparciu o:

- Odp. a dochody z czynszu najmu nieruchomości;
- Odp. b dochody z czynszu dzierżawy nieruchomości;
- Odp. c dochody z działalności prowadzonej na nieruchomości.

**Pyt 33** W podejściu mieszanym stosuje się metodę:

- Odp. a pozostałościową;
- Odp. b kosztów likwidacji;
- Odp. c wskaźników części składowych nieruchomości.

**Pyt 34** W jakich przypadkach określa się wartość odtworzeniową części składowych nieruchomości gruntowej?

- Odp. a jeżeli nie można określić wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na brak informacji z rynku nieruchomości;
- Odp. b jeżeli przepis prawa tego wymaga;
- Odp. c zawsze przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanych.

**Pyt 35** Przy wycenie obiektów budowlanych metodą kosztów odtworzenia należy przyjmować:

- Odp. a te same parametry użytkowe;
- Odp. b te same technologie budowy;
- Odp. c aktualnie stosowane technologie i materiały.

**Pyt 36** Przy której z niżej podanych stóp dyskontowych, wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu dochodowym, będzie najwyższa?

- Odp. a 10%;
- Odp. b 8%;
- Odp. c 6%.

**Pyt 37** Tylko rzeczoznawcy majątkowi uprawnieni są określenia wartości nieruchomości:

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

**Pyt 38** Za jaką cenę gmina wykonuje prawo pierwokupu?

- Odp. a zawsze za cenę równą wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. b za cenę ustaloną na podstawie wykazów Urzędu Skarbowego;
- Odp. c po cenie ustalonej pomiędzy stronami w umowie sprzedaży.

**Pyt 39** Czy pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu musi bezpośrednio przylegać do tego lokalu?

- Odp. a tak, gdyż z punktu widzenia prawnego stanowi część składową tego lokalu;
- Odp. b nie musi przylegać, ale musi być położone w tym samym budynku co samodzielny lokal, do którego jest przypisane jako jego część składowa;
- Odp. c nie musi przylegać, ale musi być położone w granicach tej samej nieruchomości gruntowej co budynek, w którym wyodrębniono samodzielny lokal, do którego jest przypisane jako pomieszczenie przynależne.

**Pyt 40** Jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, zarząd lub zarządca, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- Odp. a wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych;
- Odp. b udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej;
- Odp. c obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości podejmowania jakichkolwiek działań w tym zakresie, gdyż stan ten chociaż niepożądanym jest usankcjonowany rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

**Pyt 41** Jakie skutki dla podmiotu zobowiązanego do zapłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość spowoduje niedotrzymanie ustawowego terminu zapłaty tego odszkodowania?

- Odp. a konieczność zapłaty odszkodowania w ustalonej ponownie wysokości;
- Odp. b nie spowoduje żadnych skutków finansowych;
- Odp. c konieczność zapłaty dodatkowo odsetek za zwłokę.

**Pyt 42** Służebność przesyłu:

- Odp. a obciąża nieruchomość,
- Odp. b obciąża nieruchomość lub oznaczoną część nieruchomości,
- Odp. c wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa, którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu lub prądu elektrycznego.

**Pyt 43** Który organ administracji publicznej ma obowiązek złożenia wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej praw wynikających z ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz gminy?

- Odp. a zawsze starosta, gdyż to on prowadzi postępowanie wywłaszczeniowe;
- Odp. b zawsze wojewoda, gdyż to on nadzoruje postępowanie wywłaszczeniowe;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

**Pyt 44** Cena nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste na cele turystyczne wynosi 200 000 zł. Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:

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

**Pyt 45** Na rzecz jakiego podmiotu można dokonać wywłaszczenia nieruchomości, niestanowiącej własności Skarbu Państwa?

- Odp. a na rzecz dowolnego inwestora, który będzie realizował cel, na który nieruchomość jest wywłaszczana;
- Odp. b wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa;
- Odp. c na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

**Pyt 46** Organem właściwym w sprawie wywłaszczenia nieruchomości jest:

- Odp. a zarząd powiatu;
- Odp. b starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;
- Odp. c prezydent miasta działającego na prawach powiatu.

**Pyt 47** Grunty oznaczone symbolem N (nieużytki) są zaliczone do grupy użytków gruntowych:

- Odp. a grunty rolne;
- Odp. b tereny różne;
- Odp. c użytki rolne.

**Pyt 48** Wysokość opłaty planistycznej ustala:

- Odp. a rada gminy w uchwale o mpzp;
- Odp. b wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej;
- Odp. c wojewoda.

**Pyt 49** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowały swoją moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia:

- Odp. a 31 grudnia 2003 roku;
- Odp. b 31 grudnia 2004 roku;
- Odp. c 31 grudnia 2002 roku.

**Pyt 50** Treść mapy ewidencyjnej stanowią:

- Odp. a kontury klasyfikacyjne i ich oznaczenia;
- Odp. b punkty graniczne;
- Odp. c kompleksy rolniczej przydatności gleb.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

---

**Pyt 51** Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a oznaczenie księgi wieczystej lub oznaczenie dokumentów określających własność;
- Odp. b pole powierzchni działki ewidencyjnej;
- Odp. c numer działki.

---

**Pyt 52** 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 53** 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 54** Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzi:

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

---

**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 przypadku planów miejscowych sporządzonych dla terenów przeznaczonych do zalesienia dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

---

**Pyt 56** W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

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

---

**Pyt 57** Podziału na obręby ewidencyjne dokonuje:

- Odp. a starosta;
- Odp. b starosta w uzgodnieniu z Głównym Geodetą Kraju;
- Odp. c starosta w uzgodnieniu z Głównym Geodetą Kraju, po zasięgnięciu opinii właściwej miejscowo jednostki statystyki publicznej.

---

**Pyt 58** Organem właściwym do wydania decyzji przy wyłączeniu z produkcji gruntów leśnych jest:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent;
- Odp. b starosta;
- Odp. c Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych.

---

**Pyt 59** Hektar przeliczeniowy gruntów rolnych ustalony jest w przepisach o:

- Odp. a gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
- Odp. c podatku rolnym.

---

**Pyt 60** 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).
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

**Pyt 61 Rzeczoznawca majątkowy przy ustalaniu wartości szacunkowej lasów oraz sadów i chmielników dla potrzeb scalenia i wymiany określa wartość:**

- Odp. a gruntów;
- Odp. b drzewostanów, drzew i krzewów stanowiących części składowe gruntów;
- Odp. c innych części składowych nieruchomości.

**Pyt 62 Klasyfikacja bonitacyjna gleb występuje na:**

- Odp. a użytkach rolnych;
- Odp. b wszystkich gruntach;
- Odp. c wszystkich gruntach pod wodozbiornymi (wodami zamkniętymi).

**Pyt 63 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł/m<sup>2</sup>. Należność ustalona za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:**

- Odp. a 29 145 zł;
- Odp. b 19 145 zł;
- Odp. c 39 145 zł.

**Pyt 64 Plazowina to:**

- Odp. a teren porośnięty drzewami II klasy wieku o zadrzewieniu do 0,3 włącznie;
- Odp. b teren porośnięty drzewami III i wyższych klas wieku o zadrzewieniu do 0,2 włącznie;
- Odp. c teren porośnięty drzewami o zadrzewieniu do 0,5 włącznie.

**Pyt 65 Treść mapy glebowo - rolniczej w skali 1:5000 stanowią:**

- Odp. a granice działek ewidencyjnych;
- Odp. b głębokość zalegania warstw profilu glebowego;
- Odp. c kompleksy rolniczej przydatności gleb.

**Pyt 66 Należność za wyłączenie gruntu rolnego z produkcji:**

- Odp. a zależy od rodzaju użytku;
- Odp. b zależy od wartości gruntu wyłączanego z produkcji;
- Odp. c jest płacona jednorazowo.

**Pyt 67 Przekazanie w trwały zarząd nieruchomości Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa następuje w drodze decyzji:**

- Odp. a starosty;
- Odp. b wojewody;
- Odp. c Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

**Pyt 68 Polska Akademia Nauk oraz jednostki badawcze wnoszą z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa opłaty roczne z hektara przeliczeniowego, w wysokości:**

- Odp. a 20 kg żyta;
- Odp. b 50 kg żyta;
- Odp. c 100 kg żyta.

**Pyt 69 W jakich sytuacjach wpłaca się do depozytu sądowego odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość?**

- Odp. a jeżeli osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania nie żyje, a jej spadkobiercy nie wykazali praw do spadku;
- Odp. b jeżeli spadkobiercy osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania posiadający stwierdzone przez sąd prawa do spadku, żądają podziału odszkodowania według przypadających na każdego z nich udziałów, a nie wypłaty w całości;
- Odp. c jeżeli osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania odmawia jego przyjęcia.

**Pyt 70 Ile czasu, licząc od dnia złożenia wniosku przez zarządcę drogi, przepisy ustawowe wyznaczyły organowi wydającemu w I instancji decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na jej wydanie?**

- Odp. a 30 dni;
- Odp. b 60 dni;
- Odp. c 90 dni.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

**Pyt 71** W jakiej wysokości otrzyma odszkodowanie za wywłaszczenie właściciel nieruchomości, na której jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego?

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

**Pyt 72** Lokal mieszkalny stanowiący własność gminy o wartości 200 000 zł został sprzedany za cenę równą wartości z bonifikatą (rada gminy uchwałą udzieliła bonifikaty w wysokości 50%). Nabywca sprzedał ten lokal w 6 roku od daty zakupu, przy czym wartość tego lokalu obecnie wynosi 250 000 zł. Czy właściwy organ może żądać zwrotu udzielonej bonifikaty ?

- Odp. a nie może żądać zwrotu bonifikaty;
- Odp. b może, gdyż okres karencji wynosi 10 lat;
- Odp. c może, gdyż nabywca odnosi korzyść kosztem gminy .

**Pyt 73** W księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej ujawnia się w:

- Odp. a dziale I - Sp księgi wieczystej;
- Odp. b dziale II księgi wieczystej;
- Odp. c dziale III księgi wieczystej.

**Pyt 74** Pomieszczenie kotłowni w budynku wielorodzinnym, niepodłączonym do miejskiej sieci ciepłowniczej, w świetle ustawy o własności lokali stanowi:

- Odp. a część nieruchomości wspólnej;
- Odp. b pomieszczenie przynależne;
- Odp. c powierzchnię pomocniczą.

**Pyt 75** Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady:

- Odp. a gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego;
- Odp. b rozgraniczania nieruchomości;
- Odp. c podziału nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne.

**Pyt 76** Cena równowagi rynkowej oznacza:

- Odp. a cenę ustaloną przez państwo;
- Odp. b cenę preferencyjną;
- Odp. c cenę równoważącą popyt z podażą.

**Pyt 77** Fazy rozwojowe w drzewostanie to:

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

**Pyt 78** Dla odczytania miąższości grubizny drzewostanu z tablic zasobności i przyrostu drzewostanów rzeczoznawca majątkowy ustala:

- Odp. a gatunek drzewostanu;
- Odp. b wiek drzewostanu;
- Odp. c klasę bonitacji siedliska.

**Pyt 79** Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście:

- Odp. a porównawcze;
- Odp. b dochodowe;
- Odp. c kosztowe.

**Pyt 80** W którym momencie powstaje obowiązek wnoszenia należności oraz opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej?

- Odp. a z dniem faktycznego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- Odp. b z dniem, w którym decyzja zezwalająca na wyłączenie stała się ostateczna;
- Odp. c z dniem w którym stała się ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, skutkująca wyłączeniem gruntów rolnych z produkcji rolnej.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.09.14

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

Kod: 771702533

**Pyt 81 Nie stanowią ograniczonych praw rzeczowych:**

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

**Pyt 82 Które z niżej wymienionych celów są celami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami?**

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

**Pyt 83 W jakiej wysokości ustala się odszkodowanie na wygaśnięcie hipoteki w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej?**

- Odp. a w wysokości uzgodnionej z wierzycielem;
- Odp. b w wysokości świadczenia głównego wierzytelności wraz z odsetkami;
- Odp. c w wysokości równej wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego, którym jest hipoteka.

**Pyt 84 Wysokość współczynnika korygującego, stosowanego dla określenia wartości prawa użytkowania wieczystego, jest zależna od:**

- Odp. a przeciętnej stopy kapitalizacji ustalonej na podstawie badania rynku nieruchomości z ograniczeniem do przedziału od 0,09 do 0,12;
- Odp. b przeciętnej stopy kapitalizacji ustalonej na podstawie badania rynku nieruchomości z ograniczeniem do przedziału od 0,10 do 0,15;
- Odp. c stawki procentowej opłaty rocznej.

**Pyt 85 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła o 30 000 zł. Właściciel sprzedaje nieruchomość po 6 latach od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem. Maksymalna opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wejściem w życie planu miejscowego wyniesie:**

- Odp. a 30 000 zł;
- Odp. b 9 000 zł;
- Odp. c 0 zł.

**Pyt 86 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje się biorąc pod uwagę:**

- Odp. a cel wyceny;
- Odp. b rodzaj przedmiotu wyceny;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości.

**Pyt 87 Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu:**

- Odp. a porównawczym, kosztowym, mieszanym;
- Odp. b porównawczym, dochodowym, mieszanym;
- Odp. c dochodowym, kosztowym, mieszanym.

**Pyt 88 Technika dyskontowania strumieni dochodów w wycenie nieruchomości ma zastosowanie:**

- Odp. a w metodzie inwestycyjnej;
- Odp. b w metodzie zysków;
- Odp. c w metodzie dochodowej.

**Pyt 89 Parametry, które w myśl przepisów ustawy o gospodarce o gospodarce nieruchomościami decydują o tym, że działka gruntu może być działką budowlaną, to:**

- Odp. a wielkość;
- Odp. b dostęp do drogi publicznej;
- Odp. c cechy geometryczne.

**Pyt 90 Podczas analizy cen transakcyjnych nieruchomości ich asymetryczny rozkład informuje, że na danym rynku częściej zawierane są transakcje po cenach:**

- Odp. a średnich;
- Odp. b wyższych niż średnie;
- Odp. c niższych niż średnie.

