

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

**Pyt 1 Określenie wartości odtworzeniowej części składowej gruntu w podejściu kosztowym możliwe jest poprzez zastosowanie:**

- Odp. a metody kosztów odtworzenia;
- Odp. b metody kosztów likwidacji;
- Odp. c metody kosztów zastąpienia.

**Pyt 2 W świetle przepisów techniczno-budowlanych umieszczenie drutu kolczastego na ogrodzeniu zakładu produkcyjnego nie jest możliwe na wysokości:**

- Odp. a 1,50 m;
- Odp. b 1,80 m;
- Odp. c 2,00 m.

**Pyt 3 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, piwnica to:**

- Odp. a kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu;
- Odp. b kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się nie mniej niż 1,5 m poniżej poziomu terenu;
- Odp. c kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się nie mniej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu.

**Pyt 4 Dźwigar to:**

- Odp. a element nośny dachów hal przemysłowych;
- Odp. b element konstrukcyjny poziomy lub pochyły, pełnościenny, ażurowy lub kratkowy;
- Odp. c zasadniczy element konstrukcji nośnej mostów, wiaduktów.

**Pyt 5 Do obiektów małej architektury zalicza się:**

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

**Pyt 6 Okresowa kontrola polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, powinna być przeprowadzona:**

- Odp. a co najmniej raz w roku;
- Odp. b co najmniej raz na 5 lat;
- Odp. c dwa razy w roku.

**Pyt 7 Za kondygnację budynku w świetle przepisów techniczno-budowlanych uważa się:**

- Odp. a nadbudówkę ponad dachem stanowiącą maszynownię dźwigu osobowego;
- Odp. b poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- Odp. c suterene.

**Pyt 8 Według przepisów techniczno-budowlanych, przewody kominowe to przewody:**

- Odp. a dymowe;
- Odp. b wentylacyjne;
- Odp. c spalinowe.

**Pyt 9 Klinkier jest materiałem:**

- Odp. a konstrukcyjnym;
- Odp. b wykończeniowym;
- Odp. c drogowym.

**Pyt 10 Jakie dane można uzyskać z Katalogów Nakładów Rzeczowych (KNR)?**

- Odp. a zasady przedmiarowania robót;
- Odp. b jednostkowe nakłady rzeczowe;
- Odp. c stawki kosztów pośrednich.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

---

**Pyt 11 Współczynnik kapitalizacji jest synonimem:**

- Odp. a stopy kapitalizacji;
- Odp. b okresu zwrotu zaangażowanych środków na inwestycję;
- Odp. c jest liczbą mianowaną i jest to mnożnik dochodu, wyrażający relację między ceną a dochodem.

---

**Pyt 12 Podejmując decyzję o przyjęciu lub odrzuceniu danego przedsięwzięcia inwestycyjnego należy porównać jego okres zwrotu (n) z granicznym okresem zwrotu (ng). Przedsięwzięcie jest opłacalne wtedy, gdy:**

- Odp. a  $n > n_g$ ;
- Odp. b  $n < n_g$ ;
- Odp. c  $n = n_g$ .

---

**Pyt 13 Analiza rynku nieruchomości obejmuje:**

- Odp. a określenie przestrzennego zasięgu rynku;
- Odp. b analizę struktury socjologicznej i demograficznej społeczności lokalnej;
- Odp. c analizę bazy ekonomicznej na obszarze przestrzennym rynku.

---

**Pyt 14 Co to jest wskaźnik nasycenia obliczany przy analizie rynkowej w przypadku nieruchomości handlowych?**

- Odp. a to całkowita podaż powierzchni handlowej, w tym m.in. powierzchnia centrów handlowych, supermarketów, lokali użytkowych;
- Odp. b to współczynnik wskazujący na potencjał rynku lokalnego;
- Odp. c wskaźnik obliczany jako ilość m<sup>2</sup> powierzchni wybudowanej na 1000 mieszkańców.

---

**Pyt 15 Przesunięcie krzywej popytu w lewo może być spowodowane:**

- Odp. a wzrostem ceny dobra komplementarnego w stosunku do dobra X;
- Odp. b wzrostem dochodów;
- Odp. c wzrostem liczby ludności.

---

**Pyt 16 Dla określania dynamicznych kryteriów inwestowania stosuje się następujące wskaźniki:**

- Odp. a wartości bieżącej netto;
- Odp. b stopy kapitalizacji;
- Odp. c wewnętrznej stopy zwrotu.

---

**Pyt 17 Stopa dyskontowa jest synonimem:**

- Odp. a współczynnika kapitalizacji;
- Odp. b stopy zwrotu;
- Odp. c oprocentowana kapitału.

---

**Pyt 18 Do spółek kapitałowych zalicza się:**

- Odp. a spółkę akcyjną;
- Odp. b spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
- Odp. c spółkę komandytowo-akcyjną.

---

**Pyt 19 Stopa zwrotu nakładów inwestycyjnych to:**

- Odp. a stosunek rocznego zysku z projektu inwestycyjnego do nakładów poniesionych na jego realizację;
- Odp. b wewnętrzna stopa zwrotu z projektu inwestycyjnego;
- Odp. c stosunek różnicy rocznego zysku z inwestycji do zdyskontowanych nakładów.

---

**Pyt 20 Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) to wartość stopy dyskontowej, dla której wartość bieżąca netto (NPV) jest równa:**

- Odp. a jeden;
  - Odp. b zero;
  - Odp. c wymaganej rynkowej stopy zwrotu "r".
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

**Pyt 21** Opinię o wartości nieruchomości sporządza się zawsze w formie operatu szacunkowego dla potrzeb:

- Odp. a ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości;
- Odp. b ustalenia opłaty planistycznej;
- Odp. c zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

**Pyt 22** Rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości:

- Odp. a dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego;
- Odp. b jeżeli określenia wartości odtworzeniowej wymagają przepisy szczególne;
- Odp. c dla potrzeb związanych z opłatą za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.

**Pyt 23** Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego:

- Odp. a można stosować podejście porównawcze;
- Odp. b można stosować podejście dochodowe;
- Odp. c uwzględnia się stan nieruchomości na datę aktualizacji opłaty.

**Pyt 24** W podejściu mieszanym w metodzie pozostałościowej można stosować elementy podejścia porównawczego do określenia:

- Odp. a zysku konkretnego inwestora;
- Odp. b wartości nieruchomości po zakończeniu robót budowlanych;
- Odp. c wydatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

**Pyt 25** Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przeliczane są w odniesieniu do:

- Odp. a 1 ha fizycznego;
- Odp. b 1 ha przeliczeniowego;
- Odp. c 1 ha ustalonego dla naliczenia podatku rolnego.

**Pyt 26** Metodę kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki:

- Odp. a kapitalizacji prostej;
- Odp. b elementów scalonych;
- Odp. c wskaźnikowej.

**Pyt 27** Wartość nieruchomości nabytej z mocy prawa pod drogę publiczną na podstawie art.73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, dla potrzeb ustalenia odszkodowania określa się według stanu:

- Odp. a nabycia (1 stycznia 1999 r.);
- Odp. b z dnia wejścia w życie ustawy tj. 29 października 1998 r.;
- Odp. c ustalenia odszkodowania.

**Pyt 28** Podstawę dla zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości stanowi wartość:

- Odp. a rynkowa;
- Odp. b godziwa;
- Odp. c indywidualna uwzględniająca potrzeby, wymagania i zamierzenia konkretnego inwestora.

**Pyt 29** Wartość rezydualna nieruchomości określana w technice DCF przedstawia:

- Odp. a wartość nieruchomości określoną po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. b pozostałość będącą różnicą pomiędzy wartością rynkową a kosztami budowy lub modernizacji nieruchomości;
- Odp. c wartość nieruchomości obliczoną jako skapitalizowany dochód z ostatnich 5 lat prognozy.

**Pyt 30** Poziom cen przy wycenie nieruchomości w celu naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej należy przyjąć na dzień:

- Odp. a stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. b wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
- Odp. c wejścia w życie uchwały o ustaleniu stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

**Pyt 31** Wartość rynkową nieruchomości posiadającej cechy szczególne, w razie braku wystarczającej liczby danych dotyczących transakcji sprzedaży zawartych na rynku lokalnym, można określić na podstawie:

- Odp. a danych pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
- Odp. b danych ofertowych;
- Odp. c znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych.

**Pyt 32** Stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntu przy określaniu wartości gruntów rolnych zabudowanych przyjmuje się wartość współczynnika korekcyjnego:

- Odp. a jeśli grunty są klasyfikowane - jak dla danej klasy gruntów, jeśli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy IV gruntu ornego;
- Odp. b nie można stosować wskaźników szacunkowych do wyceny gruntów rolnych zabudowanych;
- Odp. c jak dla klasy I gruntu ornego.

**Pyt 33** Przy wycenie nieruchomości w celu ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu, w przypadku gdy jednostka organizacyjna dokonała zabudowy z własnych środków, fakt ten powoduje, że:

- Odp. a wartości zabudowy nie uwzględnia się przy wycenie;
- Odp. b wartość zabudowy należy uwzględnić, dodając 50% wartości poniesionych kosztów;
- Odp. c wartość zabudowy należy uwzględnić, odejmując 30% wartości poniesionych nakładów na przebudowę.

**Pyt 34** Wysokość współczynnika korygującego, stosowanego dla określenia wartości prawa użytkowania wieczystego, jest zależna od:

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

**Pyt 35** Dochód z nieruchomości zabudowanej, przy wycenie nieruchomości oznacza dochód:

- Odp. a jaki można uzyskać z wydzierżawienia gruntu wraz z jego częściami składowymi;
- Odp. b jaki można osiągnąć z wydzierżawienia gruntu z pominięciem jego części składowych;
- Odp. c jaki można osiągnąć z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości.

**Pyt 36** W operacie szacunkowym dotyczącym nieruchomości zbywanej na poprawienie warunków zagospodarowania zabudowanej nieruchomości przyległej, należy określić wartość:

- Odp. a rynkową nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości;
- Odp. b nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością, która ma być nabyta;
- Odp. c części składowych nieruchomości przyległej.

**Pyt 37** Potencjalny dochód brutto wynosi 100 000 zł. Wydatki operacyjne wynoszą 15 000 zł. Pustostany i straty w dochodzie stanowią 5%. To dochód operacyjny netto wynosi:

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

**Pyt 38** Przy metodzie kosztów likwidacji do oszacowania części składowych gruntu można zastosować technikę:

- Odp. a wskaźnikową;
- Odp. b szczegółową;
- Odp. c kosztową.

**Pyt 39** Okres prognozy strumieni pieniężnych, przy wycenie nieruchomości techniką DCF, zależy od:

- Odp. a założeń dotyczących sposobu określania stopy dyskontowej;
- Odp. b koniunktury na rynku nieruchomości;
- Odp. c przewidywanego okresu zmiennych dochodów uzyskiwanych z nieruchomości.

**Pyt 40** Waga cechy rynkowej w szacowaniu podejściem porównawczym odzwierciedla:

- Odp. a udział procentowy danej cechy w różnicy  $\Delta C = C_{max} - C_{min}$ ;
- Odp. b wpływ na zmianę ceny w czasie;
- Odp. c wpływ danej cechy na zróżnicowanie cen w analizowanym zbiorze.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

**Pyt 41** Przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami, aktualizacji poziomu cen z tytułu upływu czasu dokonuje się:

- Odp. a przed dokonaniem korekty cen ze względu na cechy różniące;
- Odp. b po dokonaniu korekty cen ze względu na cechy różniące;
- Odp. c na dowolnym etapie procesu wyceny.

**Pyt 42** Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany wykonywać czynności zawodowe:

- Odp. a kierując się zasadą bezstronności;
- Odp. b kierując się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności;
- Odp. c ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności.

**Pyt 43** Gdy szacowana jest nieruchomość zabudowana budynkiem przeznaczonym do rozbiórki, to należy:

- Odp. a określić zużycie funkcjonalne budynku;
- Odp. b oszacować wartość materiałów pozostałych po rozbiórce pomniejszoną o koszty rozbiórki;
- Odp. c oszacować wartość rynkową gruntu niezabudowanego.

**Pyt 44** Dochód brutto z nieruchomości wycenianej w podejściu dochodowym może być obliczony jako:

- Odp. a udział właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z prowadzonej działalności na nieruchomości;
- Odp. b suma dochodów czynszowych i pozaczynszowych generowanych przez nieruchomość;
- Odp. c suma wartości sprzedanej produkcji i usług realizowanych w ramach nieruchomości pomniejszona o koszty działalności.

**Pyt 45** Zastosowanie metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny nieruchomości leśnej wymaga pozyskania danych dotyczących:

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

**Pyt 46** Czy należności z tytułu rozliczeń przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości mogą zostać rozłożone na raty?

- Odp. a nie mogą;
- Odp. b mogą, ale nie dłużej niż na 10 lat;
- Odp. c mogą, ale nie dłużej niż na 5 lat.

**Pyt 47** Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, gospodaruje:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b marszałek województwa w ramach zadań z zakresu administracji rządowej;
- Odp. c starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

**Pyt 48** 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 49** 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 50** Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:

- Odp. a służebność i użyczenie;
- Odp. b zastaw;
- Odp. c dzierżawa i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

**Pyt 51** Komu przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości niezabudowanej nabytej uprzednio w użytkowanie wieczyste od Skarbu Państwa lub od jednostki samorządu terytorialnego?

- Odp. a gminie, na obszarze której nieruchomość jest położona;
- Odp. b Skarbowi Państwa;
- Odp. c dowolnej gminie.

**Pyt 52** Zgodnie z Kodeksem cywilnym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, odpowiednio:

- Odp. a potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli;
- Odp. b wystarczająca jest zgoda współwłaścicieli posiadających co najmniej połowę udziałów;
- Odp. c potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli.

**Pyt 53** Z jaką datą nabywa się prawo własności przez zasiedzenie ?

- Odp. a z dniem, w którym zostały spełnione przesłanki do zasiedzenia;
- Odp. b z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie własności przez zasiedzenie;
- Odp. c z dniem wpisu prawa własności w księdze wieczystej na podstawie orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie własności przez zasiedzenie, gdyż wpis ten ma moc konstytutywną.

**Pyt 54** W jaki sposób realizuje się zasadę jawności obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na własność lub do oddania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste;
- Odp. b wyłącznie poprzez udzielanie informacji ustnych na zapytania osób zainteresowanych nabyciem;
- Odp. c przepisy prawne nie zawierają żadnych regulacji w tym zakresie, stosuje się zasady zwyczajowe w danej miejscowości.

**Pyt 55** Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu lub energii elektrycznej i jest ich właścicielem, a umowa nie stanowiła inaczej, może żądać aby:

- Odp. a przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci zwrócił właścicielowi 50% kosztów budowy tych urządzeń;
- Odp. b przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem;
- Odp. c przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci wydzierżawił je za odpowiednim wynagrodzeniem.

**Pyt 56** Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:

- Odp. a ewidencji miejscowości, ulic i adresów;
- Odp. b gleboznawczej klasyfikacji gruntów;
- Odp. c scalania i wymiany gruntów.

**Pyt 57** Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, poprzez stan nieruchomości należy rozumieć m.in.:

- Odp. a stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. c stan prawny nieruchomości.

**Pyt 58** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje się biorąc pod uwagę:

- Odp. a przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. b cel wyceny;
- Odp. c oczekiwania zamawiającego wycenę.

**Pyt 59** 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 60** Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego:

- Odp. a następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b ustala się w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Odp. c określa się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy poprzez wskazanie obszarów na których będą rozmieszczone te inwestycje (w gminach, w których nie ma planu ogólnego).

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

---

**Pyt 61 Numery porządkowe nadaje się budynkom:**

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

---

**Pyt 62 Prowadzenie numeracji porządkowej nieruchomości należy do:**

- Odp. a starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej;
- Odp. b gminy;
- Odp. c jednostki zarządzającej nieruchomościami.

---

**Pyt 63 W przypadku wyłączenia z produkcji gruntów rolnych na inwestora może być nałożony obowiązek zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów próchnicznej warstwy gleby:**

- Odp. a z gruntów stanowiących użytki rolne klas I, II, IIIa, IIIb, III, IVa i IV;
- Odp. b torfowisk;
- Odp. c z gruntów stanowiących użytki rolne klas IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego.

---

**Pyt 64 Wysokość opłaty planistycznej zależy od:**

- Odp. a wielkości stawki procentowej;
- Odp. b wartości nieruchomości po wejściu w życie nowego planu miejscowego;
- Odp. c wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego.

---

**Pyt 65 W sprawach spornych, dotyczących wysokości odszkodowania w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, właściwymi są:**

- Odp. a samorządowe kolegia odwoławcze;
- Odp. b sądy powszechne;
- Odp. c sądy administracyjne.

---

**Pyt 66 Ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące:**

- Odp. a budynków - ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;
- Odp. b lokali - ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowych;
- Odp. c służebności gruntowych.

---

**Pyt 67 Podana formuła  $O = (W_i - W_s) * z * P * c$  dotyczy:**

- Odp. a określenia odszkodowania za wyłączenie lasu z produkcji;
- Odp. b określenia wartości drzewostanu do ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie;
- Odp. c określenia odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanów na gruntach leśnych wyłączanych z produkcji.

---

**Pyt 68 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 69 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez wycenę nieruchomości rozumie się:**

- Odp. a czynności związane z określeniem wartości nieruchomości;
- Odp. b postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- Odp. c określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

---

**Pyt 70 Plan urządzenia lasu sporządza się na okres:**

- Odp. a 10 lat;
  - Odp. b w przypadkach uzasadnionych stanem lasów, może być sporządzony na okres krótszy niż 10 lat;
  - Odp. c nie ma obligatoryjnie ustalonego okresu jego ustalenia.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

**Pyt 71** Cena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej SP wynosi 10 tys. zł. Nieruchomość ta została przekazana w zarząd trwały pod drogę publiczną. Oplata roczna z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 10 zł;
- Odp. b 0 zł;
- Odp. c 100 zł.

**Pyt 72** Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego wycenianego w podejściu mieszanym wyraża się w:

- Odp. a dt ziarna żyta;
- Odp. b m3 drewna;
- Odp. c m3 So tartacznej II klasy jakości.

**Pyt 73** Wartość nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym nabytej w drodze dziedziczenia dla potrzeb ustalenia podstawy opodatkowania należy określić podejściem:

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

**Pyt 74** Uproszczone plany zarządzania lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

- Odp. a starosta w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. b Minister Środowiska w odniesieniu do lasów wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa;
- Odp. c marszałek województwa w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa.

**Pyt 75** Starosta dokonał sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa za kwotę 200 000 zł. Dochód starosty z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 0 zł;
- Odp. b 100 00 zł;
- Odp. c 50 000 zł.

**Pyt 76** Za zakończenie zabudowy, w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących użytkowania wieczystego, uważa się wybudowanie budynku w stanie:

- Odp. a surowym otwartym;
- Odp. b surowym zamkniętym;
- Odp. c nadającym się do przekazania w użytkowanie.

**Pyt 77** Koszty zrywki drewna obejmują:

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

**Pyt 78** Z jakich powodów rzeczoznawca majątkowy prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo, może zostać pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej?

- Odp. a zaniechania obowiązku ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umów dotyczących szacowania nieruchomości;
- Odp. b powszechne udostępnianie informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu;
- Odp. c nieprzestrzegania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

**Pyt 79** Części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody objętej powszechnym korzystaniem wyznacza w drodze decyzji:

- Odp. a starosta;
- Odp. b wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. c dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

**Pyt 80** Zgodnie z ustawą Kodeks spółek handlowych, do spółek osobowych zalicza się m.in.:

- Odp. a spółkę jawną;
- Odp. b spółkę partnerską;
- Odp. c spółkę komandytową.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.04.23

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

Kod: 217887127

---

**Pyt 81 Oplata adiacencka może być ustalona z tytułu:**

- Odp. a podziału z urzędu nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej;
- Odp. b podziału nieruchomości na wniosek jej właściciela będącego osobą fizyczną;
- Odp. c wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

---

**Pyt 82 Jeżeli cel określony w decyzji o wywłaszczeniu został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega:**

- Odp. a bezwarunkowo pozostała część;
- Odp. b pozostała część, jeżeli istnieje możliwość jej zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym;
- Odp. c pozostała część, jeżeli istnieje możliwość jej zagospodarowania zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

---

**Pyt 83 Podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest wydane przez spółdzielnię mieszkaniową zaświadczenie o:**

- Odp. a powierzchni lokalu;
- Odp. b położeniu lokalu;
- Odp. c udziale w częściach wspólnych budynku przysługującym użytkownikowi lokalu.

---

**Pyt 84 Sprostowanie oczywistych omyłek pisarskich w operacie szacunkowym następuje poprzez:**

- Odp. a zawsze trzeba sporządzić nowy operat szacunkowy;
- Odp. b aneksowanie operatu szacunkowego;
- Odp. c dołączenie do operatu szacunkowego wykazu tych omyłek ze wskazaniem daty jego sporządzenia.

---

**Pyt 85 Prawo wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego uzyskuje się w dniu:**

- Odp. a złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;
- Odp. b wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c zarejestrowania działalności gospodarczej w zakresie wyceny.

---

**Pyt 86 Co stanowi podstawę opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych, przy zamianie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność na inny lokal mieszkalny stanowiący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?**

- Odp. a różnica wartości rynkowych zamienianych lokali;
- Odp. b wartość rynkowa lokalu o większej wartości;
- Odp. c przy zamianie lokali mieszkalnych, w ogóle nie płaci się podatku.

---

**Pyt 87 Podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych ustalona:**

- Odp. a według stanu rzeczy i praw majątkowych oraz cen rynkowych w dniu nabycia;
- Odp. b według stanu rzeczy i praw majątkowych oraz cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego;
- Odp. c według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

---

**Pyt 88 Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem:**

- Odp. a ujawnienia w księdze wieczystej praw gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa do działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne;
- Odp. b w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. c w którym orzeczenie sądu o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

---

**Pyt 89 W budynku mieszkalnym jednorodzinym, wybudowanym na podstawie pozwolenia na budowę, wydanego po dniu 11 lipca 2003 r. odrębną nieruchomością mogą stanowić:**

- Odp. a co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne;
- Odp. b wyłącznie jeden samodzielny lokal mieszkalny;
- Odp. c w budynku mieszkalnym jednorodzinym nie jest możliwe wyodrębnienie samodzielnych lokali.

---

**Pyt 90 Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie należy do zadań:**

- Odp. a wojewódzkiego biura planowania przestrzennego;
  - Odp. b wojewody;
  - Odp. c samorządu województwa.
-

