

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

**Pyt 1 Powierzchnia kondygnacji netto w świetle normy PN ISO 9836 dzieli się na powierzchnię:**

- Odp. a użytkową, usługową, ruchu;
- Odp. b użytkową, pomocniczą, komunikacji;
- Odp. c użytkową, ruchu.

**Pyt 2 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, do działek przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele budowlane oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej o szerokości jezdni nie mniejszej niż:**

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

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

- Odp. a protokoły przeglądów rocznych i pięcioletnich;
- Odp. b ekspertyzy techniczne;
- Odp. c pozwolenie na budowę.

**Pyt 4 Okresowa kontrola instalacji elektrycznych i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen w budynkach użyteczności publicznej powinna być przeprowadzona:**

- Odp. a co najmniej raz w roku;
- Odp. b co najmniej raz na 5 lat;
- Odp. c wg zalecenia instrukcji użytkownika obiektu.

**Pyt 5 Aktualny usystematyzowany wykaz obiektów budowlanych, rozumianych jako produkty finalne działalności budowlanej należy ustalać na podstawie:**

- Odp. a Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (KOB);
- Odp. b Klasyfikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS);
- Odp. c Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB).

**Pyt 6 Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 pomiarów dokonuje się na wysokości:**

- Odp. a 1,3 metra nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. b poziomu podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. c 1,0 metra nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji.

**Pyt 7 Stosownie do przepisów Prawa budowlanego obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:**

- Odp. a budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- Odp. b budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- Odp. c budynków czasowo użytkowanych, położonych na terenie budowy.

**Pyt 8 Inwestor określił wymaganą stopę zwrotu  $r = 10\%$ . Na podstawie kształtowania się NPV dla projektu wyznaczono wewnętrzną stopę zwrotu (IRR) na poziomie  $15\%$ . Czy projekt ten jest opłacalny?**

- Odp. a tak, gdyż  $IRR > r$ ;
- Odp. b nie, gdyż  $IRR > r$ ;
- Odp. c nie można udzielić odpowiedzi w oparciu o te dane.

**Pyt 9 W rozumieniu ustawy o rachunkowości, elementem ceny nabycia składnika aktywów są :**

- Odp. a cena zakupu składnika zawsze zawierająca podatek VAT;
- Odp. b cena zakupu składnika bez podatku Vat podlegającemu odliczeniu;
- Odp. c koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania.

**Pyt 10 Wartość bieżąca obligacji:**

- Odp. a jest ceną, za którą można w danym czasie obligacje kupić lub sprzedać;
- Odp. b może się różnić od jej wartości nominalnej;
- Odp. c jest zawsze równa wartości nominalnej.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

---

**Pyt 11 Modalna (dominanta) to w zbiorowości:**

- Odp. a wartość wyrazu środkowego;
- Odp. b wartość występująca najczęściej;
- Odp. c zmienna o największej wartości.

---

**Pyt 12 Przeprowadzając wycenę nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności rzeczoznawca majątkowy, na podstawie dostępnych źródeł, ma obowiązek m.in.:**

- Odp. a uwzględnić obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością;
- Odp. b uwzględnić przewidywane zmiany rynkowe dla właściwego segmentu rynku nieruchomości;
- Odp. c oszacować ryzyko kredytowe dotyczące danej wierzytelności.

---

**Pyt 13 Dekapitalizacja majątku trwałego oznacza spadek jego wartości na skutek:**

- Odp. a zmian kursów walutowych;
- Odp. b zmniejszania się rynkowych stóp kapitalizacji;
- Odp. c niepodejmowania bieżących działań likwidujących jego zużywanie się.

---

**Pyt 14 Stopa dyskontowa:**

- Odp. a odzwierciedla zwrot kapitału i zwrot na kapitale;
- Odp. b odzwierciedla jedynie zwrot na kapitale (dochód z wyłożonego kapitału);
- Odp. c może być wyznaczona jako suma stopy bezpiecznej i wynagrodzenia za ponoszone ryzyko.

---

**Pyt 15 Przy określeniu wartości nieruchomości położonych na udokumentowanych złożach kopalni objętych prawem własności nieruchomości gruntowej, po zakończeniu eksploatacji złoża, kosztów rekultywacji wyrobiska:**

- Odp. a nie uwzględnia się;
- Odp. b uwzględnia się;
- Odp. c uwzględnia się, gdy eksploatacja złoża przeprowadzono w 50%.

---

**Pyt 16 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego:**

- Odp. a może dokonać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy, który sporządził dany operat szacunkowy;
- Odp. b może dokonać tylko raz;
- Odp. c można dokonać kilka razy.

---

**Pyt 17 Wycenie może podlegać prawo:**

- Odp. a własności nieruchomości;
- Odp. b użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
- Odp. c służebności gruntowej.

---

**Pyt 18 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, jej wartość określa się:**

- Odp. a według stanu nieruchomości na dzień wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego;
- Odp. b według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu;
- Odp. c według poziomu cen na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu.

---

**Pyt 19 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 20 Dokonując wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalni objętych własnością górniczą rzeczoznawca majątkowy:**

- Odp. a uwzględnia wartość złoża;
  - Odp. b nie uwzględnia się wartości złoża;
  - Odp. c można uwzględnić wartość złoża.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

**Pyt 21 Analiza rynku nieruchomości dla celów wyceny nieruchomości obejmuje badanie m.in.:**

- Odp. a cen nieruchomości;
- Odp. b stawek czynszów;
- Odp. c warunków zawarcia transakcji.

**Pyt 22 Wartość utraconych pożytków, przy wycenie plantacji kultur wieloletnich, w celu ustalenia wysokości odszkodowania za ich wywłaszczenie jest ustalana dla okresu:**

- Odp. a od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu do dnia wydania decyzji o odszkodowaniu;
- Odp. b od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania;
- Odp. c od dnia założenia plantacji do dnia wywłaszczenia.

**Pyt 23 W przypadku braku wystarczającej liczby danych z rynku lokalnego, wagi cech rynkowych można określić na podstawie:**

- Odp. a badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- Odp. b analizy preferencji potencjalnych inwestorów na rynku finansowym;
- Odp. c danych pochodzących z rozszerzonego rynku nieruchomości (np. regionalnego).

**Pyt 24 Przy wykorzystaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny gruntów rolnych uwzględnia się współczynniki:**

- Odp. a tylko korygujące;
- Odp. b tylko korekcyjne;
- Odp. c korekcyjne i korygujące.

**Pyt 25 Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych z uwzględnieniem:**

- Odp. a wysokości pierwszej opłaty;
- Odp. b wysokości stawki procentowej opłaty rocznej;
- Odp. c niewykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego.

**Pyt 26 Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości:**

- Odp. a uwzględnia przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. b w niektórych przypadkach uwzględnia faktyczny sposób użytkowania nieruchomości;
- Odp. c uwzględnia stan nieruchomości.

**Pyt 27 EDB wynosi 100 tys. zł. Wydatki operacyjne (WO) wynoszą 40 tys. zł. Współczynnik kapitalizacji wynosi 10. Wartość takiej nieruchomości określona w podejściu dochodowym wynosi:**

- Odp. a 1 000 tys. zł;
- Odp. b 600 tys. zł;
- Odp. c 400 tys. zł.

**Pyt 28 W podejściu porównawczym do porównań można przyjmować:**

- Odp. a ceny transakcyjne;
- Odp. b ceny ofertowe pomniejszone o średni rynkowy efekt negocjacji;
- Odp. c ceny ofertowe.

**Pyt 29 Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego zależy od:**

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

**Pyt 30 W ramach wyceny nieruchomości w celu zabezpieczenia wiarygodności należy:**

- Odp. a określić wartość dla wymuszonej sprzedaży;
- Odp. b określić wartość rynkową;
- Odp. c określić wartość bankową- hipoteczną.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

---

**Pyt 31 Współczynnik kapitalizacji stosowany w technice kapitalizacji prostej:**

- Odp. a odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości podobnych, z dochodów możliwych do uzyskiwania z tych nieruchomości;
- Odp. b może być obliczony jako odwrotność stopy kapitalizacji;
- Odp. c określa relację ceny transakcyjnej nieruchomości podobnych do szacowanej do wysokości rocznych dochodów przewidywanych do otrzymywania z tych nieruchomości.

---

**Pyt 32 Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu dla ustalenia opłat adiacenckich, uwzględnia się:**

- Odp. a wartość części składowych nieruchomości;
- Odp. b odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. c warunki podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej.

---

**Pyt 33 Cecha nieruchomości ma 4 stany : 1,2,3 i 4 , przy czym 1 oznacza stan najgorszy a 4 najlepszy. Poprawka kwotowa dla tej cechy wynosi 30 zł. Jaka będzie poprawka, jeżeli wyceniana nieruchomość ma stan 2 , a nieruchomość porównywana ma stan 4:**

- Odp. a - 20 zł;
- Odp. b +20 zł;
- Odp. c - 15 zł.

---

**Pyt 34 Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów należy określić wartość rezydualną. Prognozowany dochód roczny z ostatniego roku prognozy wynosi 10 tys. zł. Współczynnik kapitalizacji (Wk) wynosi 12. Stopa dyskontowa wynosi 10%. Obliczona wartość rezydualna wynosi:**

- Odp. a 120 000 zł;
- Odp. b 12 000 zł;
- Odp. c 10 000 zł.

---

**Pyt 35 Czy określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości może być wyrażona liczbę ujemną?**

- Odp. a tak;
- Odp. b nie;
- Odp. c tak, ale tylko wtedy gdy wartość nieruchomości zabudowanej jest niższa od wartości gruntu.

---

**Pyt 36 Wyceniana jest nieruchomość zadrzewiona leżąca w strefie zainwestowania miejskiego i brak jest transakcji rynkowych tego rodzaju nieruchomościami. Grunty przyległe o przeznaczeniu przeważającym uzyskują wartość 50 zł za m kw. Wartość 1 m2 gruntów wycenianych wynosi:**

- Odp. a 50 zł;
- Odp. b 25 zł;
- Odp. c 10 zł.

---

**Pyt 37 Dla potrzeb naliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa można ustalić cenę:**

- Odp. a gruntu rolnego z uwzględnieniem stawek szacunkowych;
- Odp. b na podstawie wartości rynkowej przedmiotu zarządu;
- Odp. c w oparciu o wartość określoną wyłącznie w podejściu dochodowym.

---

**Pyt 38 Ustalenia zakresu wartości współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej dokonuje się w oparciu o:**

- Odp. a wartości obliczone metodą porównywania parami;
- Odp. b tylko ceny maksymalną i minimalną;
- Odp. c ceny transakcyjne - maksymalną, minimalną i średnią - z analizowanego zbioru.

---

**Pyt 39 Jakie stawki procentowe stosuje się przy ustalaniu opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i wtórnego podziału nieruchomości?**

- Odp. a wyłącznie w przedziale od 30 % do 50 % wartości nieruchomości;
- Odp. b tylko w wysokości 50% wartości nieruchomości;
- Odp. c w wysokości do 50% wzrostu wartości nieruchomości.

---

**Pyt 40 Wskaż, które oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym jest poprawne:**

- Odp. a LD1M/2532/0;
- Odp. b LD1M/00002532/8;
- Odp. c LD/00002532/1.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

**Pyt 41** W jaki sposób ustala się terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego scaleniem i wtórnym podziałem nieruchomości?

- Odp. a w drodze ugody poprzez podpisanie protokołu uzgodnień pomiędzy wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta, a osobami zobowiązanymi do zapłaty opłaty adiacenckiej;
- Odp. b w drodze rozstrzygnięcia przez radę gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości, jeżeli nie dojdzie do ugody pomiędzy wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta, a osobami zobowiązanymi do zapłaty opłaty adiacenckiej;
- Odp. c konkretne terminy wnoszenia opłat adiacenckich są ustalone w przepisach ustawowych.

**Pyt 42** 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 43** Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana przez właściciela:

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

**Pyt 44** 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.

**Pyt 45** Jak powinien postąpić podmiot zobowiązany do zapłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, jeżeli dokonanie zapłaty natrafia na trudne do przezwyciężenia 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 46** W jakiej formie (jakim dokumentem) ustala się opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości?

- Odp. a decyzją administracyjną;
- Odp. b zarządzeniem;
- Odp. c postanowieniem.

**Pyt 47** Rzeczoznawca majątkowy wykonujący zawód jest zobowiązany do:

- Odp. a stałego doskonalenia zawodowego;
- Odp. b przestrzegania zasad etyki zawodowej;
- Odp. c przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa.

**Pyt 48** Zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków organowi prowadzącemu kataster obowiązane są zgłaszać podmioty (jeżeli w wyniku ich działań zmiany wystąpią):

- Odp. a notariusze;
- Odp. b organy administracji publicznej;
- Odp. c sądy.

**Pyt 49** 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 50** Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:

- Odp. a powszechnej taksacji nieruchomości;
- Odp. b ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz koordynacji sytuowania tych sieci;
- Odp. c krajowego systemu informacji o terenie.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

**Pyt 51** Linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne są treścią:

- Odp. a studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy,
- Odp. b decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Odp. c miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Pyt 52** 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 ustaleniu warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 30 m;
- Odp. b trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustaleniu warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 50 m;
- Odp. c trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustaleniu warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 100 m.

**Pyt 53** Ustanowienie użytku ekologicznego następuje:

- Odp. a w drodze uchwały rady gminy;
- Odp. b w drodze decyzji wójta gminy na obszarze której znajduje się użytek ekologiczny;
- Odp. c w drodze decyzji starosty, jako organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków.

**Pyt 54** Które oznaczenie pola powierzchni jest zgodne z przepisami rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków?

- Odp. a 1,25 ha w odniesieniu do pola powierzchni działki;
- Odp. b 0,4836 ha w odniesieniu do pola powierzchni działki;
- Odp. c 72,30 m<sup>2</sup> w odniesieniu do pola powierzchni użytkowej lokalu.

**Pyt 55** Przy wyłączaniu 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 56** Centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach geodezji i kartografii jest:

- Odp. a minister właściwy do spraw architektury i budownictwa;
- Odp. b Główny Geodeta Kraju;
- Odp. c minister właściwy do spraw wewnętrznych.

**Pyt 57** Grunty rolne zabudowane (zabudowa zagrodowa), w katastrze nieruchomości oznaczone są symbolem:

- Odp. a B;
- Odp. b Br;
- Odp. c Bp.

**Pyt 58** Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego na wniosek:

- Odp. a tylko właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;
- Odp. b posiadacza nieruchomości - za zgodą właściciela tej nieruchomości;
- Odp. c zarządcy nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa.

**Pyt 59** 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 60** W wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniło się przeznaczenie gruntu. Grunt ten może być wykorzystywany:

- Odp. a w sposób dotychczasowy,
- Odp. b w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie,
- Odp. c tylko w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

**Pyt 61** Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości zmniejszyła się o 30000 zł. Odszkodowanie za zmniejszenie wartości przy sprzedaży tej nieruchomości w okresie 5 lat od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem, wyniesie:

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

**Pyt 62** 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 63** 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 64** Określenia wartości gruntów rolnych w podejściu mieszanym dokonuje się metodą:

- Odp. a porównywania parami;
- Odp. b wskaźników szacunkowych gruntu;
- Odp. c pozostałościową.

**Pyt 65** Decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej wydaje:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wojewoda w przypadku, gdy wyłączana zwarta powierzchnia przekracza 1 ha użytku rolnego IV klasy.

**Pyt 66** Grubizna drzewostanu obejmuje:

- Odp. a miąższość części drzew o grubości w cieńszym końcu mierzonej bez kory równej co najmniej 5cm;
- Odp. b miąższość części drzew o grubości w cieńszym końcu mierzonej z korą równej co najmniej 7cm;
- Odp. c sumę miąższości surowca drewna wielkowymiarowego i średniowymiarowego.

**Pyt 67** W procedurach odszkodowawczych za wywłaszczone nieruchomości, wartość drzewostanów leśnych należy określać:

- Odp. a według zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b w uzgodnieniu z właścicielem nieruchomości;
- Odp. c według wartości drewna i według kosztów zalesienia i pielęgnacji, przyjmując wynik wyższy.

**Pyt 68** Rzeczoznawca majątkowy odczytał z opisu taksacyjnego, stanowiącego część składową uproszczonego planu urządzania lasu, informację dotyczącą siedliskowego typu lasu zapisaną: Ol z fragm. BMw-OI/III. Z zapisu tego wynika, że:

- Odp. a obszar ten stanowi typ siedliskowy boru mieszanego wilgotnego, pokrytego drzewostanem olszowym;
- Odp. b obszar ten stanowi typ siedliskowy „ols” z fragmentami boru mieszanego wilgotnego, na którym występuje olsza w III-ciej klasie wieku;
- Odp. c obszar ten stanowi typ siedliskowy boru mieszanego świeżego i pokryty jest drzewostanem olszowym w III klasie wieku z fragmentarycznie występującymi gatunkami drzewostanów olszowych w innych klasach wieku.

**Pyt 69** Grubizna drewna obejmuje grupy jego grubości:

- Odp. a drewno wielkowymiarowe /W/;
- Odp. b drewno średniowymiarowe /S/;
- Odp. c drewno małowymiarowe /M/.

**Pyt 70** Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa znajdują się:

- Odp. a w zarządzie PGL Lasy Państwowe;
- Odp. b w użytkowaniu wiecystym Parków Narodowych;
- Odp. c w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

**Pyt 71** Wywłaszczony został sad, na którym znajduje się 100 pięcioletnich jabłoni. Wartość bieżąca jednego drzewka wynosi 45 zł, a utracone korzyści za okres do końca plonowania wynoszą 40 zł. Właściciel wywłaszczonego sadu otrzyma odszkodowanie za plantacje kultury wieloletniej w wysokości:

- Odp. a 4 000 zł;
- Odp. b 4 500 zł;
- Odp. c 8 500 zł.

**Pyt 72** Do obliczenia odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów, w których brak jest sortymentów użytkowych należy zastosować algorytm:

- Odp. a  $O = W_{ki} * z * P * c$
- Odp. b  $O = W_{ki} * P * c$
- Odp. c  $O = (W_i - W_s) * z * P * c$

**Pyt 73** Zbywca prawa użytkowania wieczystego ustanowionego w trybie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:

- Odp. a jest zobowiązany uiścić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa opłatę w wysokości 25% wartości tej nieruchomości;
- Odp. b jest zobowiązany uiścić Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa opłatę w wysokości 50% wartości tej nieruchomości;
- Odp. c nie ma podstaw prawnych do uiszczenia takiej opłaty przez zbywcę.

**Pyt 74** Pierśnica drzewa to:

- Odp. a średnica drzewa łącznie z korą mierzona na wysokości 1,00 m;
- Odp. b średnica drzewa łącznie z korą mierzona na wysokości 1,30 m;
- Odp. c obwód rosnącego drzewa mierzony na wysokości 1,30 m.

**Pyt 75** Z mapy glebowo-rolniczej można uzyskać informacje o:

- Odp. a typie gleby;
- Odp. b klasie bonitacyjnej gleby;
- Odp. c kompleksie rolniczej przydatności gleb.

**Pyt 76** Cecha rynkowa lokalizacja posiada trzy stany: dobry, średni i zły. Obliczając analitycznie wagę tej cechy z porównania stanu dobrego i średniego otrzymano wynik 15%, a z porównania stanu średniego i złego 16%. Z powyższego wynika, że waga tej cechy wynosi:

- Odp. a 15,5%;
- Odp. b 31%;
- Odp. c 15%.

**Pyt 77** Na czym polega umowa o dożywocie?

- Odp. a na zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia zbywcy tej nieruchomości dożywotniego utrzymania, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości;
- Odp. b na zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia zbywcy tej nieruchomości powtarzających się świadczeń w pieniądzu, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości;
- Odp. c na zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia osobie bliskiej zbywcy tej nieruchomości powtarzających się świadczeń w rzeczach oznaczonych co do gatunku, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

**Pyt 78** Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez jednostkę samorządu terytorialnego należy rozumieć:

- Odp. a gminę;
- Odp. b powiat;
- Odp. c marszałka województwa.

**Pyt 79** Zgodnie z ustawą o podatku od spadków i darowizn, jeżeli przed dokonaniem wymiaru podatku nastąpił ubytek rzeczy spowodowany siłą wyższą:

- Odp. a do ustalenia wartości przyjmuje się stan z dnia nabycia rzeczy i praw majątkowych;
- Odp. b do ustalenia wartości przyjmuje się stan rzeczy w dniu dokonania wymiaru;
- Odp. c do podstawy wymiaru podatku wlicza się odszkodowanie za ubytek należne z tytułu ubezpieczenia.

**Pyt 80** Co się dzieje ze służebnością osobistą z chwilą śmierci osoby uprawnionej?

- Odp. a prawo to wchodzi do masy spadkowej;
- Odp. b prawo to wygasa;
- Odp. c w przypadku służebności osobistej mieszkania, można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie np. jego małżonkowi.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2024.06.25

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

Kod: 656382121

**Pyt 81 Rzecznawca majątkowy w związku z wykonywaniem czynności zawodowych podlega:**

- Odp. a odpowiedzialności cywilnej;
- Odp. b odpowiedzialności karnej;
- Odp. c odpowiedzialności dyscyplinarnej ( zawodowej ) .

**Pyt 82 Nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości:**

- Odp. a w przypadku wydzielenia części nieruchomości na potrzeby zwrotu wywłaszczonej nieruchomości;
- Odp. b w przypadku, gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd;
- Odp. c w przypadku wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

**Pyt 83 Co należy rozumieć pod użytym w ustawie Kodeks cywilny pojęciem "mienie"?**

- Odp. a wszystkie przedmioty materialne i niematerialne należące do tej samej osoby;
- Odp. b własność i inne prawa majątkowe;
- Odp. c dochody z działalności gospodarczej.

**Pyt 84 Nieruchomość gminna o wartości 100 tys. zł nie została sprzedana w drugim przetargu. W drodze rokowań jej cena może wynosić:**

- Odp. a 50 000 zł;
- Odp. b 40 000 zł;
- Odp. c 30 000 zł.

**Pyt 85 Na mocy jakiego dokumentu następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności nieruchomości, na podstawie ustawy z 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ?**

- Odp. a umową cywilnoprawną zawartą w formie aktu notarialnego;
- Odp. b zarządzeniem wojewody;
- Odp. c decyzją administracyjną.

**Pyt 86 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście:**

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

**Pyt 87 Wzrost inflacji oznacza:**

- Odp. a spadek wartości pieniądza;
- Odp. b spadek popytu na pieniądź;
- Odp. c wzrost popytu na kredyt.

**Pyt 88 Przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę kosztów likwidacji. Wartość gruntu została określona na 20000 zł. Koszty rozbiórki stanowią 25 % wartości gruntu, a wartość materiałów porozbiórkowych z uwzględnieniem ich zużycia i stopnia odzysku została określona na 5000 zł. Wartość nieruchomości wynosi:**

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

**Pyt 89 Opis stanu technicznego budynku, stanowiącego część składową nieruchomości, powinien być dokonany:**

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

**Pyt 90 Posiadacz samoistny nieruchomości oddaje drugiemu nieruchomość w posiadanie zależne i w związku z tym:**

- Odp. a posiadacz zależny staje się posiadaczem samoistnym;
- Odp. b traci posiadanie nieruchomości;
- Odp. c nie traci posiadania nieruchomości.

