

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

---

**Pyt 1 Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku są:**

- Odp. a wszystkie osoby i instytucje powiadomione o wydanym pozwoleniu na budowę,
- Odp. b inwestor i właściciele (użytkownicy rzeczy) nieruchomości przyległych w stosunku do nieruchomości, na której zakończono inwestycję;
- Odp. c wyłącznie inwestor.

---

**Pyt 2 Ościeżnica to:**

- Odp. a tynk ścian bocznych w otworze okiennym;
- Odp. b element stolarki okiennej lub drzwiowej;
- Odp. c rodzaj nadproża nad otworem w ścianie.

---

**Pyt 3 Jakie dane można uzyskać z Katalogów Nakładów Rzeczowych (KNR)?**

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

---

**Pyt 4 Głębokość posadowienia fundamentów wynika z:**

- Odp. a warunków gruntowo - wodnych;
- Odp. b głębokości przemarzania gruntu;
- Odp. c względów użytkowych, np. podpiwniczenia lub jego braku.

---

**Pyt 5 Przy określeniu kosztu odtworzenia wg techniki wskaźnikowej, wykorzystanie cen wskaźnikowych, publikowanych w specjalistycznych wydawnictwach, dopuszczalne jest pod warunkiem:**

- Odp. a że obiekt wyceniany jest porównywalny pod względem rozwiązań techniczno-materiałowych i wielkości z obiektem, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
- Odp. b zgodności nazw obiektu wycenianego i obiektu, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
- Odp. c bez ograniczeń, jeżeli będzie zastosowany współczynnik regionalny.

---

**Pyt 6 W świetle przepisów "Prawa budowlanego" przez pojęcie "remont" rozumie się wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na:**

- Odp. a odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych innych niż były użyte w stanie pierwotnym;
- Odp. b odtworzeniu stanu pierwotnego przy zastosowaniu wyrobów budowlanych, które były użyte w stanie pierwotnym;
- Odp. c drobnej bieżącej naprawie lub konserwacji elementów instalacji w obiekcie.

---

**Pyt 7 W świetle przepisów techniczno-budowlanych budynkiem zamieszkania zbiorowego nie jest:**

- Odp. a internat;
- Odp. b budynek mieszkalno-usługowy;
- Odp. c budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego.

---

**Pyt 8 Urządzeniami budowlanymi są:**

- Odp. a ciepłociąg magistralny;
- Odp. b ogrodzenia;
- Odp. c przyłącza zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

---

**Pyt 9 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 10 Udziały w funduszach inwestycyjnych działających na rynku nieruchomości zalicza się do papierów wartościowych:**

- Odp. a potwierdzających prawo współwłasności;
  - Odp. b potwierdzających udzielenie pożyczki funduszowi inwestycyjnemu;
  - Odp. c mogących być przedmiotem obrotu na rynku kapitałowym.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

**Pyt 11 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 12 Wartość zaktualizowana netto (NPV) jest:**

- Odp. a sumą zdyskontowanych przychodów brutto z poszczególnych lat okresu życia projektu;
- Odp. b sumą zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto z poszczególnych lat okresu życia projektu;
- Odp. c sumą zdyskontowanych zysków z poszczególnych lat okresu życia projektu.

**Pyt 13 Dochód Operacyjny Netto w ostatnim roku prognozy wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 8%. Wartość rezydualna wynosi:**

- Odp. a 125 000 zł;
- Odp. b 85 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

**Pyt 14 Popyt jest nieelastyczny, jeśli jego elastyczność cenowa jest :**

- Odp. a z przedziału od 0 do 1;
- Odp. b mniejsza od -1;
- Odp. c z przedziału od -1 do 0.

**Pyt 15 Wartość nieruchomości określona techniką kapitalizacji prostej wynosi 500 000 zł. Dochód roczny wynosi 40 000 zł. W takim przypadku stopa kapitalizacji wynosi:**

- Odp. a 12.5%;
- Odp. b 8%;
- Odp. c 10%.

**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 Podstawą udzielenia kredytu hipotecznego przez bank hipoteczny jest:**

- Odp. a wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu użytkowania;
- Odp. b wartość rynkowa nieruchomości dla optymalnego stanu użytkowania;
- Odp. c wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości.

**Pyt 18 Listy zastawne to papiery wartościowe emitowane przez:**

- Odp. a Bank Centralny;
- Odp. b wszystkie banki, które udzielają kredytów zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach;
- Odp. c banki hipoteczne.

**Pyt 19 O dobrej jakości dopasowania funkcji regresji do danych empirycznych świadczy:**

- Odp. a niska wartość błędu standardowego (odchylenia standardowego składnika resztowego);
- Odp. b niska wartość współczynnika determinacji;
- Odp. c niska wartość współczynnika indeterminacji.

**Pyt 20 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.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

**Pyt 21** Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia kredytu, rzeczoznawca majątkowy powinien:

- Odp. a określić wartość rynkową;
- Odp. b uwzględnić istniejące ceny nieruchomości podobnych;
- Odp. c uwzględnić zdolność kredytową kredytobiorcy.

**Pyt 22** Zastosowanie techniki wskaźnikowej do określania kosztu odtworzenia części składowych gruntu, przy znanej cenie wskaźnikowej wybranego do porównania obiektu wymaga:

- Odp. a zgodności rodzajowej wg Klasyfikacji Rodzajowej Środków Trwałych;
- Odp. b podobieństwa pod względem rozwiązań konstrukcyjnych;
- Odp. c podobieństwa pod względem parametrów technicznych.

**Pyt 23** Analizując rynek czynszowy należy rozróżnić następujące rodzaje czynszów:

- Odp. a czynsz umowny - umowa na czas oznaczony;
- Odp. b rynkowy;
- Odp. c czynsz umowny - umowa na czas nieoznaczony.

**Pyt 24** Rzeczoznawca majątkowy w związku z wykonywaniem czynności zawodowych podlega:

- Odp. a odpowiedzialności zawodowej określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b odpowiedzialności cywilnej określonej w Kodeksie cywilnym;
- Odp. c odpowiedzialności karnej określonej w Kodeksie karnym.

**Pyt 25** Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego reguluje sposób określania:

- Odp. a wartości nieruchomości przejętych z mocy prawa pod drogi publiczne;
- Odp. b wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowań za majątki kościelnych osób prawnych;
- Odp. c wartości odtworzeniowej nieruchomości.

**Pyt 26** Stosując metodę porównywania parami, wartość za jednostkę nieruchomości szacowanej można określić jako:

- Odp. a medianę wynikającą z analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych;
- Odp. b średnią ważoną obliczoną ze skorygowanych jednostkowych cen uzyskanych za nieruchomości podobne;
- Odp. c średnią arytmetyczną obliczoną z rynkowych cen nieruchomości zaktualizowanych na datę sporządzania operatu.

**Pyt 27** Rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny wywłaszczonej nieruchomości na potrzeby jej zwrotu poprzedniemu właścicielowi, przy ustalaniu stopnia zmniejszenia wartości nieruchomości powinien uwzględnić:

- Odp. a wpływ zmian zanotowanych w otoczeniu nieruchomości;
- Odp. b skutki działań dokonanych na przedmiotowej nieruchomości wpływających na jej wartość;
- Odp. c tylko te skutki zmian, które wynikły z powodu niewykorzystania nieruchomości dla celu, dla którego nieruchomość została wywłaszczona.

**Pyt 28** Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora w obliczeniach uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości, w tym:

- Odp. a przeznaczenie w planie miejscowym;
- Odp. b standard wykończenia;
- Odp. c stopę zwrotu zainwestowanego kapitału.

**Pyt 29** Na wysokość stopnia zużycia technicznego budynku może mieć wpływ:

- Odp. a wyłącznie wiek budynku;
- Odp. b jakość wykonawstwa robót budowlanych;
- Odp. c remonty i prace konserwacyjne budynku.

**Pyt 30** 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.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

**Pyt 31 Wartość katastralna części składowej gruntu ustalana jest na podstawie:**

- Odp. a operatów szacunkowych;
- Odp. b tabel taksacyjnych;
- Odp. c danych zawartych w księgach podatkowych.

**Pyt 32 Wartość rynkowa nieruchomości:**

- Odp. a obiektywizuje rynek przedstawiając typowe zachowania uczestników rynku;
- Odp. b odwzorowuje oczekiwania konkretnego inwestora;
- Odp. c stanowi odwzorowanie ceny, za jaką inwestor jest w stanie nabyć nieruchomość spełniając indywidualne oczekiwania.

**Pyt 33 Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie określania wartości gruntów nie stosuje się do określania wartości w związku z realizacją:**

- Odp. a ustawy o scalaniu i wymianie gruntów w zakresie wyceny gruntów;
- Odp. b ustawy prawo wodne;
- Odp. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

**Pyt 34 Gdy współczynnik kapitalizacji wynosi 10 - to stopa kapitalizacji wynosi:**

- Odp. a 1%;
- Odp. b 100%;
- Odp. c 10%.

**Pyt 35 Aby określić wartość rynkową środków trwałych przedsiębiorstwa państwowego na potrzeby sprzedaży, w procedurze wyceny należy uwzględnić:**

- Odp. a przeciętne ceny stosowane w danej miejscowości z uwzględnieniem stanu i stopnia zużycia tych środków;
- Odp. b przeciętne dochody możliwe do otrzymywania z prowadzenia przedsiębiorstwa;
- Odp. c dalsze plany wykorzystania tych środków.

**Pyt 36 Przy określaniu wartości nieruchomości do celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości na działki gruntu, uwzględnia się:**

- Odp. a stan nieruchomości przed podziałem z dnia wydania decyzji o podziale;
- Odp. b stan nieruchomości po podziale z dnia, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna;
- Odp. c ceny z dnia wydania decyzji o podziale.

**Pyt 37 Określając wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem przemysłowym 3-kondygnacyjnym, przewidzianym do likwidacji, należy uwzględnić koszty:**

- Odp. a rozbiórki;
- Odp. b odwozu gruzu oraz utylizacji i opłat za składowanie;
- Odp. c nadzoru.

**Pyt 38 Nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny to takie, które spełniają następujące warunki:**

- Odp. a szybko znajdują nabywców na rynku nieruchomości;
- Odp. b są porównywalne z nieruchomością szacowaną;
- Odp. c były zakupione bez korzystania z kredytu.

**Pyt 39 Przy wycenie szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej na trwałych użytkach zielonych należy uwzględnić:**

- Odp. a warunki wilgotnościowo-glebowe;
- Odp. b wielkość plonu;
- Odp. c jakość porostu roślinnego.

**Pyt 40 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się:**

- Odp. a rodzaje użytków gruntowych - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne;
- Odp. b masowe występowanie szkodników - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne;
- Odp. c rodzaje gruntów przyległych - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

**Pyt 41** Czy przy wycenie nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, położonej na złożach kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa, uwzględnia się wartość złoża?

- Odp. a uwzględnia się, ale tylko przy wycenie nieruchomości dla celu odszkodowania przy wywłaszczeniu tej nieruchomości;
- Odp. b nie uwzględnia się wartości złoża;
- Odp. c w każdym przypadku wartość złoża należy uwzględnić i wyodrębnić w operacie szacunkowym.

**Pyt 42** Wartość nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się według stanu na dzień ich pozostawienia oraz według cen albo kosztów odtworzenia:

- Odp. a na dzień sporządzenia wyceny;
- Odp. b na dzień wydania decyzji o potwierdzeniu prawa do rekompensaty;
- Odp. c na dzień realizacji prawa do rekompensaty.

**Pyt 43** Prawami zbywalnymi są:

- Odp. a użytkowanie i własność;
- Odp. b użytkowanie wieczyste i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- Odp. c służebność gruntowa i osobista.

**Pyt 44** Podstawę podatku od czynności cywilno - prawnej przy umowie sprzedaży nieruchomości, stanowi wartość :

- Odp. a rynkowa nieruchomości określona na dzień czynności cywilno - prawnej;
- Odp. b rynkowa nieruchomości bez odliczania długów i ciężarów;
- Odp. c rynkowa nieruchomości po odliczeniu długów i ciężarów.

**Pyt 45** Czy starosta może nadać rygor natychmiastowej wykonalności decyzji zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania na tej nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej?

- Odp. a nie może;
- Odp. b może, ale za zgodą wojewody;
- Odp. c może według własnej oceny.

**Pyt 46** 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 47** Do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej pokrytej drzewostanem leśnym i zabudowanej domem mieszkalnym, wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a jako wartość prawa własności gruntu bez drzewostanu;
- Odp. b jako wartość prawa własności gruntu z drzewostanem i budynkiem;
- Odp. c jako wartość prawa własności gruntu łącznie z drzewostanem( bez wartości budynku ) .

**Pyt 48** Który organ udziela w I instancji zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania na tych nieruchomościach urządzeń infrastruktury technicznej?

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

**Pyt 49** Kto powinien przeprowadzić rokowania z właścicielem nieruchomości o nabycie prawa własności w drodze umowy, zanim zostanie wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe?

- Odp. a zawsze starosta prowadzący postępowanie wywłaszczeniowe;
- Odp. b starosta, jeżeli postępowanie wywłaszczeniowe ma być wszczęte z urzędu;
- Odp. c jednostka samorządu terytorialnego, która wniosowała o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego.

**Pyt 50** Czy nabywanie nieruchomości na cele budownictwa mieszkaniowego zalicza się do celów publicznych?

- Odp. a tak, gdyż problem budownictwa mieszkaniowego jest problemem ogólnospołecznym;
- Odp. b tak, ale tylko w przypadku budownictwa socjalnego;
- Odp. c nie zalicza się.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

---

**Pyt 51** Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są:

- Odp. a liczba izb wchodzących w skład lokalu;
- Odp. b numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu;
- Odp. c rodzaj lokalu, z rozróżnieniem na lokale mieszkalne i niemieszkalne.

---

**Pyt 52** Według przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III na obszarach wiejskich, co do zasady:

- Odp. a nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
- Odp. b wymaga uzyskania zgody marszałka województwa;
- Odp. c wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

---

**Pyt 53** Jeżeli na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osoba posiadająca prawo użytkowania do nieruchomości, nie może w sposób dotychczasowy korzystać z nieruchomości, to może żądać od gminy:

- Odp. a odszkodowania;
- Odp. b zamiany nieruchomości na inną;
- Odp. c roszczenia mu nie przysługują.

---

**Pyt 54** Jeżeli w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości obniżyła się, a właściciel nieruchomości ją zbył, to może:

- Odp. a żądać od gminy odszkodowania za rzeczywistą szkodę;
- Odp. b żądać przywrócenia poprzedniego zapisu planu;
- Odp. c żądać odszkodowania w wysokości odpowiadającej obniżeniu się wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia przed upływem 5 lat od daty zmiany planu.

---

**Pyt 55** Pole powierzchni ewidencyjnej działki:

- Odp. a wykazuje się w hektarach z precyzją zapisu do 0,0001 ha;
- Odp. b w szczególnych przypadkach dopuszcza się wykazywanie powierzchni z precyzją zapisu do 0,01 ha;
- Odp. c dla działek wykorzystywanych na cele rolne i leśne dopuszcza się wykazywanie powierzchni z precyzją zapisu do 0,1 ha.

---

**Pyt 56** Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa należy do zadań:

- Odp. a ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. b Rady Ministrów;
- Odp. c Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej.

---

**Pyt 57** Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia takiego planu, postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się:

- Odp. a do czasu uchwalenia tego planu, jednak nie dłużej niż na okres 12 miesięcy;
- Odp. b do czasu uchwalenia tego planu jednak nie dłużej niż okres 6 miesięcy;
- Odp. c do czasu uchwalenia tego planu.

---

**Pyt 58** Ewidencja gruntów i budynków obejmuje dane dotyczące:

- Odp. a działek ewidencyjnych,
- Odp. b właścicieli oraz przysługujących im wielkości udziałów;
- Odp. c lokali.

---

**Pyt 59** Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmuje:

- Odp. a rada gminy na wniosek właścicieli i użytkowników wieczystych (jeżeli ich nieruchomości stanowią ponad 50% obszaru przewidywanego do objęcia planem miejscowym);
- Odp. b rada gminy z własnej inicjatywy;
- Odp. c rada gminy na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

---

**Pyt 60** Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzi:

- Odp. a starosta;
  - Odp. b wojewoda;
  - Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

**Pyt 61** Przy wycenie gruntów leśnych, przeznaczonych na cele leśne, stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględnia się m.in. cechy:

- Odp. a położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg;
- Odp. b stopień degradacji siedliska leśnego;
- Odp. c masowe występowanie szkodników.

**Pyt 62** Do gruntów rolnych zaliczamy:

- Odp. a grunty orne;
- Odp. b grunty pod rowami;
- Odp. c nieużytki.

**Pyt 63** Informację o tym czy gleba jest pochodzenia organicznego czy mineralnego można uzyskać:

- Odp. a z mapy ewidencji gruntów;
- Odp. b z mapy glebowo-rolniczej;
- Odp. c z mapy siedlisk leśnych.

**Pyt 64** Nadleśniczy może samodzielnie sprzedać grunty leśne i nieleśne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych:

- Odp. a o powierzchni do 1 ha, jeżeli stanowią enklawę wśród gruntów innej formy własności;
- Odp. b o powierzchni do 10 ha, jeżeli stanowią enklawę wśród gruntów innej formy własności;
- Odp. c nie ma ograniczeń.

**Pyt 65** W ewidencji gruntów do sadów zalicza się grunty zasadzone drzewami i krzewami owocowymi o zwartym nasadzeniu minimum na 1 ha:

- Odp. a 1000 drzewek;
- Odp. b 600 drzewek;
- Odp. c 2000 krzewów.

**Pyt 66** Nadleśniczy może dokonać zamiany lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych na lasy, grunty i inne nieruchomości:

- Odp. a w przypadkach uzasadnionych potrzebami i celami gospodarki leśnej;
- Odp. b za zgodą dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Odp. c po ich wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego.

**Pyt 67** Masa grubizny drewna jest to:

- Odp. a masa drewna bez kory o grubości (średnicy) w cieńszym końcu co najmniej 5 cm;
- Odp. b masa drewna bez kory o grubości w cieńszym końcu co najmniej 7 cm;
- Odp. c masa drewna z korą o grubości w cieńszym końcu co najmniej 7 cm.

**Pyt 68** Nie ma obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego, gdy powierzchnia wyłączana wynosi:

- Odp. a do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego;
- Odp. b powyżej 0,5 ha w przypadku budynku jednorodzinnego;
- Odp. c do 0,02 ha na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budynku wielorodzinnego.

**Pyt 69** Do ustalenia odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów rzeczoznawcy majątkowemu są potrzebne m.in. następujące informacje:

- Odp. a klasa bonitacyjna drzewostanu;
- Odp. b rodzaj drzewostanu;
- Odp. c cena m<sup>3</sup> drewna podawana przez Prezesa GUS.

**Pyt 70** 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.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

---

**Pyt 71 Według ustawy o lasach, zmiana lasu na użytek rolny jest dopuszczalna:**

- Odp. a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzeb właścicieli lasów;
- Odp. b w stosunku do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa decyzję w sprawie zmiany wydaje starosta na wniosek właściciela lasu;
- Odp. c zmiana taka nie jest możliwa.

---

**Pyt 72 Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele leśne, typy siedliskowe lasów określa się na podstawie:**

- Odp. a części opisowej katastru nieruchomości;
- Odp. b planów urządzania lasów;
- Odp. c przepisów o podatku rolnym.

---

**Pyt 73 Wskaźnik szacunkowy gruntów leśnych zależy od:**

- Odp. a typu siedliskowego lasu;
- Odp. b okręgu podatkowego;
- Odp. c klasy bonitacyjnej gruntu leśnego.

---

**Pyt 74 Zadrzewienia cząstkowe określa się dla drzewostanów leśnych:**

- Odp. a wszystkich zmieszanych gatunkowo;
- Odp. b wszystkich zmieszanych wiekowo;
- Odp. c zmieszanych gatunkowo bądź wiekowo, które uzyskały miąższość grubizny.

---

**Pyt 75 Wywłaszczeniu podlega:**

- Odp. a prawo użytkowania wieczystego od użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego;
- Odp. b prawo użytkowania wieczystego od użytkownika wieczystego, który wnosi na bieżąco opłaty roczne;
- Odp. c prawo użytkowania wieczystego ustanowione na gruncie Skarbu Państwa.

---

**Pyt 76 Wg ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się powierzchni:**

- Odp. a piwnic;
- Odp. b loggii;
- Odp. c szaf i schowków w ścianach.

---

**Pyt 77 Jakie skutki powoduje negatywna ocena operatu szacunkowego dokonana przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych ?**

- Odp. a ocena ta nie eliminuje operatu szacunkowego z obiegu prawnego;
- Odp. b powoduje, że operat szacunkowy podlega kasacji;
- Odp. c stanowi podstawę do wydania przez właściwego Ministra decyzji w sprawie odpowiedzialności zawodowej autora operatu.

---

**Pyt 78 Jakie kwestie powinna regulować decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości ?**

- Odp. a określenie praw podlegających wywłaszczeniu;
- Odp. b ustalenie zasad zwrotu nieruchomości w przypadku nie wykorzystania jej na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu;
- Odp. c określenie przedmiotu wywłaszczenia.

---

**Pyt 79 Amortyzacji podatkowej podlegają:**

- Odp. a każde spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- Odp. b tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabyte jako nadające się do gospodarczego wykorzystania;
- Odp. c budynki służące działalności społeczno - wychowawczej, prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe.

---

**Pyt 80 W decyzji stwierdzającej uwłaszczenie państwowej osoby prawnej ustala się cenę nieruchomości gruntowej wg:**

- Odp. a stanu i wartości na dzień 5 grudnia 1990 r.;
  - Odp. b stanu na dzień 5 grudnia 1990 r. i według wartości na dzień wydania decyzji;
  - Odp. c stanu i wartości na dzień wydania decyzji.
-



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2023.04.20

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

Kod: 437352177

**Pyt 81** Spełnienie wymagań dotyczących samodzielności lokalu, o których mowa w ustawie o własności lokali, stwierdza:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta w drodze postanowienia;
- Odp. b starosta w drodze zaświadczenia;
- Odp. c powiatowy inspektor nadzoru budowlanego w drodze zaświadczenia.

**Pyt 82** Plan miejscowy zmienił przeznaczenie działki o pow. 0,5000 ha z rolnego na rekreacyjne. Właściciel podzielił tę działkę na 5 równych działek i jedną z nich sprzedał. Wartość działek o przeznaczeniu rolniczym w dacie sprzedaży wynosiła 100 tys. zł za hektar. Zmiana planu spowodowała przyrost wartości o 40 zł na 1 mkw. Maksymalna wielkość opłaty planistycznej od sprzedanej działki wyniesie:

- Odp. a 9000 zł;
- Odp. b 12000 zł;
- Odp. c 45000 zł.

**Pyt 83** 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 84** 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 85** Wysokość współczynnika korygującego, stosowanego do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego, jest zależna od:

- Odp. a stałej stopy kapitalizacji niezależnie od rodzaju nieruchomości;
- Odp. b przeciętnej stopy kapitalizacji ustalonej na podstawie badania rynku nieruchomości z ograniczeniem do przedziału od 0,09 do 0,12;
- Odp. c przeciętnej stopy kapitalizacji ustalonej na podstawie badania rynku nieruchomości z ograniczeniem do przedziału od 0,09 do 0,14;

**Pyt 86** Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:

- Odp. a stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
- Odp. b przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa;
- Odp. c wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi.

**Pyt 87** Wartość rynkową nieruchomości można określić stosując technikę:

- Odp. a kapitalizacji prostej;
- Odp. b korygowania ceny średniej;
- Odp. c zysku.

**Pyt 88** 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<sup>2</sup>. Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntów wycenianych wynosi:

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

**Pyt 89** Córka nabyła od rodziców w drodze darowizny działkę gruntu o wartości 100 000 zł. Wielkość podatku z tego tytułu (po uprzednim zgłoszeniu nabycia właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego) wyniesie:

- Odp. a 0 zł;
- Odp. b 1000 zł;
- Odp. c 2000 zł.

**Pyt 90** Przy metodzie kosztów likwidacji do oszacowania części składowych gruntu można zastosować technikę:

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

