

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

---

**Pyt 1 Stropodach to przegroda budynku:**

- Odp. a pozioma;
- Odp. b pionowa;
- Odp. c pełniąca jednocześnie funkcję stropu i dachu.

---

**Pyt 2 Według przepisów prawa budowlanego, przez pomieszczenie gospodarcze należy rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza lokalem użytkowym, służące min. do przechowywania:**

- Odp. a przedmiotów użytkowników budynku;
- Odp. b opału;
- Odp. c odpadów stałych.

---

**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 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 5 Wiadukt to:**

- Odp. a przeprawa pozwalająca na pokonanie doliny, wąwozu;
- Odp. b przeprawa pozwalająca na pokonanie przeszkody terenowej typu droga kołowa, linia kolejowa;
- Odp. c przeprawa pozwalająca na pokonanie przeszkód wodnych.

---

**Pyt 6 Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej:**

- Odp. a co najmniej raz w roku - instalacji gazowych;
- Odp. b co najmniej raz na 5 lat - badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej;
- Odp. c co najmniej raz w roku - przewody kominowe i wentylacyjne.

---

**Pyt 7 Fundament bezpośredni to:**

- Odp. a stopa fundamentowa;
- Odp. b skrzynia fundamentowa;
- Odp. c pał fundamentowy.

---

**Pyt 8 Podstawę do sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowią:**

- Odp. a ceny jednostkowe robót podstawowych;
- Odp. b specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych;
- Odp. c założenia wyjściowe do kosztorysowania.

---

**Pyt 9 Przedmiar robót wykonuje się:**

- Odp. a na etapie projektowania;
- Odp. b po wykonaniu robót ziemnych;
- Odp. c w stanie ukończonym obiektu budowlanego.

---

**Pyt 10 Do wniosku o pozwolenie na budowę dołącza się m.in. projekt architektoniczno-budowlany, w:**

- Odp. a formie papierowej w trzech egzemplarzach;
  - Odp. b formie papierowej w czterech egzemplarzach;
  - Odp. c formie papierowej w dwóch egzemplarzach plus w formie elektronicznej;
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

---

**Pyt 11 Banki Hipoteczne mogą:**

- Odp. a emitować listy zastawne;
- Odp. b emitować obligacje;
- Odp. c zaciągać kredyty i pożyczki.

---

**Pyt 12 W dokumentach księgowych firmy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ujmowane:**

- Odp. a w wartościach niematerialnych i prawnych;
- Odp. b na kontach pozabilansowych;
- Odp. c w środkach trwałych.

---

**Pyt 13 W skład sprawozdania finansowego każdej jednostki, stosującej ustawę o rachunkowości wchodzi:**

- Odp. a rachunek zysków i strat;
- Odp. b rachunek przepływów pieniężnych;
- Odp. c bilans.

---

**Pyt 14 Jaka jest roczna rata amortyzacyjna od kapitału 10 000zł, gdy roczny współczynnik amortyzacyjny określony dla okresu amortyzacji z uwzględnieniem stopy zwrotu wynosi 0,10 ?**

- Odp. a 1 000zł;
- Odp. b 100zł;
- Odp. c 10zł.

---

**Pyt 15 Jeżeli wzrośnie podaż pieniądza, to relatywnie:**

- Odp. a stopy procentowe wzrosną;
- Odp. b stopy procentowe spadną;
- Odp. c tempo inflacji będzie wyższe.

---

**Pyt 16 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 17 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 18 Próg rentowności w działalności jednostki gospodarczej to taki stan, w którym w analizowanym okresie:**

- Odp. a nie występuje ani zysk ani strata;
- Odp. b przychody ze sprzedaży pokrywają całość kosztów stałych i zmiennych prowadzonej działalności;
- Odp. c nie występuje zagrożenie płynności finansowej.

---

**Pyt 19 Jakie czynniki należy uwzględnić przy wycenie w podejściu dochodowym nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków?**

- Odp. a dochody, jakie można osiągnąć z nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń i kosztów, jakie należy ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
- Odp. b ograniczenia w obrocie nieruchomościami wpisanymi do rejestru zabytków;
- Odp. c ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym.

---

**Pyt 20 Jeśli wyceniana nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, to:**

- Odp. a jej wartość może być niższa niż wartość nieruchomości bez obciążeń;
  - Odp. b przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości;
  - Odp. c w każdym przypadku nie uwzględnia się obciążeń.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

---

**Pyt 21** Metoda zysków stosowana jest do określenia wartości rynkowej nieruchomości, gdy:

- Odp. a wysokość dochodów z nieruchomości można ustalić bezpośrednio z rynku czynszowego;
- Odp. b na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza, a dochodu z nieruchomości nie można ustalić z rynku czynszowego;
- Odp. c nabywca uzależnia cenę zakupu nieruchomości od możliwości powtórnej jej wynajęcia.

---

**Pyt 22** Wycenie może podlegać prawo:

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

---

**Pyt 23** O zastosowaniu w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego kary dyscyplinarnej orzeka:

- Odp. a Komisja Odpowiedzialności Zawodowej;
- Odp. b Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na podstawie opinii Komisji Arbitrażowej;
- Odp. c minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

---

**Pyt 24** Określenie wartości lokalu dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności może nastąpić:

- Odp. a po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po wydaniu odpowiedniego zaświadczenia;
- Odp. b bez uwzględnienia pomieszczeń przynależnych;
- Odp. c bez uwzględnienia udziału w nieruchomości wspólnej.

---

**Pyt 25** Celem dyskontowania dochodów w podejściu dochodowym wyceny jest:

- Odp. a określenie wartości nieruchomości na datę, w której kończy się okres prognozowania;
- Odp. b obliczenie przyszłej wartości dzisiejszych wpływów z wynajęcia nieruchomości;
- Odp. c sprowadzenie wartości przyszłych dochodów na datę określania wartości nieruchomości.

---

**Pyt 26** Jaka jest wysokość stopy zwrotu, jeśli nieruchomość kupiona za 480 000 zł przynosi roczny dochód netto w wysokości 48 000 zł i została obciążona hipoteką w kwocie 180 000 zł:

- Odp. a 12%;
- Odp. b 10%;
- Odp. c 7,2%.

---

**Pyt 27** Wskaźnik szacunkowy gruntu pod stawami rybackimi ustala się – w razie braku klasyfikacji jak dla:

- Odp. a użytku zielonego klasy IV;
- Odp. b łąk i pastwisk trwałych klasy I;
- Odp. c gruntu ornego klasy IV.

---

**Pyt 28** Wartość katastralną nieruchomości ustala:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta w drodze decyzji administracyjnej;
- Odp. b organ prowadzący kataster;
- Odp. c organ wykonawczy jednostek samorządu terytorialnego, odpowiednio do posiadanych nieruchomości w drodze uchwały rady lub sejmiku.

---

**Pyt 29** Stopa kapitalizacji dla nieruchomości sprzedanej za cenę 12 000 000 zł, przy dochodzie rynkowym możliwym do uzyskania z tej nieruchomości w wysokości 1 200 000 zł, wynosi:

- Odp. a 10%;
- Odp. b 12%;
- Odp. c do 10%.

---

**Pyt 30** Czy przy wycenie nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, położonej na złożach kopalni stanowiących własność górnictwa, uwzględnia się wartość złoża?

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

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

**Pyt 31** Wskaźnik szacunkowy dla gruntów pod stawami rybackimi (grunty są klasyfikowane) ustala się:

- Odp. a jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych;
- Odp. b jak dla klasy I gruntów ornycy;
- Odp. c jak dla danej klasy gruntu.

**Pyt 32** W przypadku braku transakcji rynkowych w celu określenia wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a stosuje metodę wskaźników szacunkowych gruntów;
- Odp. b przyjmuje klasy gruntów z katastru nieruchomości;
- Odp. c ustala położenie nieruchomości w okręgu podatkowym.

**Pyt 33** 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 ofertowych;
- Odp. b danych pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
- Odp. c znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych.

**Pyt 34** Dla potrzeb wyceny obiektów budowlanych metodą kosztów zastąpienia należy przyjmować do kalkulacji kosztów:

- Odp. a aktualnie stosowane technologie i materiały;
- Odp. b alternatywną funkcję obiektu;
- Odp. c podobne parametry użytkowe obiektu.

**Pyt 35** Metodę pozostałościową można zastosować do wyceny wartości rynkowej jeżeli:

- Odp. a istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego i dochodowego;
- Odp. b znany jest rodzaj i zakres prowadzonych robót budowlanych;
- Odp. c w przyjętych do tej metody podejściach uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

**Pyt 36** Jaka jest wartość nieruchomości, jeżeli wiadomo, że generuje stały miesięczny dochód netto w wysokości 5 000 zł, a określony współczynnik kapitalizacji wynosi 5?

- Odp. a 30 000 zł;
- Odp. b 300 000 zł;
- Odp. c 1 200 000 zł.

**Pyt 37** Stopa dyskontowa w podejściu dochodowym powinna uwzględniać:

- Odp. a stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych;
- Odp. b ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość;
- Odp. c przewidywane zmiany poziomu inflacji.

**Pyt 38** 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 39** Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego rzeczoznawca majątkowy uwzględnia:

- Odp. a stan nieruchomości z daty oględzin nieruchomości;
- Odp. b poziom cen z daty zbycia nieruchomości;
- Odp. c stan nieruchomości i poziom cen z daty zbycia nieruchomości.

**Pyt 40** 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.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

**Pyt 41** 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 poziom pustostanów;
- Odp. b standard wykończenia;
- Odp. c stopę zwrotu zainwestowanego kapitału.

**Pyt 42** Przy wycenie upraw i zasiewów, do określenia odszkodowania za ich wywłaszczenie, wartość przewidywanych plonów jest obliczana według cen:

- Odp. a wyłącznie podawanych przez GUS;
- Odp. b wyłącznie skupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
- Odp. c kształtujących się w obrocie rynkowym.

**Pyt 43** 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 44** Jaki organ administracji publicznej posiada kompetencje do bezpośredniego gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład wojewódzkiego zasobu nieruchomości?

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

**Pyt 45** Cena nieruchomości ustalona przez organ równa się wartości nieruchomości w przypadku:

- Odp. a oddawania nieruchomości w trwały zarząd;
- Odp. b aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu;
- Odp. c sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczenia o nabycie prawa do gruntu, przez osobę która przed dniem 5.12.1990 r. wybudowała garaż na podstawie pozwolenia na budowę.

**Pyt 46** Czy istnieje możliwość sprzedaży na własność lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego w drodze bezprzetargowej?

- Odp. a nie ma w ogóle takiej możliwości;
- Odp. b sprawy te są załatwiane uznaniowo;
- Odp. c istnieje taka możliwość, ale tylko w przypadkach określonych ustawowo.

**Pyt 47** Posiadacz samoistny nabywa własność nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie w dobrej wierze od lat:

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

**Pyt 48** Jakie elementy bierze pod uwagę rzeczoznawca majątkowy określając w operacie szacunkowym "stan nieruchomości"?

- Odp. a stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. b powierzchnię składnika gruntowego nieruchomości;
- Odp. c charakter miejscowości, w której nieruchomość wyceniana jest położona.

**Pyt 49** Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu lub energii elektrycznej:

- Odp. a nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu;
- Odp. b należą do części składowych nieruchomości, jeżeli nie wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu;
- Odp. c stanowią odrębną nieruchomość.

**Pyt 50** Czym różni się pojęcie wycena nieruchomości od pojęcia szacowanie nieruchomości?

- Odp. a obydwie pojęcia oznaczają to samo i można je używać przemiennie;
- Odp. b różni się tym, że wycena oznacza postępowanie, a szacowanie oznacza czynności;
- Odp. c różni się tym, że wycena nieruchomości oznacza ustalanie jej ceny, a pojęcie szacowanie nieruchomości oznacza określanie jej wartości.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

**Pyt 51** Jaki organ w I instancji posiada kompetencje do ustalania opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej?

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

**Pyt 52** Umowa o dożywocie polega na:

- Odp. a umowie zapewniającej dotychczasowemu właścicielowi możliwość dożywotniego korzystania z nieruchomości;
- Odp. b zapewnieniu opieki w zamian za zobowiązania do przeniesienia nieruchomości na podstawie testamentu;
- Odp. c przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za zobowiązanie się do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania.

**Pyt 53** Czy właściciel nieruchomości, który utracił własność działek gruntu wydzielonych przy jej podziale pod nowe (lub pod poszerzenie istniejących) drogi publiczne o statusie drogi gminnej ma prawo żądać z tego tytułu rekompensaty?

- Odp. a nie ma takiego prawa, gdyż wystarczającą rekompensatą jest dokonanie podziału jego nieruchomości;
- Odp. b może żądać odszkodowania pieniężnego od gminy w wysokości uzgodnionej z gminą, a jeżeli negocjacje nie dadzą rezultatu to odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami o wywłaszczaniu nieruchomości;
- Odp. c może żądać odszkodowania od Skarbu Państwa reprezentowanego przez starostę.

**Pyt 54** Przy zmianie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych klasy IV (także IVa i IVb) potrzebna jest zgoda:

- Odp. a wojewody;
- Odp. b marszałka sejmiku wojewódzkiego;
- Odp. c nie wymaga się zgody.

**Pyt 55** Roszczenie o odszkodowanie za poniesioną szkodę wynikającą z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska przysługuje:

- Odp. a osobie, która posiada ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości;
- Odp. b użytkownikowi wieczystemu;
- Odp. c właścicielowi.

**Pyt 56** Zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego dotyczy:

- Odp. a przeznaczenia terenu;
- Odp. b możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu;
- Odp. c zgodności z przepisami szczególnymi.

**Pyt 57** Do wniosku o podział nieruchomości muszą zostać złożone min. następujące dokumenty:

- Odp. a wstępny projekt podziału ( z wyjątkiem podziałów wykonywanych niezależnie od ustaleń planu miejscowego);
- Odp. b protokół z przyjęcia granic nieruchomości;
- Odp. c mapę z projektem podziału.

**Pyt 58** Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienił mogą być wykorzystywane:

- Odp. a tylko w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie;
- Odp. b w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;
- Odp. c w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie.

**Pyt 59** Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, prowadzi:

- Odp. a rejestr cen nieruchomości;
- Odp. b rejestr cen i wartości nieruchomości;
- Odp. c rejestr wartości nieruchomości.

**Pyt 60** Wykonanie roszczeń wynikających z ograniczeń praw do nieruchomości wskutek ustaleń planu miejscowego powinno nastąpić w terminie:

- Odp. a 1 roku od dnia złożenia wniosku;
- Odp. b 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- Odp. c 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

**Pyt 61** Podmiotami uprawnionymi do żądania rekompensaty z tytułu pozbawienia poprzez ustalenia planu miejscowego możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób są:

- Odp. a właściciele;
- Odp. b posiadacze ograniczonych praw rzeczowych;
- Odp. c użytkownicy wieczystości.

**Pyt 62** Jednostkę rejestrową lokali tworzy:

- Odp. a lokal dla którego właściwy organ wydał zaświadczenie o spełnieniu warunków samodzielności lokalu;
- Odp. b każdy lokal stanowiący odrębną nieruchomość;
- Odp. c tylko lokal mieszkalny.

**Pyt 63** Treść mapy ewidencyjnej stanowią:

- Odp. a punkty graniczne;
- Odp. b naziemne elementy uzbrojenia terenu;
- Odp. c występujące w obszarze mapy granice jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa.

**Pyt 64** Jaka jest wartość 1 ha gruntu leśnego wycenianego dla potrzeb określenia wartości mienia zabużańskiego, jeśli wskaźnik szacunkowy wynosi 20 m<sup>3</sup>/ha, zaś podstawowe parametry ekonomiczne we właściwym nadleśnictwie wynoszą: średnia cena sprzedaży drewna - 250zł/m<sup>3</sup>, średnia cena sprzedaży drewna iglastego WB02 - 350zł/m<sup>3</sup> a koszty pozyskania i zrywki - 50zł/m<sup>3</sup>?

- Odp. a 4000 zł/ha;
- Odp. b 6000 zł/ha;
- Odp. c 5000 zł/ha.

**Pyt 65** Do gruntów rolnych zalicza się:

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

**Pyt 66** Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być:

- Odp. a w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- Odp. b w trwałym zarządzie parków narodowych;
- Odp. c w wieczystym użytkowaniu na mocy odrębnych przepisów.

**Pyt 67** Wskaźnik szacunkowy gruntów leśnych zależy od:

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

**Pyt 68** Nadleśniczy może samodzielnie sprzedać grunty leśne i nieleśne będące w zarządzie nadleśnictwa w przypadku stwierdzenia ich nieprzydatności na potrzeby gospodarki leśnej, jeśli:

- Odp. a stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 1,5 ha;
- Odp. b stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 2 ha;
- Odp. c stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 1 ha.

**Pyt 69** 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 70** Drzewostan So 60-letniej na gruncie, dla potrzeb sprzedaży, należy oszacować według:

- Odp. a kosztów wyhodowania;
- Odp. b wartości drewna na pniu;
- Odp. c wyżej wymienionych sposobów, przyjmując wynik wyższy.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

**Pyt 71 Fazy rozwojowe w drzewostanie, to:**

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

**Pyt 72 Do użytków rolnych zgodnie z przepisami w sprawie ewidencji gruntów i budynków zalicza się użytki oznaczone następującymi symbolami:**

- Odp. a R;
- Odp. b Wsr;
- Odp. c Lzr.

**Pyt 73 Informacje zawarte w opisie taksacyjnym dotyczą m.in.:**

- Odp. a rodzaju drzew;
- Odp. b miąższości jednostkowej i na powierzchni pododdziału;
- Odp. c wskaźnika zadrzewienia.

**Pyt 74 Zgodę na wycięcie drzew na działce gruntu wydaje:**

- Odp. a wyłącznie starosta;
- Odp. b wójt, burmistrz albo prezydent miasta,
- Odp. c w niektórych przypadkach starosta.

**Pyt 75 Cena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej SP wynosi 10 tys. zł. Nieruchomość ta została przekazana w użytkowanie wieczyste na cele rolne. Opłata roczna z tego tytułu wyniesie:**

- Odp. a 10 zł;
- Odp. b 30 zł;
- Odp. c 100 zł.

**Pyt 76 Typ siedliskowy lasu jest to jednostka klasyfikacji:**

- Odp. a gruntu leśnego z uwagi na klasę bonitacyjną gleby;
- Odp. b gruntu leśnego z uwagi na żyzność i wilgotność gleby;
- Odp. c gruntu leśnego i drzewostanu ze względu na skład gatunkowy drzewostanu.

**Pyt 77 Do ustalenia odszkodowania za grunt leśny przejęty pod drogę publiczną, w przypadku braku transakcji nieruchomościami drogowymi, jego wartość określa się tak, jak gruntu:**

- Odp. a leśnego, powiększając wynik o 50%;
- Odp. b leśnego, powiększając wynik do 50%;
- Odp. c leśnego, powiększając wynik o 100%.

**Pyt 78 Co się stanie z prawem dożywocia, jeżeli własność nieruchomości obciążonej tym prawem zostanie przeniesiona na rzecz osoby trzeciej?**

- Odp. a przepisy nie dopuszczają przeniesienia własności na rzecz osoby trzeciej, jeżeli prawo własności dotyczy nieruchomości obciążonej prawem dożywocia;
- Odp. b nabywca nieruchomości ponosi osobistą odpowiedzialność za świadczenia objęte prawem dożywocia;
- Odp. c uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia zamieniają się automatycznie z dniem zbycia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

**Pyt 79 Minimalna cena nieruchomości Skarbu Państwa o wartości 100 000 zł sprzedawana w ramach negocjacji, po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym może wynosić:**

- Odp. a 50 000 zł;
- Odp. b 40 000 zł;
- Odp. c 70 000 zł.

**Pyt 80 Na skutek wybudowania kanalizacji i wodociągu wartość nieruchomości wzrosła o 10000 zł. Maksymalna opłata adiacencka (co do zasady) z tego tytułu wynosi:**

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 3 000 zł;
- Odp. c 1 000zł.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.09.15

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

Kod: 356467164

---

**Pyt 81 Roczna opłata za trwały zarząd wynosi:**

- Odp. a 0,1%, 0,3% lub 1% wartości budynków;
- Odp. b 0,3%, 1%, 2% lub 3% ceny nieruchomości;
- Odp. c 0,1%, 0,3% lub 1% ceny nieruchomości.

---

**Pyt 82 Które z niżej wymienionych przedmiotów stanowią części składowe nieruchomości gruntowej?**

- Odp. a wody podziemne;
- Odp. b kopaliny : żwir , piasek , glina;
- Odp. c urządzenia przesyłowe infrastruktury technicznej.

---

**Pyt 83 Zgodnie z prawem podatkowym, podatnik może od środków trwałych dokonywać odpisów amortyzacyjnych:**

- Odp. a w równych ratach co miesiąc;
- Odp. b w równych ratach co kwartał;
- Odp. c jednorazowo na koniec roku podatkowego.

---

**Pyt 84 Czyją własność stanowią nasadzenia roślinne stanowiące części składowe nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste?**

- Odp. a użytkownika wieczystego, gdyż prawo użytkowania wieczystego dotyczy tylko gruntu, a części składowe gruntu stanowią jego własność;
- Odp. b właściciela gruntu;
- Odp. c użytkownika wieczystego, ale tylko wtedy, gdy ich własność zostanie oddzielona od własności gruntu.

---

**Pyt 85 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 , prawo to przechodzi zawsze na dzieci , rodziców lub małżonka osoby uprawnionej.

---

**Pyt 86 W świetle przepisów ustawy o własności lokali nieruchomości wspólną stanowią:**

- Odp. a grunt;
- Odp. b pomieszczenie kotłowni usytuowanej w budynku;
- Odp. c garaż, który jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu.

---

**Pyt 87 Czy istnieje obowiązek każdorazowego określania wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego przy ogłaszaniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia ?**

- Odp. a nie ma takiego obowiązku, gdyż w wykazie nie zamieszcza się ceny;
- Odp. b tak, jest taki obowiązek;
- Odp. c nie, gdyż w wykazie zamieszcza się cenę orientacyjną wg rozeznania właściwego organu.

---

**Pyt 88 Określenie wartości odtworzeniowej części składowej gruntu w podejściu kosztowym możliwe jest poprzez zastosowanie:**

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

---

**Pyt 89 Wartość rynkowa nieruchomości:**

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

---

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

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

