

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

**Pyt 1** W świetle przepisów techniczno-budowlanych garaż w budynku wielolokalowym, może być:

- Odp. a samodzielny lokalem użytkowym;
- Odp. b pomieszczeniem pomocniczym;
- Odp. c pomieszczeniem przynależnym do samodzielnego lokalu.

**Pyt 2** Zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego powierzchnię użytkową na poddaszu policzysz wg zasady:

- Odp. a cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu;
- Odp. b cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu pomniejszona o część o wysokości do 190 cm;
- Odp. c cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu pomniejszona o część o wysokości do 140 cm i pomniejszona o 50% dla wysokości z przedziału 140-220 cm.

**Pyt 3** Wg normy PN - ISO 9836 powierzchnię całkowitą kondygnacji budynku mierzy się :

- Odp. a na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku bez uwzględnienia tynków, okładzin;
- Odp. b na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin;
- Odp. c na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym z doliczeniem powierzchni balkonów.

**Pyt 4** Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż:

- Odp. a 1 rok;
- Odp. b 2 lata;
- Odp. c 3 lata.

**Pyt 5** 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 6** Głębokość posadowienia fundamentów budynku ze względu na przemarzanie gruntu w centralnej części Polski nie powinna być mniejsza niż:

- Odp. a 0,80 m;
- Odp. b 1,0 m;
- Odp. c 1,2 m.

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

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

**Pyt 8** Kurzawka to:

- Odp. a jeden z rodzajów gruntów wyróżnianych w procesie oceny ich nośności dla celów budowlanych;
- Odp. b mieszanina piasków używana do zapraw tynkarskich;
- Odp. c aparat do pomiaru stężenia kurzu i pyłu w pomieszczeniu.

**Pyt 9** Na poziom dochodu operacyjnego netto ustalanego w procesie wyceny nieruchomości dla celów sprzedaży wpływa:

- Odp. a koszt kredytu przeznaczanego na rozwój nieruchomości;
- Odp. b wynagrodzenie zarządcy;
- Odp. c wielkość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste.

**Pyt 10** Do pozycji księgowej "środki trwale w budowie" zalicza między innymi:

- Odp. a nieruchomości w trakcie budowy;
- Odp. b nieruchomości istniejące, będące w trakcie ulepszenia;
- Odp. c nieruchomości gotowe wybudowane w celu ich sprzedaży.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

**Pyt 11 KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy sprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie:**

- Odp. a pięciu lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR;
- Odp. b tylko do jednego roku od nabycia tej nieruchomości od KOWR;
- Odp. c tylko do trzech lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

**Pyt 12 Jaki obowiązek ciąży na notariuszu spisującym umowę przeniesienia na osobę trzecią prawa własności nieruchomości, które powstało na skutek przekształcenia z prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, dokonane przed upływem 5 lat licząc od dnia przekształcenia?**

- Odp. a nie ciąży na notariuszu żadne dodatkowe obowiązki;
- Odp. b ma obowiązek przekazania odpisu umowy notarialnej organowi, który dokonał przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości;
- Odp. c ma obowiązek pouczenia stron umowy o konieczności zgłoszenia się do organu, który dokonał przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości, w celu okazania zawartej umowy notarialnej.

**Pyt 13 Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych może dokonać zamiany lasów, gruntów leśnych i innych nieruchomości pozostających w zarządzie Lasów Państwowych na lasy, grunty leśne i inne nieruchomości w przypadkach uzasadnionych potrzebami i celami gospodarczym**

- Odp. a po uzyskaniu opinii nadleśniczego;
- Odp. b za zgodą Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych;
- Odp. c po ich wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego.

**Pyt 14 Do budynków użyteczności publicznej, zalicza się:**

- Odp. a budynek przeznaczony dla oświaty;
- Odp. b dom dziecka;
- Odp. c budynek opieki zdrowotnej.

**Pyt 15 Wspólnota mieszkaniowa to:**

- Odp. a ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład danej nieruchomości;
- Odp. b ogół najemców i właścicieli lokali wyodrębnionych, których lokale wchodzi w skład danej nieruchomości;
- Odp. c ogół najemców lokali wyodrębnionych, wchodzących w skład danej nieruchomości.

**Pyt 16 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 17 Określając wartość wynajętej nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca majątkowy:**

- Odp. a może stosować wyłącznie podejście dochodowe;
- Odp. b może stosować wyłącznie podejście porównawcze;
- Odp. c może stosować podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

**Pyt 18 Dla określenia wartości nieruchomości zabudowanej dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przyjmuje się ceny transakcyjne:**

- Odp. a nieruchomości podobnych zabudowanych;
- Odp. b nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. c nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

**Pyt 19 Prawo dostępu dla rzeczoznawcy majątkowego do źródeł informacji o nieruchomościach, wynika z:**

- Odp. a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne;
- Odp. b ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

**Pyt 20 Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności:**

- Odp. a dostępność danych oraz podobieństwo rynków;
- Odp. b przedmiot wyceny;
- Odp. c sposób wyceny.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

**Pyt 21** Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem

- Odp. a wysokości stawek procentowych opłat rocznych;
- Odp. b niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c wysokości opłaty pierwszej.

**Pyt 22** 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 w stanie prawnym nieruchomości.

**Pyt 23** Metodę wskaźników szacunkowych gruntu w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się do określenia wartości nieruchomości:

- Odp. a przeznaczonych na cele rolne;
- Odp. b przeznaczonych na cele leśne, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego;
- Odp. c zakrzewionych i zadrzewionych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego.

**Pyt 24** Przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę kosztów likwidacji. Wartość gruntu została określona na 20 000 zł. Koszty rozbiórki stanowią 25% wartości gruntu, a wartość materiałów porozbiórkowych z uwzględnieniem ich zużycia i stopnia odzysku została określona na kwotę 5 000 zł. Wartość nieruchomości wynosi:

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

**Pyt 25** Określenie średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynku mieszkalnego przy stosowaniu metody kosztów odtworzenia, techniki elementów scalonych wymaga ustalenia:

- Odp. a ilości elementów scalonych i ich procentowego udziału w całkowitym koszcie odtworzenia budynku;
- Odp. b stanu technicznego elementów;
- Odp. c stopnia zużycia poszczególnych elementów.

**Pyt 26** Nakłady poniesione na remont budynku wynoszą 20 000 zł. Koszty odtworzenia budynku według stanu przed dokonaniem nakładów wynoszą 100 000 zł, a według stanu po dokonaniu nakładów 200 000 zł. Wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów do określenia ich wartości wynosi:

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

**Pyt 27** Rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a szacuje wyłącznie nieruchomości;
- Odp. b określa wartości nieruchomości a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- Odp. c może sporządzać ekspertyzy dotyczące skutków finansowych uchwalania planów miejscowych.

**Pyt 28** Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba:

- Odp. a fizyczna lub prawna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b która została wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c fizyczna od momentu uzyskania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

**Pyt 29** Wskaźniki szacunkowe wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha dla gruntów ornych wynoszą: dla kl. I-145; II-132; IIIa-118; IIIb-100; IVa-80; IVb-60; V-35; VI-15; VIz-8. Wielkość tego wskaźnika dla gruntów rolnych zabudowanych wyniesie:

- Odp. a 145;
- Odp. b 100;
- Odp. c 13.

**Pyt 30** Ceny jednostkowe roboty lub elementu scalonego wykorzystywane w podejściu kosztowym obejmują między innymi składniki:

- Odp. a koszty robocizny, pracy sprzętu, wartość materiałów;
- Odp. b koszty pośrednie, zysk;
- Odp. c koszty nadzoru.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

**Pyt 31** Wartość nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym nabytej w drodze dziedziczenia dla potrzeb ustalenia podstawy opodatkowania określić należy wg podejścia:

- Odp. a porównawczego;
- Odp. b dochodowego;
- Odp. c kosztowego.

**Pyt 32** Dwa miesiące temu cena 1 mkw lokalu wynosiła 1 000 zł. Współczynnik zmiany cen wynosi 2% w skali miesiąca. Obecnie cena ta wynosi:

- Odp. a 1 020 zł;
- Odp. b 1 040 zł;
- Odp. c 1 080 zł.

**Pyt 33** Na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a z uwzględnieniem celu, na jaki oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste;
- Odp. b z uwzględnieniem niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c z uwzględnieniem optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości.

**Pyt 34** Jednostkę taksacyjną w powszechnej taksacji nieruchomości w odniesieniu do gruntu stanowi:

- Odp. a nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek;
- Odp. b działka gruntu jednorodna pod względem przeznaczenia;
- Odp. c części działki o przeznaczeniu odmiennym od działek sąsiednich lub pozostałej części działki.

**Pyt 35** Rzeczoznawcą majątkowym może być:

- Odp. a osoba fizyczna;
- Odp. b przedsiębiorca będący osobą fizyczną;
- Odp. c przedsiębiorca będący osobą prawną.

**Pyt 36** Nieruchomość podobna w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, to nieruchomość porównywalna ze względu:

- Odp. a położenie;
- Odp. b stan nieruchomości;
- Odp. c przeznaczenie.

**Pyt 37** Jakie jest średnio-ważone zużycie techniczne obiektu budowlanego składającego się z dwóch elementów, gdy jeden ma 40% udziału w koszcie całego obiektu i zużycie 10%, a drugi odpowiednio 60% i 50%?

- Odp. a 30%;
- Odp. b 34%;
- Odp. c 40%.

**Pyt 38** Przekształcając prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w myśl ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, dla celów ustalenia wysokości opłaty przekształceniowej określono wartość prawa własności na kwotę 100 tys. zł. Wielkość współczynnika korygującego wynosi 0,7. Wysokość opłaty przekształceniowej wyniesie:

- Odp. a 100 tys. zł;
- Odp. b 70 tys. zł;
- Odp. c 30 tys. zł.

**Pyt 39** Działka o powierzchni 11 000 mkw została podzielona na 11 równych działek, w tym jedna działka jest drogą publiczną. Z tytułu podziału wartość 1 mkw wzrosła o 1 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tytułu podziału wyniesie:

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 3 300 zł;
- Odp. c 3 000 zł.

**Pyt 40** Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych, z tytułu przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przyjmuje się :

- Odp. a stan nieruchomości z dnia przejęcia;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości z dnia przejęcia.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

**Pyt 41** Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu:

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

**Pyt 42** Jeżeli czynsze w przyszłości będą rosły to:

- Odp. a stopa dyskonta będzie zwiększała się w stosunku do stopy kapitalizacji;
- Odp. b stopa dyskonta będzie malała w stosunku do stopy kapitalizacji;
- Odp. c relacje stopa dyskontowa a współczynnik kapitalizacji nie zależą od zmiany wysokości czynszu.

**Pyt 43** Czy wywłaszczona nieruchomość może być wykorzystana na inny cel publiczny niż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu?

- Odp. a może, gdyż realizacja nowego celu publicznego będzie zapewniona;
- Odp. b może, ale pod warunkiem wprowadzenia aneksu do decyzji;
- Odp. c może, ale tylko wtedy gdy poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy nie zażądadzą zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

**Pyt 44** Co oznacza zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcie "nieruchomość gruntowa"?

- Odp. a grunt wraz z częściami składowymi trwale związanymi z gruntem;
- Odp. b grunt z wyłączeniem zalegających pod nim jakichkolwiek kopalin;
- Odp. c grunt bez części składowych wyłączonych na mocy przepisów odrębnych.

**Pyt 45** Jakie cechy posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ?

- Odp. a podlega ujawnieniu w katastrze nieruchomości;
- Odp. b może być ujawnione w księdze wieczystej;
- Odp. c podlega egzekucji.

**Pyt 46** Czy Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest organizacją zawodową w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ?

- Odp. a tak, gdyż jest związkiem stowarzyszeń zrzeszających osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego ;
- Odp. b nie, gdyż nie wszystkie stowarzyszenia należą do Federacji;
- Odp. c nie, gdyż nie ma statusu samorządu zawodowego.

**Pyt 47** Jakie prawa posiada wspólnota mieszkaniowa jako instytucja ?

- Odp. a prawo współwłasności do nieruchomości wspólnej;
- Odp. b prawo zaciągania zobowiązań;
- Odp. c prawo pozywania do sądu.

**Pyt 48** Czynsz dzierżawny może być świadczony wydzierżawiającemu w formie:

- Odp. a ułamkowej części pożytków uzyskanych przez dzierżawcę, tylko gdy dzierżawa trwa ponad trzy lata;
- Odp. b w pieniądzu;
- Odp. c w ułamkowej części pożytków uzyskanych przez dzierżawcę, niezależnie od czasu trwania dzierżawy.

**Pyt 49** Komu przysługuje ustawowe prawo pierwszeństwa w nabyciu na własność nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego?

- Odp. a najemcy lokalu mieszkalnego, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- Odp. b poprzedniemu właścicielowi zbywanej nieruchomości, który został pozbawiony prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. pod warunkiem złożenia stosownego wniosku zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c każdemu posiadaczowi samoistnemu nieruchomości.

**Pyt 50** Jak w ustawie - Kodeks cywilny zaklasyfikowane jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu?

- Odp. a jako prawo własności lokalu mieszkalnego wyodrębnionego w innych budynkach niż budynki spółdzielni mieszkaniowej;
- Odp. b jako ograniczone prawo rzeczowe;
- Odp. c w ogóle nie jest zaklasyfikowane, gdyż prawo to posiada regulacje prawne zawarte wyłącznie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

---

**Pyt 51 Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:**

- Odp. a służebność;
- Odp. b dożywocie;
- Odp. c hipoteka.

---

**Pyt 52 Na jaki dzień przyjmuje się stan nieruchomości przy określaniu wartości dla celu, którym jest ustalenie odszkodowania za działkę gruntu wydzieloną przy podziale nieruchomości pod drogę gminną?**

- Odp. a na dzień wydania decyzji o podziale;
- Odp. b na dzień, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna, gdyż dopiero wtedy przedmiotowa działka gruntu formalnie powstała;
- Odp. c na dzień złożenia wniosku o podział, gdyż zapobiega to niekontrolowanemu zagospodarowaniu nieruchomości w trakcie trwania procedury podziałowej.

---

**Pyt 53 Organ prowadzący kataster nieruchomości po dokonaniu zmian danych ewidencyjnych zawiadamia:**

- Odp. a właściciela nieruchomości tylko gdy ma urządzoną księgę wieczystą;
- Odp. b użytkownika wieczystego, gdy zmiana została dokonana na jego wniosek;
- Odp. c organ podatkowy właściwy do miejsca położenia nieruchomości.

---

**Pyt 54 W ewidencji gruntów i budynków do terenów przemysłowych zalicza się:**

- Odp. a grunty zajęte pod budynki przemysłowe i magazynowe;
- Odp. b grunty zajęte przez czynne odkrywkowe kopalnie, w których odbywa się wydobywanie kopalin;
- Odp. c grunty zajęte pod hałdy i wysypiska śmieci.

---

**Pyt 55 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:**

- Odp. a powszechnej taksacji nieruchomości;
- Odp. b ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- Odp. c ewidencji gruntów i budynków.

---

**Pyt 56 Podstawową skalą mapy dla opracowania planu miejscowego jest skala:**

- Odp. a 1:1000;
- Odp. b 1:100;
- Odp. c 1:2500.

---

**Pyt 57 Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym prowadzi:**

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

---

**Pyt 58 W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się:**

- Odp. a obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- Odp. b obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- Odp. c stawki procentowe, na podstawie których ustala się "opłatę planistyczną".

---

**Pyt 59 Treść mapy ewidencyjnej stanowią m.in. następujące elementy:**

- Odp. a posadowienie słupów energetycznych;
- Odp. b kontury budynków;
- Odp. c kontury użytków gruntowych.

---

**Pyt 60 Wody w rowach znajdujące się w granicach nieruchomości stanowią własność:**

- Odp. a właściciela nieruchomości;
  - Odp. b Skarbu Państwa;
  - Odp. c jednostek samorządu terytorialnego.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

**Pyt 61** Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego można wydać:

- Odp. a w przypadku potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c w przypadku potrzeby zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

**Pyt 62** W razie ograniczenia korzystania z nieruchomości na skutek prac geodezyjnych, właścicielowi lub innej osobie władającej nieruchomości przysługuje wynagrodzenie za wykonywanie czynności:

- Odp. a nieodpłatnego umieszczania na gruntach i obiektach budowlanych znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz urządzeń zabezpieczających te znaki;
- Odp. b umieszczania na gruntach i obiektach budowlanych budowli triangulacyjnych;
- Odp. c nie przysługuje odszkodowanie.

**Pyt 63** Zasoby kopalin:

- Odp. a mogą być objęte własnością górnictwem;
- Odp. b są własnością publiczną;
- Odp. c mogą być objęte prawem własności nieruchomości gruntowej.

**Pyt 64** Stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntu przy określaniu wartości gruntów pod stawami rybackimi, wskaźnik szacunkowy ustala się:

- Odp. a jak dla danej klasy gruntów, jeśli grunty są klasyfikowane;
- Odp. b jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych, jeśli grunty nie są klasyfikowane;
- Odp. c jak dla klasy I gruntów omych.

**Pyt 65** 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** Pierśnica drzewa wynosi 20 cm. Oplata za 1 cm obwodu wynosi 100 zł. Oplata za usunięcie tego drzewa wyniesie:

- Odp. a 2000 zł;
- Odp. b 3140 zł;
- Odp. c 6280 zł.

**Pyt 67** Grubizna to:

- Odp. a drewno okrągłe o średnicy w cieńszym końcu bez kory co najmniej 5 cm;
- Odp. b drewno okrągłe o średnicy w cieńszym końcu bez kory co najmniej 15 cm;
- Odp. c drewno okrągłe o średnicy w cieńszym końcu bez kory poniżej 5 cm.

**Pyt 68** Przeciętna wysokość drzew w drzewostanie służy do określenia:

- Odp. a masy pojedynczego drzewa;
- Odp. b klasy bonitacji siedliska;
- Odp. c przeciętnej pierśnicy drzew.

**Pyt 69** Uproszczone plany urządzania lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

- Odp. a starosta w odniesieniu do lasów nie stanowiących 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 nie stanowiących własności Skarbu Państwa.

**Pyt 70** Plany urządzania lasu sporządza się dla:

- Odp. a wszystkich lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. b lasów stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- Odp. c lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

**Pyt 71** W borach występują następujące typy siedliskowe:

- Odp. a bór suchy;
- Odp. b bór świeży;
- Odp. c bór bagienny.

**Pyt 72** Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego jest zależny od:

- Odp. a klasy bonitacyjnej gruntu;
- Odp. b ceny 1 m<sup>3</sup> drewna;
- Odp. c typu siedliskowego lasu.

**Pyt 73** Wartość gruntu leśnego nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej na potrzeby wynikające z ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami RP określa się:

- Odp. a w podejściu dochodowym;
- Odp. b stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów;
- Odp. c w podejściu porównawczym, uwzględniając przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne.

**Pyt 74** Przy wycenie lasu z zastosowaniem techniki szczegółowej konieczna jest znajomość:

- Odp. a stopnia zwarcia drzewostanu;
- Odp. b stopnia zadrzewienia;
- Odp. c wieku drzew.

**Pyt 75** Wskaźnik szacunkowy gruntu rolnego zależy od:

- Odp. a okręgu podatkowego;
- Odp. b klasy bonitacyjnej;
- Odp. c kompleksu rolniczej przydatności.

**Pyt 76** Ustawowa należność za wyłączeniu 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Oplata roczna za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

- Odp. a 2 914,50 zł;
- Odp. b 291,45 zł;
- Odp. c 0 zł.

**Pyt 77** Cena nieruchomości ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za trwały zarząd wynosi 100 000 zł. Oplata roczna tej nieruchomości przekazanej na cele obronności wyniesie:

- Odp. a 100 zł;
- Odp. b 300 zł;
- Odp. c 1 000 zł.

**Pyt 78** W jakiej formie może być wyrażona hipoteka ?:

- Odp. a wyłącznie w pieniądzu;
- Odp. b jako równowartość powszechnie dostępnych przedmiotów;
- Odp. c parametrycznie w stosunku do wskaźników ekonomicznych ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski.

**Pyt 79** Czy informację o ryzykach należy zamieszczać w operacie szacunkowym wykonanym dla celu zabezpieczenia wierzytelności ?

- Odp. a należy zamieszczać w treści operatu szacunkowego;
- Odp. b należy zamieszczać w załącznikach do operatu szacunkowego;
- Odp. c nie ma wymogu zawierania tej informacji.

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



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.05.27

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

Kod: 430674077

**Pyt 81 W sprawach z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych orzeka:**

- Odp. a minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. b Komisja Odpowiedzialności Zawodowej;
- Odp. c rzecznik dyscyplinarny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

**Pyt 82 Czy nieruchomość może zostać wywłaszczona na rzecz podmiotu, który będzie realizował cel publiczny ?**

- Odp. a może na rzecz każdego podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, gdyż właśnie dla realizacji tego celu dokonuje się wywłaszczenia nieruchomości;
- Odp. b tylko na rzecz niektórych podmiotów wskazanych w przepisach ustawowych;
- Odp. c wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa, gdyż tylko na tym podmiocie ciąży ustawowy obowiązek realizacji celów publicznych.

**Pyt 83 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami właściwym organem I instancji w sprawach wywłaszczania nieruchomości jest odpowiednio do nieruchomości:**

- Odp. a Skarbu Państwa - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;
- Odp. b Skarbu Państwa - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej po uzyskaniu zgody wojewody;
- Odp. c stanowiącej własność powiatu - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

**Pyt 84 Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej może nastąpić:**

- Odp. a w dniu zakończenia budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. b w dowolnym terminie;
- Odp. c po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**Pyt 85 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 86 Jaką moc posiada w postępowaniu administracyjnym, opinia o wartości nieruchomości sporządzona w formie operatu szacunkowego?:**

- Odp. a stanowi dowód w sprawie zgodnie z celem dla którego została sporządzona;
- Odp. b stanowi dowód niezależnie od celu dla którego operat został sporządzony;
- Odp. c nie może stanowić dowodu w sprawie, gdyż operat szacunkowy nie jest dokumentem urzędowym.

**Pyt 87 Na potrzeby wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie pod realizację inwestycji drogowej, w przypadku gdy na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi, rzeczoznawca majątkowy:**

- Odp. a powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny;
- Odp. b powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny i krajowy;
- Odp. c nie może rozszerzać obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.

**Pyt 88 Geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu prowadzi:**

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c marszałek województwa.

**Pyt 89 Koszty pozyskania i zrywki rzeczoznawca majątkowy uwzględnia przy określaniu wartości nieruchomości leśnych, w podejściu mieszanym, metodą wskaźnikową gruntów, w odniesieniu do:**

- Odp. a nie uwzględnia kosztów pozyskania i zrywki w odniesieniu do drzew i drzewostanów;
- Odp. b tylko wybranych drzewostanów;
- Odp. c wartości drzew i drzewostanów występujących na gruncie.

**Pyt 90 Wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego, w podejściu mieszanym wyraża się w jednostkach:**

- Odp. a m<sup>3</sup> drewna;
- Odp. b m przestrzennych drewna;
- Odp. c dt ziarna żyta.

