

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

---

**Pyt 1 W architekturze współczesnej - atrium, to:**

- Odp. a budynki w zabudowie atrialnej;
- Odp. b dziedziniec wewnętrzny mieszczący się w obrysie rzutu budynku;
- Odp. c plac otoczony budynkami.

---

**Pyt 2 Które z niżej wymienionych czynników wpływają na zużycie funkcjonalne budynku mieszkalnego jednorodzinnego :**

- Odp. a forma architektoniczna ( płaski dach);
- Odp. b pokoje o powierzchni nie przekraczającej 14 m<sup>2</sup>;
- Odp. c nowo wybudowana droga powiatowa w bezpośrednim sąsiedztwie .

---

**Pyt 3 Jakiego rodzaju schodów stosuje się w budownictwie?**

- Odp. a jednobiegowe; dwubiegowe;
- Odp. b zabiegowe, spiralne;
- Odp. c wachlarzowe.

---

**Pyt 4 W świetle przepisów techniczno-budowlanych suterena jest to kondygnacja budynku zawierająca pomieszczenia:**

- Odp. a mieszkalne, w których poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu co najmniej 1 m;
- Odp. b w której poziom podłogi od strony ściany z oknami znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej terenu przylegającego;
- Odp. c w której poziom podłogi od strony ściany z oknami znajduje się co najmniej 0,5 m poniżej terenu przylegającego.

---

**Pyt 5 W świetle przepisów techniczno-budowlanych garaż w budynku wielolokalowym może być:**

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

---

**Pyt 6 W świetle przepisów techniczno-budowlanych antresola to:**

- Odp. a górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;
- Odp. b górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, zamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;
- Odp. c górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o dowolnej powierzchni, zamknięta lub niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona.

---

**Pyt 7 Lasy Państwowe sprzedają lokal o wartości 100 tys. zł. najemcy (nieposiadającemu uprawnień) po 5 latach najmu na podstawie umowy najmu, zawartej na czas nieoznaczony. Cena nabycia lokalu wynosi:**

- Odp. a 100 tys. zł;
- Odp. b 85 tys. zł;
- Odp. c 15 tys. zł.

---

**Pyt 8 Kiosk uliczny jest według Prawa budowlanego:**

- Odp. a budynkiem;
- Odp. b urządzeniem budowlanym;
- Odp. c tymczasowym obiektem budowlanym.

---

**Pyt 9 Ustanawianie odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych odbywa się na zasadach określonych w ustawie:**

- Odp. a prawo budowlane;
- Odp. b o własności lokali;
- Odp. c Kodeks cywilny.

---

**Pyt 10 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego może dokonać:**

- Odp. a autor operatu;
  - Odp. b dowolny rzeczoznawca majątkowy;
  - Odp. c Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

**Pyt 11** W świetle przepisów techniczno - budowlanych przez powierzchnię wewnętrzną budynku rozumie się:

- Odp. a sumę powierzchni wszystkich kondygnacji mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku, w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnie przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych;
- Odp. b sumę powierzchni pomieszczeń poszczególnych kondygnacji liczoną w poziomie podłogi, po obrysie poszczególnych pomieszczeń;
- Odp. c powierzchnię całkowitą budynku, pomniejszoną o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji, przegród zewnętrznych i wewnętrznych oraz powierzchnię klatek schodowych.

**Pyt 12** Przy wycenie nieruchomości, w celu ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu, w przypadku gdy jednostka organizacyjna dokonała zabudowy z własnych środków, fakt ten powoduje, że:

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

**Pyt 13** Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego zależy od:

- Odp. a klasy bonitacyjnej gruntu;
- Odp. b typu siedliskowego lasu;
- Odp. c wieku drzewostanu.

**Pyt 14** Symbol "K" użytku gruntowego oznacza:

- Odp. a tereny kolejowe;
- Odp. b inne tereny komunikacyjne;
- Odp. c użytki kopalne.

**Pyt 15** Zgodnie z przepisami ustawy "Prawo budowlane" w skład dokumentacji budowy wchodzi:

- Odp. a pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym;
- Odp. b dziennik budowy;
- Odp. c protokoły odbiorów częściowych i końcowych.

**Pyt 16** Stan nieruchomości dla potrzeb określenia jej wartości w związku z ustaleniem odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ustala się na dzień:

- Odp. a wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
- Odp. b na datę, na którą decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna;
- Odp. c na datę ustalenia odszkodowania.

**Pyt 17** Dla potrzeb egzekucji z nieruchomości sumę oszacowania nieruchomości ustala się według:

- Odp. a cen uzyskiwanych w obrocie;
- Odp. b przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania nieruchomości;
- Odp. c rynkowych cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomości według stanu z daty postanowienia o wszczęciu egzekucji.

**Pyt 18** Na potrzeby wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 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 zakres badania na inne nieruchomości przeznaczone na cele transportowe;
- Odp. c nie może rozszerzać obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.

**Pyt 19** 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 opłaty planistycznej;
- Odp. c wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności bankowej.

**Pyt 20** Podejście dochodowe stosuje się przy wycenie nieruchomości:

- Odp. a tylko przynoszących dochód;
- Odp. b przynoszących lub mogących przynosić dochód;
- Odp. c tylko mogących przynosić dochód.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

**Pyt 21** Określając wartość rynkową nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, stanowiącym przedmiot 10 umów najmu zawartych na czas określony do 10 lat oraz pozostałych umów najmu z okresem trwania 2-3 lata, do wyceny należy stosować:

- Odp. a podejście porównawcze;
- Odp. b podejście dochodowe, technikę kapitalizacji prostej, bez uwzględnienia warunków umów najmu;
- Odp. c podejście dochodowe, technikę dyskontowania strumieni dochodów (DCF).

**Pyt 22** Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej uwzględnia się:

- Odp. a odległość nieruchomości od urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. b warunki podłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c wartość urządzeń będących częścią składową nieruchomości.

**Pyt 23** W przypadku wydania decyzji wywłaszczeniowej o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, na poczet odszkodowania wypłaca się zaliczkę:

- Odp. a w wysokości 70% odszkodowania, tylko wówczas, gdy wniosek o jej wypłatę złoży wywłaszczana osoba;
- Odp. b w wysokości 50% odszkodowania;
- Odp. c w wysokości 70% odszkodowania - nie wymagany jest wniosek osoby wywłaszczanej.

**Pyt 24** 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 25** Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości:

- Odp. a oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych;
- Odp. b przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania;
- Odp. c przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie.

**Pyt 26** Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Współczynnik kapitalizacji wynosi 12,5. To wartość tej nieruchomości wynosi:

- Odp. a 125 000 zł;
- Odp. b 80 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

**Pyt 27** Wyboru sposobu wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy na podstawie:

- Odp. a analizy wymagań wynikających z celu wyceny;
- Odp. b analizy wymagań wynikających z przedmiotu wyceny;
- Odp. c uzgodnienia ze zleceniodawcą wyceny.

**Pyt 28** Analizę rynku dla potrzeb sporządzenia wyceny obiektu budowlanego w podejściu kosztowym wykonuje się w celu:

- Odp. a korekty cen obiektów podobnych zawartych w specjalistycznych wydawnictwach, wykorzystywanych w wycenie;
- Odp. b przyjęcia cen robót budowlanych z uwzględnieniem mnożnika regionalnego podanego w specjalistycznym wydawnictwie;
- Odp. c ustalenia ceny jednostkowej robót na lokalnym rynku.

**Pyt 29** Wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się:

- Odp. a wg stanu i cen na dzień aktualizacji opłat;
- Odp. b z uwzględnieniem ilości wykorzystanych lat użytkowania wieczystego;
- Odp. c z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste .

**Pyt 30** Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości można zastosować podejście dochodowe:

- Odp. a jeżeli jest znana lub możliwa do ustalenia wysokość dochodu z czynszów i z innych dochodów z wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości podobnych;
- Odp. b jeżeli znane są koszty uzyskania kredytu;
- Odp. c tylko wówczas jeżeli nie można zastosować podejścia porównawczego.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

**Pyt 31** 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.

**Pyt 32** Wartość nieruchomości zabytkowej (pałacowej) może być określona w zależności od dostępności danych z rynku nieruchomości przy zastosowaniu:

- Odp. a podejścia porównawczego, metody porównywania parami;
- Odp. b podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej;
- Odp. c podejścia kosztowego, metody zastąpienia.

**Pyt 33** Sad został zalany przez wodę w wyniku tamy postawionej przez bobry i drzewka obumarły. Ich wartość bieżąca wynosiła 10000 zł, a wartość utraconych korzyści za okres do końca plonowania wynosiła 5000 zł. Właściciel otrzyma odszkodowanie od Skarbu Państwa w wysokości:

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 10 000 zł;
- Odp. c 15 000 zł.

**Pyt 34** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje się biorąc pod uwagę:

- Odp. a ustalenia przepisów prawa;
- Odp. b rodzaj przedmiotu wyceny;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości.

**Pyt 35** 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 36** Technika dyskontowania strumieni dochodów w wycenie nieruchomości ma zastosowanie:

- Odp. a w metodzie inwestycyjnej;
- Odp. b w metodzie zysków;
- Odp. c w innych podejściach niż dochodowe.

**Pyt 37** Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone, określa się w podejściu:

- Odp. a porównawczym;
- Odp. b dochodowym;
- Odp. c w niektórych przypadkach w kosztowym.

**Pyt 38** Przekształcając prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w myśl ustawy z 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** Współczynnik zadrzewienia wynosi 0,7. Miąższość rzeczywista drzewostanu na 1 ha, odczytana z opisu taksacyjnego wynosi 700 m<sup>3</sup>. Miąższość tabelaryczna dla prawidłowej gospodarki wynosi:

- Odp. a 490 m<sup>3</sup>;
- Odp. b 1000 m<sup>3</sup>;
- Odp. c 700 m<sup>3</sup>.

**Pyt 40** Aktem prawa miejscowego jest:

- Odp. a plan miejscowy;
- Odp. b studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Odp. c decyzja o warunkach zabudowy.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

**Pyt 41 Czy pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu musi bezpośrednio przylegać do tego lokalu?**

Odp. a tak, gdyż z punktu widzenia prawnego stanowi część składową tego lokalu;

Odp. b nie musi przylegać, ale musi być położone w tym samym budynku co samodzielny lokal, do którego jest przypisane jako jego część składowa;

Odp. c nie musi przylegać, ale musi być położone w granicach tej samej nieruchomości gruntowej co budynek, w którym wyodrębniono samodzielny lokal, do którego jest przypisane jako pomieszczenie przynależne.

**Pyt 42 W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w KW, sprostowania dokonuje sąd:**

Odp. a na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego;

Odp. b na wniosek jednostki prowadzącej kataster nieruchomości;

Odp. c z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości.

**Pyt 43 Czy aktualizuje się ceny i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, ustalone w drodze przetargu, jeżeli wartość rynkowa nieruchomości jest niższa niż jej cena ustalona w tym przetargu ?**

Odp. a aktualizuje się na żądanie użytkownika wieczystego złożone w dowolnym czasie;

Odp. b w żadnym przypadku nie aktualizuje się, gdyż użytkownik wieczysty z własnej inicjatywy doprowadził w przetargu do ustalenia obecnej ceny;

Odp. c w przypadku nieruchomości gruntowych nabytych na cele mieszkaniowe, aktualizacji można dokonać po upływie 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego.

**Pyt 44 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 45 Czy Skarb Państwa posiada osobowość prawną?**

Odp. a tak posiada;

Odp. b nie posiada, gdyż w jego imieniu zawsze działają właściwe organy, agencje rządowe lub inne jednostki organizacyjne;

Odp. c nie posiada, gdyż nie jest formą materialną zdolną do samodzielnego działania.

**Pyt 46 Jakie warunki stawia właściwy organ przy zawieraniu umowy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste?**

Odp. a może określić sposób korzystania z nieruchomości, jeżeli uzna to za uzasadnione z uwagi na interes publiczny;

Odp. b ustala termin trwania prawa użytkowania wieczystego;

Odp. c nakłada każdorazowo na nabywcę nieruchomości gruntowej obowiązek odbudowy lub remontu położonych na tej nieruchomości zabytkowych obiektów budowlanych.

**Pyt 47 Do jakiego organu można się odwołać od decyzji wydanej w I instancji przez naczelnego organu administracji państwowej?**

Odp. a nie można się odwołać do żadnego organu, gdyż organ naczelnego nigdy nie wydaje decyzji w I instancji;

Odp. b nie można się odwołać, można tylko zwrócić się do tego organu z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy;

Odp. c można się odwołać do Prezesa Rady Ministrów, gdyż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego wprowadziły system dwuinstancyjny, wobec czego załatwienie sprawy nie może się zakończyć jedną decyzją.

**Pyt 48 Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:**

Odp. a prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;

Odp. b prawu dożywocia;

Odp. c służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej.

**Pyt 49 Jaki organ i w jakiej formie prawnej potwierdza spełnienie warunków do uznania danego pomieszczenia za samodzielny lokal?**

Odp. a wójt, burmistrz albo prezydent miasta w formie postanowienia;

Odp. b starosta w formie zaświadczenia;

Odp. c starosta w formie postanowienia, gdyż w tej formie prawnej rozstrzyga się zagadnienie wstępne w postępowaniu administracyjnym.

**Pyt 50 W ewidencji gruntów do użytków rolnych zaliczamy:**

Odp. a grunty pod stawami;

Odp. b nieużytki;

Odp. c grunty pod rowami.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

---

**Pyt 51** Treść mapy ewidencyjnej stanowią następujące elementy:

- Odp. a granice i numery działek ewidencyjnych;
- Odp. b granice rejonów statystycznych i ich oznaczenia;
- Odp. c nazwy ulic i placów oraz związane z nimi numery porządkowe.

---

**Pyt 52** Plan zagospodarowania przestrzennego województwa sporządza:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b organy wykonawcze samorządu województwa;
- Odp. c wojewódzka komisja urbanistyczno-architektoniczna.

---

**Pyt 53** Prowadzenie ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości należy do zadań:

- Odp. a starosty;
- Odp. b organu wykonawczego gminy;
- Odp. c organu prowadzącego kataster nieruchomości.

---

**Pyt 54** Rejestr cen nieruchomości określonych w aktach notarialnych prowadzi:

- Odp. a wójt, burmistrz;
- Odp. b prezydent miasta na prawach powiatu;
- Odp. c starosta.

---

**Pyt 55** 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 56** W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się następujące materiały budowlane z jakich wykonane są budynki:

- Odp. a mur;
- Odp. b drewno;
- Odp. c nie wykazuje się materiału budowlanego, z jakiego został wykonany budynek.

---

**Pyt 57** Spory w sprawach dotyczących roszczeń o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu miejscowego rozstrzygają:

- Odp. a rada gminy;
- Odp. b sądy administracyjne;
- Odp. c sądy powszechne.

---

**Pyt 58** W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- Odp. a ustalenia wartości katastralnej;
- Odp. b określenia wartości rynkowej;
- Odp. c określenia wartości odtworzeniowej.

---

**Pyt 59** 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 60** Tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Odp. a mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy w okresie jednego roku;
  - Odp. b mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - Odp. c nie mogą już być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

**Pyt 61** W ewidencji gruntów i budynków, w zakresie danych dotyczących lokalu wykazuje się:

- Odp. a numer kondygnacji, na której znajduje się wejście główne do lokalu;
- Odp. b rodzaj lokalu;
- Odp. c oznaczenie księgi wieczystej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

**Pyt 62** Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim wydaje:

- Odp. a marszałek województwa;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa.

**Pyt 63** W rejestrze cen nieruchomości rejestracji podlegają m.in.:

- Odp. a cena nieruchomości brutto;
- Odp. b pole powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowej;
- Odp. c rodzaj prawa będącego przedmiotem transakcji.

**Pyt 64** Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a pole powierzchni działki ewidencyjnej;
- Odp. b numeryczny opis granic działki ewidencyjnej;
- Odp. c identyfikator działki ewidencyjnej.

**Pyt 65** Drągowina to:

- Odp. a pomieszczenie do składowania drągów;
- Odp. b młody drzewostan, który dostarcza użytków w postaci kopalniaków;
- Odp. c faza rozwojowa drzewostanu.

**Pyt 66** Powierzchnia lasu 50-cioletniego należącego do osoby fizycznej wynosi 10,0000 ha. Podatek leśny od tych gruntów wyniesie równowartość:

- Odp. a 0,220 m3 drewna;
- Odp. b 2,20 m3 drewna;
- Odp. c 4,40 m3 drewna.

**Pyt 67** Linię brzegu dla cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych stanowi:

- Odp. a krawędź brzegu;
- Odp. b linia stałego porostu traw;
- Odp. c linia, którą ustala się według średniego stanu wody z okresu co najmniej ostatnich 10 lat.

**Pyt 68** Przy określaniu wartości plantacji kultury wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się odpisy amortyzacyjne. Odpisy amortyzacyjne są liczone:

- Odp. a od dnia założenia plantacji do końca jej plonowania;
- Odp. b od rozpoczęcia okresu plonowania do końca jej plonowania;
- Odp. c od rozpoczęcia okresu plonowania do dnia jej wywłaszczenia.

**Pyt 69** Powierzchnia użytków rolnych wynosi 1,0000 ha. Jest to gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów:

- Odp. a Kodeksu cywilnego;
- Odp. b przepisów o podatku rolnym;
- Odp. c ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

**Pyt 70** Według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do użytków rolnych zalicza się:

- Odp. a grunty orne;
- Odp. b grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych;
- Odp. c grunty pod rowami.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

**Pyt 71** W łąkach występują następujące klasy bonitacyjne:

Odp. a I, II, III, IV, V, VI, VIz;

Odp. b I, II, III, IV, V, VI;

Odp. c I, II, IIIa, IIIb, IV, V, VI.

**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** Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 30 zł/m<sup>2</sup>. Należność ustalona za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

Odp. a 30 000 zł;

Odp. b 29 145 zł;

Odp. c 0 zł.

**Pyt 74** Uproszczone plany urządzania lasu sporządza się dla:

Odp. a lasów stanowiących własność Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o powierzchni przekraczającej 10 ha;

Odp. b lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa niezależnie od ich powierzchni;

Odp. c lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni przekraczającej 10 ha.

**Pyt 75** Wskaźniki szacunkowe wyrażone w decytonach ziarna żyta z 1 ha dla łąk i pastwisk wynoszą: dla kl. I-145; II-118; III-93; IV-67; V-35; VI-13; VIz-5. Wielkość tego wskaźnika dla stawów rybackich nieklasyfikowanych wyniesie:

Odp. a 145;

Odp. b 67;

Odp. c 13.

**Pyt 76** Dokumentem gospodarki leśnej jest:

Odp. a plan urządzenia lasu;

Odp. b uproszczony plan urządzenia lasu;

Odp. c wytyczne starosty.

**Pyt 77** Pomniejszenie ceny sprzedaży najemcy lokalu mieszkalnego przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zależy od:

Odp. a okresu pracy najemcy w państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej;

Odp. b okresu najmu lokalu;

Odp. c górnej granicy pomniejszenia.

**Pyt 78** Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa znajdują się:

Odp. a w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;

Odp. b w trwałym zarządzie Parków Narodowych;

Odp. c w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.

**Pyt 79** Do jakich źródeł informacji mają zagwarantowany ustawowo dostęp rzeczoznawcy majątkowi?

Odp. a do wykazów prowadzonych przez urzędy skarbowe;

Odp. b do rejestrów prowadzonych przez biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;

Odp. c do aktów notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.

**Pyt 80** Na kim ciąży obowiązek zapłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku sprzedaży nieruchomości ?

Odp. a na sprzedającym, gdyż to on odnosi wymierną korzyść z transakcji sprzedaży;

Odp. b na kupującym;

Odp. c solidarnie na sprzedającym i kupującym.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2021.10.28

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

Kod: 647862113

---

**Pyt 81** Jakie cechy posiada prawo użytkowania ?

- Odp. a wygasa wskutek niewykonywania przez lat 10 , chyba że przerwa w wykonywaniu tego prawa była uzgodniona z właścicielem nieruchomości;
- Odp. b jest to prawo niezbywalne;
- Odp. c spadkobiercy dziedziczą to prawo.

---

**Pyt 82** Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste może wynosić:

- Odp. a 15%;
- Odp. b 20%;
- Odp. c 25%.

---

**Pyt 83** Jakie warunki muszą zostać spełnione dla ustalenia opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości na działki gruntu?

- Odp. a decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej musi być wydana przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w ciągu 3 lat, licząc od dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. b wzrost wartości nieruchomości musiał nastąpić na skutek podziału nieruchomości;
- Odp. c w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca stawkę procentową tej opłaty.

---

**Pyt 84** Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady:

- Odp. a obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność państwowych i samorządowych osób prawnych;
- Odp. b oddawania osobom prawnym w trwałe zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego;
- Odp. c podziału nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne.

---

**Pyt 85** Na czyj wniosek może być dokonany podział nieruchomości przeznaczonej na inne cele niż rolne i leśne ?

- Odp. a wyłącznie na wniosek właściciela nieruchomości, gdyż podział jest ingerencją w prawo własności i nikt inny niż właściciel nie ma prawa do takiej ingerencji;
- Odp. b w niektórych przypadkach może być dokonany z urzędu;
- Odp. c na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny.

---

**Pyt 86** 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 87** Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości spadła o 30 000 zł. Maksymalne odszkodowanie za zmniejszenie jej wartości przy sprzedaży w okresie 5 lat od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem może wynieść:

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

---

**Pyt 88** Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa można wywłaszczyć:

- Odp. a na rzecz gminy;
- Odp. b na rzecz województwa;
- Odp. c w ogóle nie można wywłaszczyć.

---

**Pyt 89** Które z wymienionych dokumentów potwierdzają fakt przeznaczenia na cel publiczny nieruchomości, która ma zostać wywłaszczona?

- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b decyzja o warunkach zabudowy;
- Odp. c decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

---

**Pyt 90** Rodzaj rynku i jego obszar dla potrzeb wyceny:

- Odp. a określa rzeczoznawca majątkowy;
- Odp. b jest uzależniony od przedmiotu wyceny;
- Odp. c nie jest uzależniony od zakresu wyceny.

