

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE** PAŃSTWOWA KOMISJA  
**RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO** KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

Pyt 1 Jakie obowiązki nałożył ustawodawca na rzeczoznawców majątkowych:

- Odp. a wykonywania czynności szacowania nieruchomości ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności;
- Odp. b wykonywanie czynności szacowania nieruchomości z należytą starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności;
- Odp. c kierowanie się zasadą bezstronności przy wykonywaniu czynności zawodowych.

Pyt 2 Kiedy wartość katastralna nieruchomości uzyskuje moc danych urzędowych ?

- Odp. a nie uzyskuje nigdy, gdyż jak każda wartość nieruchomości jest tylko opinią rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości;
- Odp. b z datą jej wpisu do katastru nieruchomości;
- Odp. c po nadaniu jej mocy urzędowej na mocy uchwały rady gminy.

Pyt 3 W świetle przepisów prawa budowlanego rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia na terenie budowy prac przygotowawczych, którymi są:

- Odp. a wykonanie niwelacji terenu;
- Odp. b wykonanie ogrodzenia placu budowy;
- Odp. c wykonanie wykopów pod budynek inwestora.

Pyt 4 Działka ewidencyjna jest wyróżniana przez numer, który ma postać:

- Odp. a ułamek dziesiątego;
- Odp. b ułamek zwykłego;
- Odp. c liczby naturalnej

Pyt 5 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 **Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa**.

Pyt 6 Termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe, zgodnie z Kodeksem cywilnym wynosi:

- Odp. a jeden rok;
- Odp. b trzy lata;
- Odp. c dziesięć lat.

Pyt 7 Pierśnica drzewa wynosi 30 cm. Opłata za 1 cm obwodu wynosi 100 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa wyniesie:

- Odp. a 3000 zł;
- Odp. b 0 zł;
- Odp. c 9420 zł.

Pyt 8 Stopień zadrzewienia „Z” w drzewostanach określa się jako stosunek miąższości rzeczywistej drzewostanu do miąższości określonej m.in. z wykorzystaniem tablic, na podstawie:

- Odp. a gatunku, wieku i bonitacji;
- Odp. b typu siedliskowego lasu, gatunku, wieku;
- Odp. c przyrostu masy głównej drzewostanów.

Pyt 9 Cena nieruchomości gruntowej oddanej w trwały zarząd na cele przemysłowe wynosi 100 000 zł. Opłata pierwsza wyniesie:

- Odp. a 15 000 zł;
- Odp. b 25 000 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 10 Wspólnota mieszkaniowa może:

- Odp. a wyrażać zgodę na zbywanie lokali przez ich właścicieli;
- Odp. b zaciągać zobowiązania;
- Odp. c **pozywać i być pozywana**.

Pyt 11 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.

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

- Pyt 12 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 13 Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali określa:
- Odp. a sposób ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;  
Odp. b prawa i obowiązki właścicieli lokali;  
Odp. c zasady wtórnego obrotu lokalami.
- 
- Pyt 14 Określając wysokość odszkodowania za wywłaszczenie plantacji kultur wieloletnich (sad jabłoniowy - 7-letni) należy uwzględnić:
- Odp. a koszty związane z przygotowaniem gleby, zakupem i posadzeniem drzewek;  
Odp. b sumę odpisów amortyzacyjnych od dnia wywłaszczenia do końca okresu plonowania;  
Odp. c wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania.
- 
- Pyt 15 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 16 Rejestr cen nieruchomości:
- Odp. a prowadzą starostwa;  
Odp. b prowadzi sąd wieczysto księgowy;  
Odp. c jest zasilany informacjami z wyciągów z operatów szacunkowych.
- 
- Pyt 17 Stopę kapitalizacji, w podejściu dochodowym wyceny, określa się jako:
- Odp. a iloraz dochodu możliwego do uzyskania z nieruchomości podobnych i cen transakcyjnych za te nieruchomości;  
Odp. b iloczyn ceny transakcyjnej zapłaconej za nieruchomość i dochodu możliwego do uzyskania z tej nieruchomości;  
Odp. c wzajemną relację pomiędzy dochodem możliwym do uzyskania z danej nieruchomości, a dochodem z konkurencyjnych lokat z uwzględnieniem poziomu ryzyka.
- 
- Pyt 18 Drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu w budynku mieszkalnym powinny:
- Odp. a otwierać się na zewnątrz pomieszczenia;  
Odp. b mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeży, a w dolnej części - otwory;  
Odp. c mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części - otwory.
- 
- Pyt 19 Budynki wysokie w świetle przepisów techniczno - budowlanych to.:
- Odp. a budynki mieszkalne o wysokości ponad 4 do 18 kondygnacji nad poziom terenu;  
Odp. b budynki o wysokości ponad 20 m do 45 m łącznie nad poziomem terenu;  
Odp. c budynki mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych łącznie .
- 
- Pyt 20 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, rzeczoznawca majątkowy:
- Odp. a określa wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności;  
Odp. b określa wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;  
Odp. c uwzględnia okres niewykorzystanego prawa użytkowania wieczystego.
- 
- Pyt 21 Wzrastające ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości prowadzi do:
- Odp. a zmniejszenia okresu zwrotu kapitału;  
Odp. b zmniejszenia wartości nieruchomości;  
Odp. c zmniejszania się rynkowych stóp kapitalizacji.
- 
- Pyt 22 Stosując podejście kosztowe do wyceny należy:
- Odp. a zawsze oddzielnie określić koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych;  
Odp. b łącznie określić koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych, gdy tego wymaga cel wyceny;  
Odp. c pominąć obiekty małej architektury.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: 082795858

- Pyt 23 Wysokość odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów, w drzewostanach w których występują sortymenty użytkowe, wraz z wiekiem drzewostanu:
- Odp. a rośnie;  
Odp. b maleje;  
Odp. c wiek nie ma wpływu.
- Pyt 24 Do gruntów rolnych należą:
- Odp. a grunty orne;  
Odp. b łąki;  
Odp. c pastwiska.
- Pyt 25 Definicja wartości godziwej jest zawarta w przepisach Ustawy:
- Odp. a o gospodarce nieruchomościami;  
Odp. b o podatku dochodowym od osób prawnych;  
Odp. c rachunkowości.
- Pyt 26 Wysokość kosztów dodatkowych, występujących w podejściu kosztowym uzależniona jest od:
- Odp. a rodzaju obiektów budowlanych;  
Odp. b okresu realizacji inwestycji;  
Odp. c cen usług: projektowych, nadzoru inwestorskiego, geodezyjnych.
- Pyt 27 Urządzenie infrastruktury technicznej zostało wybudowane w 60% ze środków finansowych właścicieli nieruchomości, w 20% ze środków finansowych pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz w 20% ze środków finansowych gminy. Czy można ustalić opłatę adiacencką z tytułu wybudowania tego urządzenia dla nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż rolne lub leśne, jeżeli wartość tych nieruchomości na skutek wybudowania urządzenia wzrosła?
- Odp. a nie można, gdyż udział środków finansowych właścicieli nieruchomości jest większościowy;  
Odp. b można, ale wyłącznie wtedy gdy właściciele nieruchomości wyrażą na to zgodę;  
Odp. c można, gdyż urządzenie zostało wybudowane z udziałem środków publicznych, a przepisy nie określają jak wysoki ma to być udział.
- Pyt 28 W planowaniu przestrzennym przez "obszar przestrzeni publicznej" należy rozumieć:
- Odp. a obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;  
Odp. b teren przeznaczony pod ponadlokalne inwestycje celu publicznego;  
Odp. c teren przeznaczony pod drogi gminne.
- Pyt 29 Obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu:
- Odp. a komunikacyjnego,  
Odp. b przemysłowego,  
Odp. c pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.
- Pyt 30 Grunty przeznaczone do zalesienia określa:
- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;  
Odp. b decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;  
Odp. c wytyczne Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie ustalenia granicy rolno-leśnej.
- Pyt 31 Zysk netto (tzn. po opodatkowaniu) w okresie eksploatacji projektu inwestycyjnego ustala się uwzględniając:
- Odp. a wyłącznie przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów oraz stopę podatku dochodowego;  
Odp. b przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów, koszty finansowe w danym roku (jeżeli inwestycja była finansowana z kredytu), odpisy amortyzacyjne w danym roku oraz stopę podatku dochodowego;  
Odp. c przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów, ratę kredytu i koszty finansowe (jeżeli inwestycja była finansowana z kredytu) oraz stopę podatku dochodowego.
- Pyt 32 Przy wycenie gruntów zadrzewionych przeznaczonych na cele rolne, stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględnia się m.in. cechy:
- Odp. a jakość dróg dojazdowych;  
Odp. b możliwości zabudowy terenu;  
Odp. c typ przyszłego siedliska leśnego.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: 082795858

Pyt 33 Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste przeznaczone pod garaże wynosi:

- Odp. a 3%;
- Odp. b 2%;
- Odp. c 1%.

Pyt 34 W jakiej sytuacji nie można wyznaczać modalnej:

- Odp. a gdy szereg jest skrajnie asymetryczny;
- Odp. b gdy szereg jest jednomodalny;
- Odp. c rozpiętość w szeregu rozdzielczym przedziału modalnej oraz przedziałów sąsiednich jest różna.

Pyt 35 Dzierżawca nieruchomości rolnej, zbywanej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, której dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat, może nabyć nieruchomość w drodze:

- Odp. a pierwokupu;
- Odp. b pierwszeństwa;
- Odp. c publicznego przetargu ustnego (licytacji), jeśli nie wyraził zgody na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu KOWR.

Pyt 36 Czy osoba posiadająca lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może żądać przekształcenia tego prawa we własność lokalu ?

- Odp. a nie może, gdyż różnica tych praw co do ich istoty jest zbyt duża;
- Odp. b nie może, gdyż prawo to można przekształcić co najwyżej w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, tak żeby prawa spółdzielni nie zostały naruszone;
- Odp. c może żądać w dowolnym momencie

Pyt 37 Wielkość podaży zależy od:

- Odp. a ceny, jeśli pozostałe czynniki decydujące o produkcji pozostają stałe;
- Odp. b tylko od ceny;
- Odp. c wyłącznie od potencjalnych możliwości aparatu wytwórczego.

Pyt 38 Wartość rynkową nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, zabudowanej budynkiem gospodarczym, w celu sprzedaży, na wtórnym rynku, określa się jako:

- Odp. a wartość całej nieruchomości będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, gdyż nadrzędnym jest prawo do gruntu;
- Odp. b wartość całej nieruchomości, (łącznie budynku jako przedmiotu prawa własności i gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego);
- Odp. c sumę odrębnie określonej wartości budynku jako przedmiotu prawa własności i odrębnie wartości gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, gdyż są to różne prawa.

Pyt 39 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 40 W przypadku wyceny lokalu mieszkalnego, w celu sprzedaży, podejściem dochodowym, za podstawę ustalenia poziomu dochodu należy przyjąć:

- Odp. a wpłaty wnoszone przez lokatora do spółdzielni mieszkaniowej;
- Odp. b czynsze najmu ustalane przez gminę dla podobnych lokali mieszkalnych;
- Odp. c stawki czynszowe występujące na lokalnym rynku najmu mieszkań.

Pyt 41 Przy określeniu wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej należy uwzględnić:

- Odp. a stan nieruchomości na dzień jej pozostawienia i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. b stan nieruchomości na dzień jej pozostawienia i cen z dnia wydania przez wojewodę postanowienia wzywającego wnioskodawcę do dołączenia do wniosku operatu szacunkowego;
- Odp. c stan nieruchomości i ceny z dnia wydania przez wojewodę decyzji potwierdzającej prawo do rekompensaty.

Pyt 42 Informacje zawarte w opisie taksacyjnym dotyczą m.in.:

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

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

- Pyt 43 Jeżeli przeciętne ceny uzyskiwane na rynku za nieruchomości podobne wynoszą 400 zł za 1 m.kw., to które z wymienionych cen uzyskanych w drodze przetargu za nieruchomości podobne mogą być wykorzystane przy wycenie nieruchomości jako źródło informacji o cenach transakcyjnych:
- Odp. a 450 zł;  
Odp. b 490 zł;  
Odp. c 330 zł.
- 
- Pyt 44 Rzecznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości:
- Odp. a jeżeli określenia wartości nieruchomości wymagają przepisy szczególne;  
Odp. b dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego;  
Odp. c jako podstawę ustalenia odszkodowania, jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie.
- 
- Pyt 45 Wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego, w podejściu mieszanym, wyraża się w jednostkach:
- Odp. a dt ziarna żyta;  
Odp. b m<sup>3</sup> drewna;  
Odp. c m przestrzennych drewna.
- 
- Pyt 46 Wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta za 1 ha gruntów ornych wynosi: dla klasy IVa - 80; IVb - 60. Wskaźnik ten dla gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako LzIV wyniesie:
- Odp. a 30;  
Odp. b 35;  
Odp. c 40.
- 
- Pyt 47 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się następujące materiały budowlane z jakich wykonane są budynki:
- Odp. a mur;  
Odp. b drewno;  
Odp. c inne materiały.
- 
- Pyt 48 Dochód operacyjny netto wynosi 40 000 zł, wydatki operacyjne wynoszą 5 000 zł, straty z tytułu pustostanów wynoszą 10%. Potencjalny dochód brutto wynosi:
- Odp. a 49 500 zł;  
Odp. b 50 000 zł;  
Odp. c 44 000 zł.
- 
- Pyt 49 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 wynajęcia budynku powiększony o czynsz dzierżawny z działki gruntu.
- 
- Pyt 50 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 51 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 poszczególnych elementów;  
Odp. c stopnia zużycia poszczególnych elementów.
- 
- Pyt 52 Zakładanie i prowadzenie ewidencji miejscowości, ulic i adresów należy do zadań:
- Odp. a gminy;  
Odp. b powiatu;  
Odp. c Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

- Pyt 53 Przewidywana długotrwała przewaga popytu nad podażą na powierzchni handlowe na lokalnym rynku nieruchomości może być uwzględniona w wycenie techniką kapitalizacji prostej przez:
- Odp. a obniżenie ustalonej na podstawie analizy rynku stopy kapitalizacji;  
Odp. b skorygowanie stopnia wykorzystania powierzchni zabudowy obiektu;  
Odp. c podwyższenie ustalonej na podstawie rynku stopy kapitalizacji.
- Pyt 54 W świetle przepisów ustawy "Prawo budowlane" obiekt tymczasowy, to:
- Odp. a obiekt kontenerowy połączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania w okresie odpowiadającym jego trwałości;  
Odp. b kiosk uliczny nie połączony trwale z gruntem;  
Odp. c obiekt przewidziany do użytkowania w okresie 10 lat przy prawdopodobnym okresie jego trwałości 20 lat.
- Pyt 55 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 posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.
- Pyt 56 W celu określenia wartości rynkowej stosuje się:
- Odp. a podejście inwestycyjne;  
Odp. b podejście dochodowe;  
Odp. c podejście kapitałowe.
- Pyt 57 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do przekazania w użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata pierwsza może wynosić:
- Odp. a 1500 zł;  
Odp. b 2000 zł;  
Odp. c 3000 zł.
- Pyt 58 W świetle przepisów techniczno - budowlanych przez pojęcie "budynek mieszkalny" należy rozumieć:
- Odp. a budynek mieszkalny wielorodzinny;  
Odp. b budynek jednorodzinny;  
Odp. c budynek zamieszkania zbiorowego.
- Pyt 59 Minimalna cena nieruchomości Skarbu Państwa o wartości 100 000 zł sprzedawanej w ramach negocjacji po drugim negatywnym przetargu nie może być mniejsza niż:
- Odp. a 50 000 zł;  
Odp. b 40 000 zł;  
Odp. c 60 000 zł.
- Pyt 60 Rzeczoznawca majątkowy ustalając wysokość stopy kapitalizacji do obliczenia współczynnika kapitalizacji, stosowanego w szczególnych przypadkach przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, przyjmuje wielkość stopy:
- Odp. a 9%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równo 7%;  
Odp. b 10 %, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równą 10%;  
Odp. c 12%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równo 14%.
- Pyt 61 Dachówka karpiówka może być układana:
- Odp. a pojedynczo;  
Odp. b podwójnie;  
Odp. c potrójnie.
- Pyt 62 Nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości:
- Odp. a gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd;  
Odp. b w przypadku wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste nabyte zostały z mocy prawa;  
Odp. c w przypadku wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze - nabywanej w drodze umowy, w formie aktu notarialnego.
- Pyt 63 Dla odczytania miąższości grubizny drzewostanu z tablic zasobności i przyrostu drzewostanów rzeczoznawca ustala:
- Odp. a gatunek drzewostanu;  
Odp. b klasę bonitacji siedliska;  
Odp. c wiek drzewostanu.

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

- Pyt 64 Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub 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 określa się, przyjmując stan nieruchomości 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 65 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 66 Czy operat szacunkowy sporządzany na potrzeby sprawozdań finansowych może być wykorzystany dla zabezpieczenia wiarytelności?
- Odp. a tak;  
Odp. b nie;  
Odp. c tak, jeżeli wartość godziwa jest równa wartości rynkowej.
- Pyt 67 Służebność wygasa, odpowiednio:
- Odp. a gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat dziesięć;  
Odp. b osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego;  
Odp. c gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat pięć.
- Pyt 68 Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymaga:
- Odp. a zgłoszenia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych;  
Odp. b decyzji o pozwoleniu na budowę;  
Odp. c pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- Pyt 69 Przy określaniu wartości nieruchomości do celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości uwzględnia się:
- Odp. a stan nieruchomości z dnia wydania decyzji o podziale;  
Odp. b stan nieruchomości z dnia, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna;  
Odp. c ceny z dnia wydania decyzji o podziale.
- Pyt 70 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
- Odp. a teren ma dostęp do drogi publicznej;  
Odp. b teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;  
Odp. c decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- Pyt 71 Budynki trwale z gruntem związane są odrębnymi od gruntu nieruchomościami, jeżeli:
- Odp. a na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;  
Odp. b należą do części składowych gruntu;  
Odp. c wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.
- Pyt 72 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 73 Obligatoryjnymi danymi ewidencyjnymi, dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są:
- Odp. a pole powierzchni zabudowy;  
Odp. b liczba kondygnacji;  
Odp. c powierzchnia użytkowa.
- Pyt 74 Okres prognozy strumieni pieniężnych przy wycenie nieruchomości techniką DCF, zależy od:
- Odp. a założeń dotyczących sposobu określania stopy dyskontowej;  
Odp. b koniunktury na rynku nieruchomości;  
Odp. c przewidywanego okresu zmiennych dochodów uzyskiwanych na nieruchomości.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

Pyt 75 Strefa taksacyjna w Powszechnej Taksacji Nieruchomości, to wyodrębniony obszar gruntu ze względu na:

- Odp. a rodzaj podmiotów władających gruntami;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie;
- Odp. c podobieństwo cech nieruchomości wpływających na jej wartość.

Pyt 76 Metoda korygowania ceny średniej polega na:

- Odp. a określaniu wartości rynkowej jako średniej ceny wszystkich sprzedanych nieruchomości;
- Odp. b określaniu wartości rynkowej jako iloczynu średniej ceny nieruchomości podobnych i sumy współczynników korygujących;
- Odp. c korygowaniu ceny średniej współczynnikami wzrostu cen towarów i usług podanych przez Prezesa GUS.

Pyt 77 Nieruchomość wywłaszczona może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli:

- Odp. a przed upływem 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna rozpoczęto prace związane z realizacją celu określonego w tej decyzji;
- Odp. b pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna cel określony w tej decyzji nie został zrealizowany;
- Odp. c poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożył wniosku o zwrot tej nieruchomości w odpowiednich terminach.

Pyt 78 Czy osoba, której przepisy prawa przyznały roszczenie wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego o nabycie ich nieruchomości, może nabyć takie nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej?

- Odp. a może, gdyż ma bezwarunkowe prawo nabycia;
- Odp. b nie jest to powód do nabycia bezprzetargowego;
- Odp. c może ale tylko wtedy, gdy ogłoszony wcześniej przetarg nie dał rozstrzygnięcia.

Pyt 79 Cechy wspólne dla prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, to:

- Odp. a możliwość obciążenia hipoteką
- Odp. b możliwość pozbawienia prawa w drodze wywłaszczenia
- Odp. c bezterminowość.

Pyt 80 Kto ma prawo dokonania oceny operatu szacunkowego?

- Odp. a organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b Komisja Odpowiedzialności Zawodowej powołana przez ministra właściwego;
- Odp. c organ administracji publicznej w zakresie niewymagającym posiadania wiedzy specjalistycznej, prowadzący postępowanie administracyjne, w którym operat szacunkowy stanowi dowód w sprawie.

Pyt 81 Wycena działki leśnej z drzewostanem, w procedurze scalenia i wymiany gruntów, jest dokonywana:

- Odp. a przez geodetę wykonującego czynności techniczne szacunku gruntów;
- Odp. b przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. c na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Pyt 82 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- Odp. a stan prawny;
- Odp. b stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c stan otoczenia nieruchomości.

Pyt 83 Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć pomiędzy osobami fizycznymi:

- Odp. a po upływie tego terminu poczytuje się jako zawarty na czas nieoznaczony;
- Odp. b nie można go uznać za umowę na czas nieoznaczony;
- Odp. c po dziesięciu latach wymaga ponownej umowy.

Pyt 84 Dobra wzajemnie uzupełniające się to:

- Odp. a dobra komplementarne;
- Odp. b dobra substytucyjne;
- Odp. c dobra niezależne.

Pyt 85 Stawka procentowa „opłaty z tytułu wzrostu wartości” na skutek ustaleń planu miejscowego nie może być większa niż:

- Odp. a 10%;
- Odp. b 30%;
- Odp. c 50%.



**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

Pyt 86 W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- Odp. a porównywania parami;
- Odp. b ceny średniej;
- Odp. c analizy statystycznej rynku.

Pyt 87 Obiekt budowlany przewidziany do eksploatacji w okresie 40 lat jest użytkowany przez lat 20 przy bardzo dobrej gospodarce remontowej. Stopień zużycia określony metodą Rossa wynosi:

- Odp. a 50%;
- Odp. b 25%;
- Odp. c 40%.

Pyt 88 Kto i w jakiej formie stwierdza, że lokal jest, w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, lokalem samodzielnym?:

- Odp. a starosta w formie zaświadczenia;
- Odp. b starosta w formie decyzji;
- Odp. c powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, w formie zaświadczenia.

Pyt 89 Organ katastralny 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 90 Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, do nieruchomości wspólnej zalicza się następujące części budynku:

- Odp. a fundamenty, mury konstrukcyjne;
- Odp. b dach, kominy;
- Odp. c klatki schodowe, kotłownie.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	55	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	65	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	76	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	83	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	89	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
48	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				

