

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-10-24

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

Kod: **433879733**

- Pyt 1** Budynek dwupiętrowy, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym, to zgodnie z przepisami "Prawa budowlanego":
- Odp. a budynek o dwóch kondygnacjach;
Odp. b budynek o trzech kondygnacjach;
Odp. c budynek o czterech kondygnacjach.
-
- Pyt 2** Jakia zagadnienia ważne dla gospodarki nieruchomościami rozstrzyga miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?
- Odp. a przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
Odp. b ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości;
Odp. c szczególne warunki zagospodarowania terenów.
-
- Pyt 3** Wartość gruntu leśnego w podejściu mieszanym określamy na podatawie:
- Odp. a typu siedliskowego lasu i położenia w okręgu podatkowym;
Odp. b położenia w okręgu podatkowym i klasy bonitacyjnej siedliska;
Odp. c położenia w okręgu podatkowym i w określonym nadleśnictwie.
-
- Pyt 4** Wyceny nieruchomości dokonuje się metodami:
- Odp. a pozostałościową;
Odp. b kosztów odtworzenia;
Odp. c wskaźnikową.
-
- Pyt 5** Jakże kwestie powinna regulować decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości ?
- Odp. a określenie praw podlegających wywłaszczeniu;
Odp. b ustalenie zasad zwrotu nieruchomości w przypadku nie wykorzystania jej na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu;
Odp. c określenie przedmiotu wywłaszczenia.
-
- Pyt 6** Współczynnik zadrzewienia wynosi 0,7. Młaższość rzeczywista drzewostanu na 1 ha, odczytana z opisu taksacyjnego wynosi 700 m³. Młaższość tabelaryczna dla prawidłowej gospodarki wynosi:
- Odp. a 490 m³;
Odp. b 1 000 m³;
Odp. c 700 m³.
-
- Pyt 7** Dokonując wyceny nieruchomości zabudowanej na potrzeby naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej, rzeczoznawca majątkowy określa:
- Odp. a wartość gruntu bez jego części składowych;
Odp. b zawsze koszty wybudowania urządzenia;
Odp. c wartość nieruchomości wraz z jej częściami składowymi.
-
- Pyt 8** Typ siedliskowy lasu jest to jednostka klasyfikacji:
- Odp. a gruntu leśnego z uwagi na klasę bonitacyjną gleby;
Odp. b gruntu leśnego z uwagi na żyzność i wilgotność gleby;
Odp. c gruntu leśnego i drzewostanu ze względu na skład gatunkowy drzewostanu.
-
- Pyt 9** Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego można określić przy zastosowaniu:
- Odp. a podejścia mieszanego, odejmując od wartości całej nieruchomości wartość budynków;
Odp. b metody korygowania ceny średniej;
Odp. c podejścia porównawczego.
-
- Pyt 10** Próg rentowności ilościowy (w analizie progu rentowności) został określony na 250 szt. wyrobu. Z analizy zawartych umów sprzedaży wynika, że przedsiębiorstwo sprzeda 400 szt. wyrobu. Cena jednostkowa wyrobu została określona na 20 zł. Wyliczony kwotowy margines bezpieczeństwa przychodu wynosi:
- Odp. a 8000 zł;
Odp. b 3000 zł;
Odp. c 5000 zł.
-
- Pyt 11** Technikę dyskontowania strumieni dochodów z nieruchomości stosuje się do wyceny, gdy w przyszłości realna wartość dochodu ulegnie zmianie na skutek:
- Odp. a zmiany poziomu inflacji w poszczególnych latach prognozy;
Odp. b sukcesywnego dochodzenia nieruchomości lub jej części do rynkowego poziomu osłabiania dochodu;
Odp. c możliwych do przewidzenia zmian w wysokości kosztów kredytowania inwestycji.

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

Kod: 433879733

- Pyt 12 Urządzenia budowlane w rozumieniu "Prawa budowlanego" to:
- Odp. a ogrodzenia;
 - Odp. b place postojowe;
 - Odp. c przyłącza.
- Pyt 13 Każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, może wnieść do projektu tego planu:
- Odp. a uwagi;
 - Odp. b protest;
 - Odp. c zarzut.
- Pyt 14 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny nieruchomości przeznaczonych na cele rolne, źródłem informacji o cenie ziarna żyta jest:
- Odp. a rynek krajowy;
 - Odp. b rynek regionalny;
 - Odp. c rynek lokalny.
- Pyt 15 Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych należność to:
- Odp. a opłaty płacone przez 10 lat z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji;
 - Odp. b opłata jednorazowa z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji;
 - Odp. c całkowite opłaty z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji.
- Pyt 16 Wartość budynku rolniczego w stanie nowym wynosi 200 000 zł. Jego zużycie wynosi 5%. Suma ubezpieczenia tego budynku może odpowiadać wartości wynoszącej:
- Odp. a 190 000 zł;
 - Odp. b 200 000 zł;
 - Odp. c 180 000 zł.
- Pyt 17 Informacje o cenach zbywanych lokali jako przedmiotu spółdzielczych własnościowych praw do lokali można uzyskać w:
- Odp. a każdym przypadku w księgach wieczystych;
 - Odp. b katastrze nieruchomości;
 - Odp. c aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.
- Pyt 18 Do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych jednostki zalicza się m.in. przychody i koszty:
- Odp. a zbycia wszystkich posiadanych składników nieruchomości;
 - Odp. b utrzymania wszystkich posiadanych składników nieruchomości;
 - Odp. c związane z aktualizacją wartości nieruchomości zaliczonych do inwestycji, jeżeli do wyceny inwestycji przyjęto cenę rynkową bądź inaczej określoną wartość godziwą.
- Pyt 19 Wartość nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się według stanu na dzień ich pozostawienia oraz według cen albo kosztów odtworzenia:
- Odp. a na dzień sporządzenia wyceny;
 - Odp. b na dzień wydania decyzji o potwierdzeniu prawa do rekompensaty;
 - Odp. c na dzień realizacji prawa do rekompensaty.
- Pyt 20 Przeniesienie własności nieruchomości budynkowej obejmuje łącznie:
- Odp. a prawo własności gruntu i prawo własności budynku jako jego części składowej;
 - Odp. b prawa użytkownika wieczystego gruntu i budynku;
 - Odp. c prawo użytkownika wieczystego gruntu i prawo własności budynku.
- Pyt 21 Jakie elementy bierze pod uwagę rzeczoznawca majątkowy przy ustalaniu stanu nieruchomości?:
- Odp. a powierzchnię składnika gruntowego nieruchomości;
 - Odp. b charakter miejscowości, w której położona jest nieruchomość wyceniana;
 - Odp. c stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.
- Pyt 22 Które z wymienionych zasad odnoszą się do instytucji ksiąg wieczystych?
- Odp. a domniemanie zgodności wpisów z rzeczywistym stanem nieruchomości;
 - Odp. b rękojmia wiary publicznej;
 - Odp. c jawność formalna.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-10-24

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

Kod: 433879733

Pyt 23 Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:

- Odp. a płyt do składania obornika;
- Odp. b suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy 30 m²;
- Odp. c budynku mieszkalnego jednorodziennego, którego obszar oddziaływania mieści się na działce, na której został zaprojektowany.

Pyt 24 Czy rada gminy ustala kierunki rozwoju sieci wodociągowych i kanalizacyjnych na obszarze gminy?

- Odp. a nie ustala, gdyż są to kwestie natury technicznej, a nie natury prawnej;
- Odp. b tylko wtedy, gdy uchwała strategię rozwoju gminy;
- Odp. c ustala w planie miejscowym.

Pyt 25 Dla gruntu pod wodami stanowiącymi stawy rybackie, w razie braku klasyfikacji, wskaźnik szacunkowy gruntów ustala się:

- Odp. a przyjmując 50% stawki użytku przyległego;
- Odp. b jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych;
- Odp. c jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych.

Pyt 26 Zgodnie z normą PN-ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie", kubatura brutto budynku to:

- Odp. a suma iloczynu powierzchni całkowitej poszczególnych kondygnacji budynku i ich wysokości;
- Odp. b iloczyn powierzchni wewnętrznej kondygnacji i odpowiedniej wysokości;
- Odp. c objętość przestrzeni utworzonej przez powierzchnie zewnętrzne elementów ograniczających.

Pyt 27 Czy organ ustalający opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, musi w każdym przypadku uzyskać aktualną na dzień przekształcenia opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności?

- Odp. a musi uzyskać, gdyż wysokość opłaty stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a wartością nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b może przyjąć wartość nieruchomości określoną dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości, jeżeli aktualizacja była dokonana nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed złożeniem wniosku o przekształcenie;
- Odp. c może przyjąć wartość nieruchomości określoną dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości, niezależnie od tego kiedy ostatnia aktualizacja była dokonana.

Pyt 28 Dostęp do drogi publicznej dla działki budowlanej może być:

- Odp. a bezpośredni;
- Odp. b przez służebność drogową;
- Odp. c przez drogę wewnętrzną.

Pyt 29 W jakich przypadkach rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową części składowych nieruchomości gruntowej?

- Odp. a zawsze przy określaniu wartości nieruchomości zabytkowych;
- Odp. b jeżeli nie można określić wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na brak informacji z rynku nieruchomości;
- Odp. c jeżeli przepię prawa tego wymaga.

Pyt 30 Służebność przesyłu:

- Odp. a jest prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu lub prądu elektrycznego;
- Odp. b jest obciążeniem nieruchomości, które może powstać w drodze umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą przesyłowym;
- Odp. c może być ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy w drodze orzeczenia sądu za odpowiednim wynagrodzeniem.

Pyt 31 W przypadku określania kosztu odtworzenia budynków i budowli wg metody kosztów zastąpienia, podatek VAT:

- Odp. a nie jest doliczany oddzielnie, gdyż w cenach publikowanych w wydawnictwach np. WACETOB, ORGBUD, PROMIKS jest już ujęty podatek VAT;
- Odp. b dolicza się indywidualnie dla każdego rodzaju obiektu w pozycji "koszty dodatkowe";
- Odp. c nie jest uwzględniany.

Pyt 32 Państwowej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej oddaje się nieruchomość w trwały zarząd w drodze :

- Odp. a decyzji starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. b decyzji starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność powiatu;
- Odp. c umowy pomiędzy gminą a w/w jednostką organizacyjną.

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

Kod: 433879733

- Pyt 33** Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami właściwym organem w sprawach wywłaszczenia 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 34** Pierśnica drzewa to:
- Odp. a obwód na wysokości 1,3 m;
Odp. b średnica na wysokości 1,3 m;
Odp. c promień na wysokości 1,3 m.
- Pyt 35** Na poczet ceny nieruchomości gruntowej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu w drodze umowy, zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określonej na dzień wyceny:
- Odp. a wg stanu nieruchomości i wartości gruntu, stanowiącej podstawę ostatniej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
Odp. b wg stanu nieruchomości i wartości gruntu jako przedmiotu prawa własności, z uwzględnieniem współczynnika odzwierciedlającego relację rynkowych cen gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, do cen gruntów jako przedmiotu prawa własności;
Odp. c wg stanu nieruchomości i wartości gruntu jako przedmiotu prawa własności z uwzględnieniem współczynnika korygującego określonego wg wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3 Rozp. RM z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Pyt 36** Na wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości mogą mieć wpływ:
- Odp. a trwale w długim okresie cechy techniczno-użytkowe nieruchomości;
Odp. b rodzaj praw do nieruchomości;
Odp. c bieżąca koniunktura rynku (elementy spekulacyjne).
- Pyt 37** W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym decyzje wydaje:
- Odp. a starosta;
Odp. b wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
Odp. c zarząd powiatu.
- Pyt 38** Określając poziom wydatków operacyjnych nieruchomości zlokalizowanej na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste należy:
- Odp. a do wydatków doliczyć pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego;
Odp. b do wydatków doliczyć roczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego;
Odp. c nie uwzględnić żadnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
- Pyt 39** W świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami za rozpoczęcie budowy przez użytkownika wieczystego uważa się:
- Odp. a przekazanie placu budowy;
Odp. b wykonanie wykopów fundamentowych;
Odp. c wybudowanie fundamentów.
- Pyt 40** Zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów z nieruchomości wydaje:
- Odp. a starosta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy;
Odp. b wójt, burmistrz lub prezydent miasta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych;
Odp. c wojewódzki konserwator zabytków.
- Pyt 41** Jak powinien postąpić właściwy organ przy ustalaniu odszkodowania za nieruchomość lub jej część nabytą z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, jeżeli nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, a właściciel nieruchomości w tym budynku albo lokalu zamieszkuje?
- Odp. a nie ma to żadnego wpływu na ustalenie odszkodowania;
Odp. b powinien powiększyć ustalone odszkodowanie o kwotę 5 000 zł;
Odp. c powinien powiększyć ustalone odszkodowanie o kwotę 10 000 zł.
- Pyt 42** Jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, w związku z ochroną zasobów środowiska, nastąpiło w wyniku wydania rozporządzenia Rady Ministrów, to właściwym do wypłaty odszkodowania jest:
- Odp. a właściwa jednostka samorządu terytorialnego;
Odp. b Skarb Państwa reprezentowany przez wojewodę;
Odp. c Skarb Państwa reprezentowany przez starostę.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE PAŃSTWOWA KOMISJA
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-10-24

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

Kod: **433879739**

- Pyt 43** Współczynnik korygujący występujący przy sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu zawiera stopę kapitalizacji. Z rynku ustalono, że współczynnik kapitalizacji wynosił 12. Stopa ta będzie wynosiła:
- Odp. a 8,5%;
Odp. b 12%;
Odp. c 9%.
-
- Pyt 44** Operat szacunkowy sporządzony w celu przyznania w procedurze wywłaszczeniowej nieruchomości ziemnej, za wywłaszczone prawo użytkowania wieczystego, przedstawia:
- Odp. a tylko wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wywłaszczonej;
Odp. b wartość rynkową obu nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c wartość rynkową nieruchomości wywłaszczonej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i wartość indywidualną nieruchomości ziemnej jako przedmiotu prawa własności.
-
- Pyt 45** Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości, wykorzystuje się:
- Odp. a dokumentację geologiczną złoża;
Odp. b dokumentację mierniczo-geologiczną złoża;
Odp. c dokumentację związaną z ewidencją zasobów złoża.
-
- Pyt 46** Rzeczoznawca majątkowy w ramach swoich uprawnień nie może:
- Odp. a określać bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości;
Odp. b sporządzać ekspertyzy technicznej budynku, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
Odp. c sporządzać ekspertyzy efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju.
-
- Pyt 47** Służebność przesyłu:
- Odp. a jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu lub prądu elektrycznego;
Odp. b jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu lub prądu elektrycznego;
Odp. c przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń przesyłowych.
-
- Pyt 48** Dokonując oceny stopnia zużycia technicznego budynku użyteczności publicznej należy uwzględnić:
- Odp. a jakość wykonawstwa, sposób eksploatacji;
Odp. b uciążliwość hałasu spowodowaną dużym natężeniem ruchu ulicznego;
Odp. c okres użytkowania i okres trwałości poszczególnych rodzajów robót lub elementów.
-
- Pyt 49** Bilans przedsiębiorstwa sporządzony zgodnie z ustawą o rachunkowości, to :
- Odp. a informacja o stanie płynności finansowej przedsiębiorstwa na koniec okresu sprawozdawczego;
Odp. b informacja roczna o działalności przedsiębiorstwa;
Odp. c zestawienie na koniec okresu sprawozdawczego majątku przedsiębiorstwa i źródeł jego finansowania.
-
- Pyt 50** Obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym:
- Odp. a utworzono strefę ciszy;
Odp. b poziom hałasu nie przekracza dopuszczalnej normy o 5%;
Odp. c nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.
-
- Pyt 51** Poziom cen przy wycenie nieruchomości w celu naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej należy przyjąć:
- Odp. a na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej;
Odp. b na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
Odp. c na dzień wejścia w życie uchwały o ustaleniu stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej.
-
- Pyt 52** Przy zastosowaniu w wycenie nieruchomości podejścia dochodowego uwzględnić się:
- Odp. a amortyzację;
Odp. b stawki czynszu najmu uzyskiwane z nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej;
Odp. c dochody z zysków uzyskiwanych z działalności prowadzonej na nieruchomości.
-
- Pyt 53** Próba losowa to wybrana z populacji próba tak, aby:
- Odp. a każda możliwa miała taką samą szansę, że zostanie wybrana;
Odp. b zadośćuczyniła wymogom liczebności próby;
Odp. c na jej podstawie można było przeprowadzić wnioskowanie dla całej populacji.

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

Kod: 433879733

Pyt 54 Teren budowy w rozumieniu "Prawa budowlanego" to:

- Odp. a przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z zapleczem budowy;
- Odp. b przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane bez zaplecza budowy;
- Odp. c działka budowlana.

Pyt 55 Jeżeli na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osoba posiadająca nieruchomości w użytkowaniu, nie może w sposób dotychczasowy korzystać z nieruchomości, to może żądać od gminy:

- Odp. a odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą;
- Odp. b przyznania nieruchomości zamiennej;
- Odp. c roszczenia mu nie przysługują.

Pyt 56 Podczas wyceny nieruchomości oddanej w trwały zarząd na potrzeby aktualizacji opłat, rzeczoznawca majątkowy nie uwzględni m.in.:

- Odp. a tych budynków, które zostały wybudowane przez jednostkę organizacyjną;
- Odp. b tych części składowych, które w najbliższym czasie zostaną poddane rozbiórce;
- Odp. c przeznaczenia budynków.

Pyt 57 Do wydatków operacyjnych w podejściu dochodowym wyceny nie zalicza się:

- Odp. a podatku od nieruchomości;
- Odp. b podatku dochodowego;
- Odp. c amortyzacji.

Pyt 58 Do zadań starosty należy w szczególności prowadzenie:

- Odp. a ewidencji gruntów i budynków;
- Odp. b gleboznawczej klasyfikacji gruntów;
- Odp. c geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu.

Pyt 59 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany wykonywać czynności zawodowe:

- Odp. a z należytą starannością ogólnie wymaganą przez prawo cywilne;
- Odp. b kierując się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności;
- Odp. c ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności.

Pyt 60 Który z poniższych obiektów budowlanych jest obiektem małej architektury?

- Odp. a kapliczka;
- Odp. b śmietnik;
- Odp. c ogrodzenie murowane.

Pyt 61 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 62 Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, położonych w strefie zamieszkania miejskiego i udostępnianych publicznie, stosuje się podejście:

- Odp. a wyłącznie porównawcze;
- Odp. b wyłącznie kosztowe;
- Odp. c porównawcze lub kosztowe, w zależności od występowania transakcji rynkowych tymi nieruchomościami.

Pyt 63 Budynek, w którym znajduje się Dom Dziecka to budynek:

- Odp. a mieszkalny;
- Odp. b zamieszkania zbiorowego;
- Odp. c użyteczności publicznej.

Pyt 64 Należność za wyłączenie gruntu rolnego z produkcji:

- Odp. a zależy od rodzaju użytku;
- Odp. b zależy od wartości gruntu wyłączanego z produkcji;
- Odp. c jest płacona jednorazowo.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-10-24

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

Kod: 433879733

- Pyt 65 Czy nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być zamieniane z nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych?
- Odp. a mogą, ale wyłącznie w przypadku ich równej wartości rynkowej;
Odp. b mogą, ale tylko wtedy, gdy w ramach zamiany Skarb Państwa przekazuje osobie fizycznej prawo użytkowania wieczystego;
Odp. c mogą bez żadnych przeszkód prawnych.
- Pyt 66 W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości:
- Odp. a nie może być wyrażona liczbą ujemną;
Odp. b może być wyrażona liczbą ujemną;
Odp. c może być wyrażona liczbą ujemną w ograniczonych przypadkach, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Pyt 67 Wartość rynkową nieruchomości posiadających cechy szczególne, w razie braku wystarczającej liczby danych dotyczących sprzedaży na rynku lokalnym, określić można na podstawie:
- Odp. a znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych;
Odp. b danych o cenach pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
Odp. c danych ofertowych.
- Pyt 68 W jakiej formie wypłaca się odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość?
- Odp. a w gotówce;
Odp. b w papierach wartościowych;
Odp. c poprzez przyznanie nieruchomości ziemnej i ewentualnej dopłaty w gotówce.
- Pyt 69 Pomieszczenia na antresoli o wysokości 2,20 m, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia, mogą być wykorzystane na:
- Odp. a stały pobyt ludzi;
Odp. b czasowy pobyt ludzi;
Odp. c nie mogą być wykorzystane na pobyt ludzi.
- Pyt 70 Czy Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może ustalić cenę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha bez opinii o jej wartości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego?
- Odp. a tak;
Odp. b nie;
Odp. c tylko w przypadku, gdy dotyczy to gruntów klasy V i VI.
- Pyt 71 Rzeczoznawcy majątkowi dokonują określenia wartości nieruchomości:
- Odp. a rynkowej;
Odp. b odtworzeniowej;
Odp. c katastralnej.
- Pyt 72 Obszar ograniczonego użytkowania może być utworzony dla:
- Odp. a obszaru chronionego;
Odp. b trasy komunikacyjnej;
Odp. c linii i stacji elektroenergetycznej.
- Pyt 73 Wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów omych klasy VI wynosi 12. Wskaźnik ten dla gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako Lz VI wynosi:
- Odp. a 8;
Odp. b 12;
Odp. c 24.
- Pyt 74 Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną:
- Odp. a będącą właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nieprzekraczających 300 ha;
Odp. b prowadzącą osobiście gospodarstwo rolne i posiadającą kwalifikacje rolnicze;
Odp. c zamieszkujejącą w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa.
- Pyt 75 Obliczenie odszkodowań za przedwczesny wyręb drzewostanów na gruntach leśnych wyłączonych z produkcji, odbywa się według formuły:
- Odp. a $O = (Wl - Ws) \cdot z \cdot P \cdot c$;
Odp. b $O = Wk \cdot z \cdot P \cdot c$;
Odp. c $O = WSP \cdot z \cdot P \cdot c$.

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

Kod: 433878733

Pyt 76 Działkę zadrzewioną przeznaczoną pod zabudowę letniskową wycenia się:

- Odp. a w podejściu porównawczym;
- Odp. b jako sumę wartości gruntu i drzewostanu;
- Odp. c należy wykorzystać metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Pyt 77 W metodzie porównywania parametrów analiza rynku na określonym wcześniej obszarze, powinna być oparta o analizę:

- Odp. a trzech nieruchomości przyjętych do porównań;
- Odp. b kilkunastu nieruchomości podobnych;
- Odp. c rynku nieruchomości adekwatnego do celu i sposobu wyceny.

Pyt 78 W gruntach omych występują następujące klasy bonitacyjne:

- Odp. a I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, VII;
- Odp. b I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI;
- Odp. c I, II, III, IV, V, VI.

Pyt 79 Przewidywany wzrost strumienia dochodu z wycenianej nieruchomości może być uwzględniony przy określaniu jej wartości w podejściu dochodowym poprzez:

- Odp. a przyjęcie do obliczeń wyższych dochodów i rynkowej stopy dyskontowej;
- Odp. b przyjęcie aktualnych dochodów i obniżenie rynkowej stopy dyskontowej;
- Odp. c przyjęcie aktualnych dochodów i podwyższenie stopy dyskontowej.

Pyt 80 Czy starosta wydając zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości w celu zapobieżenia znacznej szkodzi spowodowanej nagłymi zdarzeniami musi poprzedzić wydanie zezwolenia rokowaniami z właścicielem nieruchomości?

- Odp. a musi, gdyż wymagają tego zasady ochrony prawa własności;
- Odp. b musi, jeżeli przewidywane szkody dla właściciela nieruchomości będą znaczne;
- Odp. c nie przeprowadza się rokowań ze względu na pilność sprawy.

Pyt 81 W świetle przepisów techniczno-budowlanych garaż w budynku wielorodzinnym, to:

- Odp. a lokal użytkowy;
- Odp. b pomieszczenie pomocnicze;
- Odp. c pomieszczenie przynależne.

Pyt 82 W formule „ $O = (Wl - Ws) \cdot z \cdot P \cdot c$ ” służącej do określenia odszkodowań za przedwczesny wyręb drzewostanów, „z” oznacza:

- Odp. a stopień zmieszania drzewostanu;
- Odp. b współczynnik zalesienia;
- Odp. c współczynnik zadrzewienia.

Pyt 83 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy uzależnione jest:

- Odp. a od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Odp. b w niektórych przypadkach od rodzaju użytkowników gruntowych występujących na nieruchomości dla której ma być wydana decyzja;
- Odp. c od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pyt 84 Na wartość 1 hektara gruntu leśnego, stosując podejście mieszane metodą wskaźników szacunkowych, wpływa:

- Odp. a wysokość wskaźnika szacunkowego odczytana z tabeli;
- Odp. b skorygowana cena metra sześciennego drewna przyjęta z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości;
- Odp. c cechy nieruchomości leśnych określone przez rzeczoznawcę.

Pyt 85 Symbol „Wsr” na mapie ewidencyjnej oznacza:

- Odp. a wody stojące nadające się do rybackiego wykorzystania;
- Odp. b wody stojące stanowiące własność zakładów rybackich;
- Odp. c grunty pod stawami.

Pyt 86 Zachówek, zgodnie z Kodeksem cywilnym, stanowi:

- Odp. a część masy spadkowej, która pozostaje po uwzględnieniu zapisów i poleceń;
- Odp. b część masy spadkowej, która pozostaje po odliczeniu długów i ciężarów (czysta wartość);
- Odp. c część wartości udziału spadkowego, który by przypadł uprawnionemu do zachowku przy dziedziczeniu ustawowym.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-10-24

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

Kod: **433879733**

Pyt 87 Określając wagę cechy ustalono, że delta C wynosi 100 zł. Cena nieruchomości o stanie cechy bardzo dobrym wynosi 200 zł, dla stanu dobrego 180 zł. Jaka będzie waga tej cechy, jeżeli jej gradacja została ustalona jako: bardzo dobra, dobra i średnia?

- Odp. a 20%;
- Odp. b 40%;
- Odp. c 10%

Pyt 88 Jakle dokumenty rozstrzygają o sposobie zagospodarowania nieruchomości przy dokonywaniu jej podziału na działki gruntu?

- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Pyt 89 Dokonując wyceny lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa, przeznaczanego na zakwaterowanie sił zbrojnych, w celu jego sprzedaży, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a nie uwzględni ulepszeń dokonanych przez nabywcę;
- Odp. b określa wartość odtworzeniową;
- Odp. c uwzględni wartość prawa do ułamkowej części gruntu przypadającego na ten lokal.

Pyt 90 Jeżeli wywłaszczeniem objęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel ma prawo:

- Odp. a żądać objęcia decyzją wywłaszczeniową całą nieruchomości;
- Odp. b żądać nabycia całej nieruchomości w drodze umowy;
- Odp. c żądać nabycia części nieruchomości nie objętej wywłaszczeniem w drodze umowy.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-10-24

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-10-24

Arkusz prawidłowych odpowiedzi. Stosować do testów o poniższych numerach.

433879733	091604471	845358967	778309345	271816611	921981784	818236184	862509727	310719370	797999620
715431332	200318813	909108519	667382955	613828983	486682891	607145190	401886224	424279332	512251377
657681140	367354154	674848198	819626808	058508753	697209596	590067028	850614849	081611037	698703527
873182892	647474288	306411623	759165048	987208485	919167041	150024771	752251386	936172127	787608148
808705363	944187693	546367784	898915767	239098906	400068044	247604966	088661193	289491534	000344276
354458928	538118838	131060004	295473614	847520470	430516242	839121699	515527009	654648039	107264069
014384627	873039007	432207703	724306106	814197421	020983907	846343159	408169269	483799338	348583936
354205727	241359710	757026195	887759447	485214352	773782253	540280699	917891502	622303605	968471527
638341784	678608942	283173680	380832672	591055274	763144254	901540398	897362709	551863551	037457704
108385205	747282028	959962368	040050268	513205170	735219855	019737124	689501047	985262989	