

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2021-03-18

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

Kod: **474718332**

- Pyt 1 Wskaźnik oceny bonitacyjnej nasadzeń sadowniczych przy wycenie „metodą skierniewicką” uwzględnia:
- Odp. a lokalizację w stosunku do terenów zabudowanych;
Odp. b przydatność produkcyjną nasadzeń;
Odp. c warunki glebowo-siedliskowe roślin oraz ich zdrowotność.
-
- Pyt 2 Jakie dokumenty są niezbędne dla dokonania scalania i wtórnego podziału nieruchomości?
- Odp. a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
Odp. b decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
Odp. c miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
-
- Pyt 3 Pierśnica dębu wynosi 20 cm. Opłata za 1 cm obwodu wynosi 100 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa wyniesie:
- Odp. a 2 000 zł;
Odp. b 0 zł;
Odp. c 6 280 zł.
-
- Pyt 4 Symbolem "Bp" w ewidencji gruntów i budynków oznacza się:
- Odp. a tereny przemysłowe;
Odp. b zurbanizowane tereny niezabudowane;
Odp. c tereny mieszkaniowe wykorzystywane do produkcji rolniczej.
-
- Pyt 5 Jednostki organizacyjne, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogą uzyskiwać nieruchomości na swoje potrzeby odpowiednio poprzez:
- Odp. a oddanie im nieruchomości w trwały zarząd;
Odp. b oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
Odp. c przeniesienie na ich rzecz prawa własności nieruchomości albo oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
-
- Pyt 6 Wartość gruntów leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie, w razie braku transakcji rynkowych, przyjmuje się:
- Odp. a według wartości 1m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
Odp. b wykorzystując metodą wskaźników szacunkowych gruntów;
Odp. c według 50 % wartości 1m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych.
-
- Pyt 7 Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10000 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tego tytułu wynosi:
- Odp. a 5000 zł;
Odp. b 3000 zł;
Odp. c 1000 zł.
-
- Pyt 8 Na kim ciąży obowiązek zapłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie na zasadzie odpłatności ?
- Odp. a na właścicielu nieruchomości , gdyż to on pobiera opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie;
Odp. b na użytkowniku nieruchomości;
Odp. c przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie nie ma w ogóle obowiązku podatkowego.
-
- Pyt 9 Waga cechy rynkowej w szacowaniu nieruchomości podejściem porównawczym odzwierciedla:
- Odp. a udział procentowy danej cechy w różnicy $\Delta C = C_{max} - C_{min}$;
Odp. b wpływ na zmianę ceny w czasie;
Odp. c wpływ danej cechy na zróżnicowanie cen w analizowanym zbiorze.
-
- Pyt 10 Aktualna na datę wyceny wartość przyszłych strumieni dochodów jest równa:
- Odp. a iloczynowi dochodów i liczbie lat, w ciągu których będą one uzyskiwane;
Odp. b sumie zdyskontowanych strumieni dochodu z poszczególnych lat prognozy;
Odp. c sumie dochodów z poszczególnych lat prognozy.
-
- Pyt 11 Kto może nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie?
- Odp. a posiadacz nieruchomości, który uzyskał posiadanie w złej wierze, ale posiada nieprzerwanie nieruchomość od lat trzydziestu;
Odp. b posiadacz nieruchomości, który uzyskał posiadanie w złej wierze, ale posiada nieprzerwanie nieruchomość od lat dwudziestu;
Odp. c najemca lokalu, jeżeli zamieszkuje w tym lokalu nieprzerwanie od lat dwudziestu.

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

Kod: 474718332

Pyt 12 Typ siedliskowy lasu, rzeczoznawca majątkowy określa na podstawie:

- Odp. a planu urządzenia lasu;
- Odp. b oględzin w terenie;
- Odp. c katastru nieruchomości.

Pyt 13 Przy określaniu wartości nieruchomości zakrzewionych, spełniających funkcje ochronne:

- Odp. a można stosować metodę wskaźników szacunkowych;
- Odp. b uwzględnia się szczególne funkcje tych nieruchomości;
- Odp. c wartość drzew i krzewów określa się według kosztów nasadzenia i pielęgnacji.

Pyt 14 Jaki organ orzeka w II instancji w sprawie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem?

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b rada gminy;
- Odp. c samorządowe kolegium odwoławcze.

Pyt 15 Wartość emisyjna obligacji stanowi cenę, za którą emitent sprzedaje obligacje subskrybentom. Cena ta:

- Odp. a jest zawsze równa wartości nominalnej;
- Odp. b może być równa wartości nominalnej;
- Odp. c może być ustalana na poziomie wyższym lub niższym niż cena nominalna.

Pyt 16 Wartość rynkową gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne określa się:

- Odp. a wyłącznie podejściem porównawczym;
- Odp. b można określić podejściem dochodowym;
- Odp. c podejściem kosztowym, gdy brak jest transakcji rynkowych.

Pyt 17 Przy obliczaniu dochodu efektywnego brutto w technice dyskontowania strumieni dochodów uwzględnia się m.in.:

- Odp. a wskaźnik pustostanów i zaległości w płaceniu czynszów za wynajęte powierzchnie;
- Odp. b podatki i opłaty związane z posiadaniem nieruchomości;
- Odp. c wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości.

Pyt 18 Aby wywłaszczyć nieruchomość w trybie przepisów o gospodarce nieruchomościami, muszą być spełnione następujące warunki:

- Odp. a cel wywłaszczenia wynika z decyzji o warunkach zabudowy;
- Odp. b po przeprowadzeniu rokowań z właścicielem nieruchomości;
- Odp. c cel wywłaszczenia wynika z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Pyt 19 Fundamentem jest:

- Odp. a element obiektu budowlanego będący podstawą konstrukcji osadzony na gruncie;
- Odp. b naturalne stałe podłoże skalne;
- Odp. c płyta jako element przekazujący na podłoże obciążenia.

Pyt 20 Za dochód z nieruchomości nie może być uważany:

- Odp. a całkowity dochód uzyskiwany z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości;
- Odp. b dochód obliczony na podstawie analizy rynku kapitałowego;
- Odp. c strumień pieniężny, uzyskiwany z czynszów oraz dochodów pozaczynszowych, generowanych przez nieruchomość.

Pyt 21 Określanie wartości godziwej nieruchomości może mieć zastosowanie przy sporządzaniu następujących elementów sprawozdania finansowego:

- Odp. a rachunku zysków i strat;
- Odp. b bilansu;
- Odp. c rachunku przepływów pieniężnych.

Pyt 22 Ceny nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa mogą być ustalone w sposób uproszczony, na podstawie stawek szacunkowych i ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym:

- Odp. a w odniesieniu do gruntów niezabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 1 ha;
- Odp. b w odniesieniu do gruntów, dla których oblicza się opłatę z tytułu wykonywania trwałego zarządu;
- Odp. c w odniesieniu do gruntów, dla których oblicza się odpłatność w związku z przyjęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2021-03-18

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

Kod: **474718332**

Pyt 23 W świetle przepisów prawa budowlanego poprzez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z:

- Odp. a prawa własności;
- Odp. b prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Pyt 24 Rzecznawca majątkowy:

- Odp. a może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego;
- Odp. b może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego, o ile wcześniej nie był powołany na biegłego sądowego;
- Odp. c nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego.

Pyt 25 W przypadku braku wystarczającej liczby danych z rynku lokalnego, wagi cech rynkowych można określić na podstawie:

- Odp. a badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- Odp. b analizy preferencji potencjalnych inwestorów na rynku finansowym;
- Odp. c danych pochodzących z rynków podobnych obszarowo i rodzajowo.

Pyt 26 Właściciel lokalu (ustawa o własności lokali) ponosi wydatki związane z:

- Odp. a utrzymaniem jego lokalu;
- Odp. b kosztami zarządu związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej;
- Odp. c utrzymaniem porządku i czystości.

Pyt 27 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:

- Odp. a geodezji i kartografii;
- Odp. b państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- Odp. c zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Pyt 28 Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 pomiarów dokonuje się na wysokości:

- Odp. a 1,3 metra nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. b poziomu podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. c 1,0 metra nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Pyt 29 Wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych zależą od:

- Odp. a typu siedliskowego lasu;
- Odp. b wieku drzewostanu;
- Odp. c okręgu podatkowego.

Pyt 30 W skład jednostki rejestrowej budynków wchodzi:

- Odp. a budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności należące do tego samego właściciela w ramach jednej jednostki rejestrowej gruntów;
- Odp. b budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności należące do tego samego właściciela w ramach jednego obrębu;
- Odp. c budynki jednego właściciela będące przedmiotem innych praw niż własność w ramach jednego obrębu.

Pyt 31 Należność za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji pomniejsza się o wartość gruntów, ustaloną według cen rynkowych, które stanowią:

- Odp. a grunty użytkowane rolniczo;
- Odp. b grunty, których przeznaczenie jest zgodne z faktycznym stanem jaki zaistniał po ich wyłączeniu z produkcji;
- Odp. c grunty pod budynkami i urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych.

Pyt 32 Do użytków rolnych zaliczamy:

- Odp. a łąki trwałe i pastwiska trwałe;
- Odp. b grunty orne;
- Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

Pyt 33 Podstawowe funkcje banków to:

- Odp. a funkcja emisyjna;
- Odp. b funkcja depozytowa;
- Odp. c funkcja deinflacyjna.

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2021-03-18

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

Kod: **474718332**

- Pyt 34 Przy stosowaniu podejścia dochodowego do wyceny nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:
- Odp. a koszty, jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
Odp. b dochody, jakie możnaby osiągnąć, gdyby nieruchomość nie była objęta ochroną konserwatorską;
Odp. c cechy fizyczne nieruchomości.
- Pyt 35 W trwały zarząd została przekazana nieruchomość zabudowana. Wyceniając ją w celu aktualizacji opłaty rocznej, rzeczoznawca majątkowy określa wartość:
- Odp. a samego gruntu, jako przedmiotu prawa własności;
Odp. b łącznie dla gruntu i dla budynku jako przedmiotu prawa własności;
Odp. c samego budynku i budowli.
- Pyt 36 Cenę decytony ziarna żyta, służącą do określenia wartości nieruchomości rolnych w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych, rzeczoznawca uzyskuje z:
- Odp. a komunikatu Prezesa GUS, w którym podano średnie ceny skupu ziarna żyta przez ARIMR;
Odp. b rynku lokalnego;
Odp. c informacji uzyskanych z ośrodków doradztwa rolnego.
- Pyt 37 Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu dla ustalenia opłat adiacenckich, uwzględnia się:
- Odp. a wartość części składowych nieruchomości;
Odp. b odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej;
Odp. c warunki podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej.
- Pyt 38 W jaki sposób określa się wartość pogorszenia lub polepszenia stanu nieruchomości przy zwrocie nieruchomości wywłaszczonej?
- Odp. a parametrycznie, korzystając z norm zawodowych;
Odp. b jako różnicę wartości jaką miałyby nieruchomość, gdyby jej stan był taki, jaki był w chwili wywłaszczenia i wartości, jaką ma nieruchomość w stanie, jaki istnieje w chwili zwrotu;
Odp. c uznaniowo, w uzgodnieniu z osobą na rzecz której dokonuje się zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.
- Pyt 39 Na czyj wniosek wszczyna się postępowanie w sprawie wydania decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej?:
- Odp. a zarządcy drogi;
Odp. b wykonawcy prac związanych z budową drogi;
Odp. c właścicieli nieruchomości leżących w pasie drogowym.
- Pyt 40 Jakimi prawami/służebnościami można obciążyć nieruchomość?
- Odp. a prawem użyczenia;
Odp. b prawem zastawu;
Odp. c służebnością osobistą.
- Pyt 41 Jaka jest wartość nieruchomości, jeżeli wiadomo, że generuje miesięczny dochód netto w wysokości 5 000 zł, a określony współczynnik kapitalizacji wynosi 5 ?
- Odp. a 30 000 zł;
Odp. b 300 000 zł;
Odp. c 1 200 000 zł.
- Pyt 42 Prawo do otrzymania wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma:
- Odp. a ten, kto otrzyma pisemną zgodę właściciela nieruchomości na uzyskanie wypisów i wyrysów dotyczącej jego nieruchomości;
Odp. b każda osoba;
Odp. c tylko i wyłącznie rzeczoznawca majątkowy.
- Pyt 43 Wskaźniki szacunkowe wyrażone w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych wynoszą: dla kl I - 145; II - 132; IIIa - 118; III b - 100; IVa - 80; IV b - 60; V - 35; VI - 15 i Viz 8. Wielkość tego wskaźnika dla gruntów rolnych zabudowanych wyniesie:
- Odp. a 100;
Odp. b 145;
Odp. c 8.
- Pyt 44 Decyzja o warunkach zabudowy:
- Odp. a nie rodzi prawa do nabycia nieruchomości;
Odp. b jest wydawana na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
Odp. c ustala linię zabudowy.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2021-03-18

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

Kod: **474718332**

- Pyt 45 Jeżeli przeciętne ceny uzyskiwane za nieruchomości podobne wynoszą 400 zł za 1 mkw, 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 320;
Odp. b 450;
Odp. c 490.
- Pyt 46 W celu określenia wartości budynku jako części składowej gruntu w podejściu kosztowym, metodą kosztów zastąpienia, techniką szczegółową, należy wykonać:
- Odp. a obmiar robót;
Odp. b przedmiar robót;
Odp. c analizę cen robót budowlanych na lokalnym rynku.
- Pyt 47 Decyzję o zmianie lasu na użytek rolny w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa wydaje:
- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
Odp. b starosta;
Odp. c wojewoda.
- Pyt 48 Jaką nieruchomość będącą przedmiotem transakcji rynkowej uważa się za nieruchomość podobną do nieruchomości wycenianej przed dokonaniem jej podziału na działki gruntu, w przypadku wyceny nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej?
- Odp. a każdą nieruchomość o porównywalnej wielkości;
Odp. b nieruchomość o porównywalnej wielkości, znajdującą się w podobnej sytuacji w zakresie istniejącego i dopuszczalnego zagospodarowania, posiadającą decyzję o podziale, ale sprzedaną przed uprawomocnieniem się decyzji podziałowej;
Odp. c każdą nieruchomość podzieloną na działki gruntu, a pomimo podziału sprzedaną w całości.
- Pyt 49 Grubizna drewna obejmuje grupy jego grubości:
- Odp. a drewno wielkowymiarowe /W/;
Odp. b drewno średniowymiarowe /S/;
Odp. c drewno małowymiarowe /M/.
- Pyt 50 Jakiej funkcji nie należy stosować przy badaniu tendencji rozwojowej, jeżeli ceny m² nieruchomości w latach 2010-2020 rosły systematycznie i coraz więcej (szybciej):
- Odp. a funkcji liniowej;
Odp. b funkcji potęgowej;
Odp. c funkcji wykładniczej.
- Pyt 51 Szacowanie gruntów z plantacjami kultur wieloletnich, w postępowaniu prowadzonym w trybie ustawy o scaleniu i wymianie gruntów, przeprowadza:
- Odp. a w zakresie gruntów - geodeta - projektant scalenia;
Odp. b w zakresie plantacji kultur wieloletnich - geodeta - projektant scalenia;
Odp. c w zakresie plantacji kultur wieloletnich - rzeczoznawca majątkowy.
- Pyt 52 Potencjalny dochód brutto, pomniejszony o straty wynikające z pustostanów i zaległości czynszowych, to:
- Odp. a efektywny dochód brutto;
Odp. b dochód netto z nieruchomości przed odliczeniem podatku;
Odp. c dochód operacyjny netto powiększony o wydatki operacyjne.
- Pyt 53 Podstawą opodatkowania podatkiem od nieruchomości (gruntów) jest:
- Odp. a wartość gruntów;
Odp. b powierzchnia gruntów w m²;
Odp. c powierzchnia gruntów w ha.
- Pyt 54 Przy sporządzaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się:
- Odp. a z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości podobnych;
Odp. b dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu;
Odp. c dla całego obszaru objętego nowym planem miejscowym.
- Pyt 55 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

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

Kod: 474718332

Pyt 56 Inwestor określił wymaganą stopę zwrotu $r=10\%$. Na podstawie kształtowania się NPV dla projektu wyznaczono poziom wewnętrznej stopy zwrotu (IRR) na poziomie 15%. Czy projekt ten jest opłacalny?

- Odp. a tak, gdyż $IRR > r$;
- Odp. b nie, gdyż $IRR > r$;
- Odp. c nie można udzielić odpowiedzi w oparciu o te dane.

Pyt 57 Które ceny uzyskane w przetargu mogą być przyjęte do wyceny podejściem porównawczym?

- Odp. a ceny sprzedaży nieruchomości, w których cena została rozłożona na raty;
- Odp. b te, które nie odbiegają o więcej niż 20% od cen przeciętnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne;
- Odp. c wszystkie, gdyż są to także ceny uzyskane na wolnym rynku.

Pyt 58 Wartość lokalu zbywanego przez KOWR została określona na kwotę 200000 zł. Cena tego lokalu sprzedawanego najemcy z 15 letnim okresem najmu i posiadającym 10 letni staż pracy w państwowym gospodarstwie rolnym wyniesie:

- Odp. a 10 000 zł;
- Odp. b 20 000 zł;
- Odp. c 60 000 zł.

Pyt 59 Cena nieruchomości ustalona do przekazania w zarząd trwały wynosi 10000 zł. Opłata pierwsza wyniesie:

- Odp. a 1500 zł;
- Odp. b 2000 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 60 W świetle przepisów techniczno-budowlanych do budynków użyteczności publicznej zalicza się:

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

Pyt 61 Wyłączenie nieruchomości polega na:

- Odp. a pozbawieniu w drodze decyzji prawa własności;
- Odp. b pozbawieniu w drodze decyzji prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c pozbawieniu w drodze decyzji ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Pyt 62 Stosując do wyceny nieruchomości metodę zysków, do obliczeń należy przyjąć:

- Odp. a zysk z prowadzonej działalności gospodarczej na nieruchomości pomniejszony o pustostany;
- Odp. b 20% zysku z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości;
- Odp. c dochód z nieruchomości obliczony jako udział wynajmującego w dochodach użytkownika prowadzącego działalność gospodarczą na nieruchomości.

Pyt 63 Kto może wnioskować o dokonanie podziału na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne?

- Odp. a właściciel nieruchomości;
- Odp. b użytkownik wieczysty nieruchomości;
- Odp. c osoba, która ma w tym interes prawny.

Pyt 64 Zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości rynkowej wymaga:

- Odp. a sporządzenia prognozy wpływów z nieruchomości i wydatków operacyjnych;
- Odp. b ustalenia stopy zwrotu żądanej przez zleceniodawcę wyceny;
- Odp. c ustalenia stopy odzysku na rynku nieruchomości.

Pyt 65 Wejście w życie planu miejscowego:

- Odp. a nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie poprzednich planów;
- Odp. b powoduje wygaśnięcie decyzji administracyjnych wydanych na podstawie poprzednich planów;
- Odp. c powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do objętego nim terenu.

Pyt 66 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10000 zł. Opłata roczna tej nieruchomości przekazanej na cele publiczne wynosi:

- Odp. a 100 zł;
- Odp. b 200 zł;
- Odp. c 300 zł.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2021-03-18

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

Kod: **474718332**

Pyt 67 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny nieruchomości przeznaczonych na cele rolne, źródłem informacji o cenie ziarna żyta jest:

- Odp. a rynek lokalny;
- Odp. b rynek regionalny;
- Odp. c rynek krajowy.

Pyt 68 Cena uzyskana w sprzedaży z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy:

- Odp. a może być przyjmowana do wyceny, gdyż odzwierciedla ona wartość rynkową;
- Odp. b nie może być przyjmowana do wyceny, gdyż zaistniały szczególne warunki transakcji;
- Odp. c może być przyjmowana do wyceny, jeżeli nie różni się więcej niż 20% od cen przeciętnych.

Pyt 69 Współczynnik kapitalizacji:

- Odp. a jest wyrażany w %;
- Odp. b jest wyrażany w liczbach bezwzględnych;
- Odp. c jest odwrotnością stopy kapitalizacji.

Pyt 70 Wartość prawa użytkowania wieczystego, w celu wniesienia do spółki w formie aportu, określa się:

- Odp. a przyjmując wyłącznie ceny uzyskane przy sprzedaży podobnych nieruchomości, będących przedmiotem prawa własności z zastosowaniem współczynnika korygującego;
- Odp. b przyjmując ceny uzyskane przy sprzedaży podobnych nieruchomości, będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c przyjmując ceny uzyskane przy sprzedaży podobnych nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności.

Pyt 71 W jakiej formie prawnej dokonuje się wtórnego obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu?

- Odp. a po uzyskaniu zgody zarządu spółdzielni na wtórny obrót, zawiera się umowę cywilnoprawną w formie aktu notarialnego;
- Odp. b zbywca i nabywca tego prawa zawierają umowę cywilnoprawną w formie aktu notarialnego bez konieczności uzyskiwania zgody zarządu spółdzielni;
- Odp. c w chwili obecnej przepisy nie przewidują już możliwości wtórnego obrotu tym prawem, należy uprzednio doprowadzić do zamiany tego prawa we własność (co przepisy dopuszczają), a dopiero po zamianie dokonać wtórnego obrotu.

Pyt 72 Przy badaniu współzależności między średnią ceną m2 mieszkania a liczbą sprzedanych mieszkań wyznaczono współczynnik korelacji Pearsona równy -0,70. Oznacza to, że:

- Odp. a między badanymi zjawiskami występuje istotna korelacja dodatnia;
- Odp. b cena m2 ma statystycznie istotny wpływ na wielkość sprzedaży mieszkań;
- Odp. c wzrost ceny m2 o 1 tys. zł spowoduje spadek liczby sprzedanych mieszkań o 70%.

Pyt 73 W świetle przepisów techniczno-budowlanych garaż zamknięty stanowiący samodzielny obiekt budowlany powinien mieć:

- Odp. a wysokość w świetle konstrukcji co najmniej 2,20 m;
- Odp. b wrota garażowe szerokości co najmniej 2,30 m;
- Odp. c powierzchnię użytkową co najmniej 15 m².

Pyt 74 Zużycie techniczne budowli ziemnej, wycenianej w podejściu kosztowym, wynosi:

- Odp. a zazwyczaj powyżej 1% i określane jest wzorami ROSSA;
- Odp. b zazwyczaj powyżej 1% i określane jest najczęściej przy użyciu średnioważonego zużycia technicznego;
- Odp. c 0.

Pyt 75 W jakich przypadkach określa się wartość odtworzeniową części składowych nieruchomości gruntowej?

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

Pyt 76 Zgodnie z Prawem budowlanym obiektem budowlanym jest:

- Odp. a obiektem małej architektury;
- Odp. b budynek;
- Odp. c budowla techniczna.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2021-03-18

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

Kod: 474718332

Pyt 77 Dla celów ustalenia wysokości rekompensaty za nieruchomości pozostawione poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku braku cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne, w odniesieniu do budynków określa się wartość odtworzeniową tych budynków przy zastosowaniu:

- Odp. a wyłącznie techniki szczegółowej;
- Odp. b wyłącznie techniki wskaźnikowej;
- Odp. c średnich kosztów odtworzenia budynków lub ich zastąpienia, określonych na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.

Pyt 78 Powierzchnia lasu z 50-letnim drzewostanem należącego do osoby fizycznej wynosi 10,0000 ha. Cena 1 m³ drewna została ustalona przez Radę Gminy na poziomie 200 zł. Podatek lesny od tych gruntów wyniesie:

- Odp. a 2000 zł;
- Odp. b 220 zł;
- Odp. c 440 zł.

Pyt 79 Wysokość odszkodowania za nieruchomość nabytą pod drogę publiczną gminną w trybie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustala się według wartości nieruchomości określonej na dzień ustalenia odszkodowania:

- Odp. a przez wojewodę;
- Odp. b przez starostę;
- Odp. c przez organ wykonawczy właściwej gminy.

Pyt 80 Wpis konstytucyjny (prawotwórczy) w KW dotyczy:

- Odp. a hipoteki;
- Odp. b nabycia odrębnej własności lokalu;
- Odp. c nabycia użytkowania wieczystego.

Pyt 81 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zakresem wyceny należy objąć:

- Odp. a prawo własności do lokalu wraz z prawem własności pomieszczenia przynależnego oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b prawo własności do lokalu wraz z udziałem tylko w prawie do gruntu;
- Odp. c tylko lokal oznaczony przez gminę jako przedmiot odrębnej własności.

Pyt 82 W podejściu mieszanym stosuje się:

- Odp. a metodę inwestycyjną;
- Odp. b metodę kosztów likwidacji;
- Odp. c metodę kosztów zastąpienia.

Pyt 83 Jeśli "C" oznacza cenę nieruchomości, a "D" dochód roczny, to współczynnik kapitalizacji określa się w formule:

- Odp. a CxD ;
- Odp. b D/C ;
- Odp. c C/D .

Pyt 84 Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że:

- Odp. a nie narusza on ustaleń studium,
- Odp. b nie narusza on ogólnych ustaleń planu wojewódzkiego;
- Odp. c nie narusza on interesów gminy.

Pyt 85 Jaki organ administracji publicznej posiada, przyznane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, kompetencje do bezpośredniego gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa?

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b starosta wykonujący to zadanie jako zadanie rządowe;
- Odp. c starosta wykonujący to zadanie jako zadanie własne.

Pyt 86 Na jakich zasadach, zgodnie z ustawą Kodeks cywilny zarządzają nieruchomością wspólną jej współwłaściciele?

- Odp. a do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest jednorodna zgoda wszystkich współwłaścicieli;
- Odp. b do podejmowania wszystkich czynności zarządzania potrzebna jest jednorodna zgoda wszystkich współwłaścicieli;
- Odp. c do podejmowania wszystkich czynności zarządzania potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli liczona według udziałów we współwłasności.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2021-03-18

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

Kod: **474718332**

Pyt 87 Nieważność uchwały rady gminy dotyczącej uchwalenia planu miejscowego, wynika z:

- Odp. a naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego;
- Odp. b istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego;
- Odp. c naruszenia właściwości organów przy uchwalaniu planu miejscowego.

Pyt 88 Dokonując wyceny nieruchomości do określenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przy jej zbyciu poziom cen przyjmuje się:

- Odp. a na dzień zbycia nieruchomości;
- Odp. b na dzień złożenia wniosku o odszkodowanie;
- Odp. c na dzień wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmian.

Pyt 89 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 90 Szacunek brakarski drzewostanu leśnego:

- Odp. a to procedura techniki wskaźnikowej szacowania wartości drewna;
- Odp. b dotyczy szacowania drzewostanów w wieku bliskorębnym i starszych;
- Odp. c wymaga podziału masy grubizny netto na sortymenty użytkowe.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2021-03-18

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

