

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-07-04

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

Kod: **628029704**

- Pyt 1** Poświadczenia ważności dokumentów sporządzonych w postaci wypisów ze źródeł informacji o nieruchomościach dla potrzeb wyceny dokonuje:
- Odp. a rzeczoznawca majątkowy, który dokument sporządził;
Odp. b zawsze organ, w którym źródło informacji się znajduje;
Odp. c rzeczoznawca majątkowy nie może wykonać potwierdzenia ważności dokumentu, bo brak jest podstawy prawnej.
- Pyt 2** Treść mapy ewidencyjnej (katastralnej) stanowią następujące elementy:
- Odp. a granice działek;
Odp. b kontury budynków;
Odp. c rzeźba terenu.
- Pyt 3** Gospodarowanie zasobem nieruchomości stanowiących własność województwa należy do kompetencji:
- Odp. a wojewody;
Odp. b marszałka województwa;
Odp. c zarządu województwa.
- Pyt 4** W świetle przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kuchnia to pomieszczenie:
- Odp. a pomocnicze;
Odp. b techniczne;
Odp. c gospodarcze.
- Pyt 5** Określając wartość nieruchomości zabudowanej w celu oddania w użytkowanie wleczyste należy:
- Odp. a określić wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi;
Odp. b wyodrębnić wartość budynku i innych urządzeń z wartości całej nieruchomości;
Odp. c ustalić wartość budynku na podstawie jego wartości księgowej.
- Pyt 6** Aby określić wartość rynkową środków trwałych przedsiębiorstwa państwowego na potrzeby sprzedaży, w procedurze wyceny należy uwzględnić:
- Odp. a przeciętne ceny stosowane w danej miejscowości z uwzględnieniem stanu i stopnia zużycia tych środków;
Odp. b przeciętne dochody możliwe do otrzymywania z prowadzenia przedsiębiorstwa;
Odp. c wartość godziwą tych środków.
- Pyt 7** Wartość rynkową nieruchomości można określić stosując technikę:
- Odp. a kapitalizacji prostej;
Odp. b korygowania ceny średniej;
Odp. c zysku.
- Pyt 8** Wskaźnik zadrzewienia w drzewostanach starszych obrazuje:
- Odp. a stosunek ilości drzew danego gatunku do ogólnej liczby drzew na całkowitej powierzchni;
Odp. b miąższość grubizny drzew danego rodzaju w całkowitej miąższości drzew;
Odp. c stosunek miąższości grubizny drzewostanu do miąższości tabelarycznej.
- Pyt 9** Danymi ewidencyjnymi lokalu są :
- Odp. a numer kondygnacji, na której znajduje się wejście do lokalu;
Odp. b funkcja użytkowa ;
Odp. c oznaczenie księgi wleczystej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
- Pyt 10** Stroną postępowania administracyjnego może być:
- Odp. a osoba prawna;
Odp. b osoba fizyczna;
Odp. c organizacja społeczna.
- Pyt 11** Czynniki fizyczne, mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości to m.in.:
- Odp. a ukształtowanie terenu;
Odp. b kształt działki;
Odp. c wielkość popytu i podaży.

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

Kod: 628029704

Pyt 12 Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje:

- Odp. a przez sporządzenie aktualnego wydlągu z operatu szacunkowego;
- Odp. b tylko przez dołączenie do operatu klauzuli o jego aktualności opracowanej przez autora, który sporządził operat;
- Odp. c przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził oraz dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników rynkowych.

Pyt 13 Wnęka na elewacji budynku utworzona przez cofnięcie części ściany zewnętrznej w głąb budynku, na całej wysokości kondygnacji, to:

- Odp. a wykusz;
- Odp. b loggia;
- Odp. c rodzaj krytego balkonu.

Pyt 14 W jaki sposób minister właściwy egzekwuje odpowiedzialność zawodową od rzeczoznawców majątkowych nie przestrzegających przepisów prawa przy wykonywaniu zawodu?

- Odp. a poprzez kierowanie sprawy do rozstrzygnięcia przez sąd cywilny;
- Odp. b poprzez orzekanie w drodze decyzji o pozbawieniu uprawnień zawodowych, z możliwością ponownego ich zdobycia po upływie 3 lat od dnia pozbawienia;
- Odp. c poprzez orzekanie kary upomnienia.

Pyt 15 Opłata za przedwczesny wyrąb drzewostanu przy drzewostanach:

- Odp. a w których są sortymenty użytkowe- jest tym większa im drzewostan jest starszy;
- Odp. b w których są sortymenty użytkowe- jest tym mniejsza im drzewostan jest starszy;
- Odp. c w których brak jest sortymentów użytkowych- jest tym większa im drzewostan jest starszy;

Pyt 16 Roczna opłata za trwały zarząd wynosi:

- Odp. a 0,1%, 0,3% lub 1% wartości budynków;
- Odp. b 0,3%, 1%, 2% lub 3% ceny nieruchomości.
- Odp. c 0,1%, 0,3% lub 1% ceny nieruchomości.

Pyt 17 Próg rentowności określony dla nieruchomości wynosi 82%. Oznacza to, że:

- Odp. a nieruchomość generuje dodatnie przepływy gotówkowe;
- Odp. b maksymalny współczynnik niewykorzystania nieruchomości wynosi 82%;
- Odp. c maksymalny współczynnik niewykorzystania nieruchomości wynosi 18%.

Pyt 18 Wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, do celów przekształcenia w prawo własności w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, określa się poprzez wartość prawa własności z wykorzystaniem:

- Odp. a relacji pomiędzy cenami prawa użytkowania wieczystego a cenami prawa własności;
- Odp. b współczynnika korygującego wartość prawa własności;
- Odp. c współczynnika korygującego tylko w przypadku gdy nie można ustalić z rynku relacji, o której mowa wyżej.

Pyt 19 Zgodnie z ustawą o własności lokali, garaż może stanowić:

- Odp. a odrębną nieruchomością;
- Odp. b część składową lokalu mieszkalnego jako pomieszczenie przynależne;
- Odp. c nigdy nie może stanowić odrębnej nieruchomości.

Pyt 20 Współczynnik kapitalizacji stosowany w technice kapitalizacji prostej:

- Odp. a odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości podobnych, z dochodów możliwych do uzyskiwania z tych nieruchomości;
- Odp. b może być obliczony jako odwrotność stopy kapitalizacji;
- Odp. c określa relację ceny transakcyjnej nieruchomości podobnych do szacowanej do wysokości rocznych dochodów przewidywanych do otrzymywania z tych nieruchomości.

Pyt 21 Formami ochrony zabytków są:

- Odp. a uznanie za pomnik historii;
- Odp. b utworzenie parku kulturowego;
- Odp. c ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-07-04

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

Kod: **628029704**

- Pyt 22** Wyceniając nieruchomości stanowiącą ogród ozdobny położony w mieście, w przypadku braku transakcji rynkowych, wartość 1 m² gruntu należy określić jako:
- Odp. a 50% wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
Odp. b wskaźnik procentowy przyjęty z uchwały rady gminy, ustalony w stosunku do wartości gruntów zabudowy mieszkaniowej;
Odp. c według wartości przeważającej klasy gruntów przyległych.
- Pyt 23** Wartość gruntu leśnego dla potrzeb wydania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej, określa się:
- Odp. a jako wartość gruntu przeznaczonego na cele leśne;
Odp. b jako wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych w dniu ich faktycznego wyłączenia z produkcji stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami;
Odp. c w celu pomniejszenia należności za wyłączenie gruntu z produkcji.
- Pyt 24** O ile umowa przeniesienia własności nieruchomości zawarta została pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, to odpowiednio:
- Odp. a przenosi własność nieruchomości;
Odp. b nie przenosi własności nieruchomości i wymaga dla przeniesienia własności nieruchomości dodatkowego porozumienia stron obejmującego bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności;
Odp. c przenosi własność nieruchomości samodzielnie po spełnieniu warunku lub po upływie terminu.
- Pyt 25** Dane ewidencyjne o gruntach będących przedmiotem dzierżawy oraz o dzierżawcach ujawnia się w ewidencji gruntów i budynków:
- Odp. a zawsze;
Odp. b w przypadkach związanych z przepisami o ubezpieczeniu społecznym rolników;
Odp. c nie ujawnia się tych danych.
- Pyt 26** Budynki lub ich części trwale związane z gruntem mogą stanowić odrębną nieruchomość i wówczas stanowią:
- Odp. a nieruchomość zabudowaną;
Odp. b nieruchomość budynkową;
Odp. c nieruchomość lokalową.
- Pyt 27** Jak powinien postąpić rzeczoznawca majątkowy, który otrzymał zlecenie na określenie wartości w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek śmierci osoby, której prawo to przysługiwało ?
- Odp. a wyłączenie zwaloryzować wkład mieszkaniowy, gdyż prawo, które wygasło jest prawem niezbywalnym i niedziedzicznym, nie posiada więc wartości rynkowej;
Odp. b powinien określić wartość rynkową lokalu jako przedmiotu prawa własności;
Odp. c powinien odmówić przyjęcia zlecenia, gdyż w zaistniałej sytuacji określenie wartości lokalu nie będzie zarządowi spółdzielni do niczego przydatne.
- Pyt 28** W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się:
- Odp. a podejście dochodowe;
Odp. b podejście porównawcze;
Odp. c podejście kosztowe.
- Pyt 29** Podstawę opodatkowania z tytułu nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia stanowi:
- Odp. a wartość nabytej nieruchomości bez potrącenia długów i ciężarów;
Odp. b wartość nabytej nieruchomości wg stanu i cen z dnia nabycia;
Odp. c wartość nabytej nieruchomości po potrąceniu długów i ciężarów, ustalona wg stanu nieruchomości z dnia nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.
- Pyt 30** Na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej wartość nieruchomości określa się:
- Odp. a według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
Odp. b według cen na dzień, w którym decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stała się ostateczna;
Odp. c według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- Pyt 31** Piwnica, w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, to:
- Odp. a dowolna kondygnacja budynku przeznaczona do przechowywania produktów gospodarczych;
Odp. b kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna, której poziom podłogi zagłębiony jest poniżej poziomu terenu i która nie spełnia cech sutereny;
Odp. c kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna, której poziom podłogi zagłębiony jest poniżej poziomu terenu więcej niż 1,2 m.

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-07-04

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

Kod: 628029704

Pyt 32 Podatnikami podatku rolnego są:

- Odp. a Skarb Państwa;
- Odp. b użytkownicy włości gruntów;
- Odp. c posiadacze samolstni gruntów.

Pyt 33 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do przekazania jej w trwały zarząd wynosi 10000 zł. Dopuszczalna maksymalna wysokość opłaty pierwszej wynosi:

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

Pyt 34 Strop Kleina to strop:

- Odp. a drewniany podwójny, nazywany też jako strop "cichy";
- Odp. b stalowo - ceramiczny, płaski;
- Odp. c stalowo-ceramiczny łukowy.

Pyt 35 Ilość i gradację cech wpływających na ceny nieruchomości w procedurze wyceny w podejściu porównawczym rzeczoznawca przyjmuje w oparciu m.in. o:

- Odp. a poprzednio sporządzone operaty szacunkowe;
- Odp. b wyniki analizy wiarygodnych transakcji nieruchomości podobnych na lokalnym rynku;
- Odp. c informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami odnośnie preferencji potencjalnych nabywców.

Pyt 36 Określenie wartości lokalu dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności może nastąpić po:

- Odp. a oznaczeniu przedmiotu odrębnej własności przez właściciela;
- Odp. b przed uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- Odp. c oznaczeniu lokalu i pomieszczeń przynależnych na rzucie odpowiedniej kondygnacji budynku.

Pyt 37 Zgodnie z ustawą o rachunkowości cena nabycia środka trwałego wprowadzanego do ewidencji jednostki obejmuje także:

- Odp. a podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług;
- Odp. b niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy;
- Odp. c koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do używania.

Pyt 38 Ceny jednostkowe roboty lub elementu scalonego wykorzystywane w podejściu kosztowym obejmują między innymi składniki:

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

Pyt 39 Zakres kwotowy cechy "lokalizacja" wynosi 15 zł, cecha ta ma trzy stany (przeciętna, dobra, bardzo dobra). Jaką poprawkę należy zastosować do ceny nieruchomości podobnej, zlokalizowanej przeciętnie, jeśli lokalizacja nieruchomości szacowanej została określona jako bardzo dobra?

- Odp. a plus 7,50 zł;
- Odp. b minus 15 zł;
- Odp. c plus 15 zł.

Pyt 40 Wartość nieruchomości nabytej z mocy prawa pod drogę publiczną na podstawie art.73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, dla potrzeb ustalenia odszkodowania określa się według stanu na dzień:

- Odp. a nabycia (1 stycznia 1999 r.)
- Odp. b 29 października 1998 r.
- Odp. c ustalenia odszkodowania.

Pyt 41 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się:

- Odp. a rodzaje użytków gruntowych - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne;
- Odp. b masowe występowanie szkodników - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne;
- Odp. c rodzaje gruntów przyległych - w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne.

Pyt 42 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł/m². Należność ustalona za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

- Odp. a 29 145 zł;
- Odp. b 19 145 zł;
- Odp. c 39 145 zł.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-07-04

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

Kod: **628029704**

- Pyt 43** Jednostkę taksacyjną w powszechnej taksacji nieruchomości w odniesieniu do gruntu stanowi:
- Odp. a nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek;
Odp. b działka gruntu jednorodna pod względem przeznaczenia;
Odp. c część działki o przeznaczeniu odmiennym od działek sąsiednich lub pozostałej części działki.
-
- Pyt 44** Jeżeli przeciętne ceny uzyskiwane na rynku za nieruchomości podobne wynoszą 400 zł, to do wyceny mogą być przyjęte następujące ceny uzyskane w drodze przetargu:
- Odp. a 450;
Odp. b 490;
Odp. c 330.
-
- Pyt 45** Do opracowań planistycznych sporządzanych na obszarze gminy należą:
- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
Odp. b decyzja o warunkach zabudowy;
Odp. c studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
-
- Pyt 46** Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w pomieszczeniu mieszkalnym, poziom podłogi:
- Odp. a może znajdować się do 1m poniżej terenu przy budynku;
Odp. b nie powinien znajdować się poniżej poziomu terenu przy budynku;
Odp. c może znajdować się poniżej terenu przy budynku, ale wymaga to zgody państwowego inspektora sanitarnego.
-
- Pyt 47** Skarb Państwa w odniesieniu do gruntów znajdujących się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, reprezentują w stosunkach cywilnoprawnych:
- Odp. a nadleśniczy;
Odp. b dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
Odp. c Dyrektor Generalny Lasów Państwowych.
-
- Pyt 48** W podejściu mieszanym cenę drewna stanowi:
- Odp. a cena 1 m³ So WBO;
Odp. b cena 1m³ jako przeciętna cena drewna w nadleśnictwie;
Odp. c cena 1 m³ podawana corocznie przez GUS.
-
- Pyt 49** Warunkiem stosowania techniki kapitalizacji prostej do wyceny nieruchomości jest:
- Odp. a stała wysokość przewidywanej stopy inflacji;
Odp. b możliwość zaprognozowania zmiany dochodu w pierwszych 5 latach;
Odp. c przewidywana stała wysokość dochodu z nieruchomości w długim okresie czasu.
-
- Pyt 50** Nieruchomości Skarbu Państwa mogą być przedmiotem zamiany z:
- Odp. a gminą, bez obowiązku dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości;
Odp. b gminą, z obowiązkiem dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości;
Odp. c osobą fizyczną z obowiązkiem dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.
-
- Pyt 51** Granica obszaru analizowanego, w związku z potrzebą wydania decyzji o warunkach zabudowy, nie powinna być mniejsza niż:
- Odp. a trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustaleniu warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 30 m;
Odp. b trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustaleniu warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 50 m;
Odp. c trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustaleniu warunków zabudowy, lecz nie mniej niż 70 m.
-
- Pyt 52** Czy dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być założona księga wieczysta ?
- Odp. a w żadnym wypadku nie może, gdyż księgi wieczyste zakłada się dla nieruchomości czyli dla przedmiotu odrębnej własności;
Odp. b może być założona ale tylko wtedy, gdy prawo to zostało nabyte we wtórnym obrocie;
Odp. c może być założona na wniosek osoby, której przysługuje to prawo.
-
- Pyt 53** W łąkach występują następujące klasy bonitacyjne:
- Odp. a I, II, III, IV, V, VI, VIz;
Odp. b I, II, III, IV, V, VI;
Odp. c I, II, IIIa, IIIb, IV, V, VI.

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

Kod: **628029704**

Pyt 54 Samolstny posiadacz nieruchomości, który uzyskał posiadanie w złej wierze po 12 latach przeniósł posiadanie na rzecz innego posiadacza. Po ilu latach nowy posiadacz może nabyć prawo do zasiedzenia ?

- Odp. a 8;
- Odp. b 13;
- Odp. c 18.

Pyt 55 Standard zawodowy "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" wyróżnia:

- Odp. a nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości wyceniane na podstawie ich kapitału gospodarczego;
- Odp. b nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju;
- Odp. c nieruchomości zajmowane przez właściciela.

Pyt 56 Gleboznawcza klasyfikacja gruntów to:

- Odp. a podział gleb na klasy bonitacyjne uwzględniające ich jakość produkcyjną;
- Odp. b podział gleb na grupy bonitacyjne ze względu na ich jakość produkcyjną, ustaloną na podstawie cech genetycznych gleb;
- Odp. c podział gleb z uwzględnieniem ich przeznaczenia w planie miejscowym.

Pyt 57 Pierśnica drzewa wynosi 20 cm. Opłata za 1 cm obwodu wynosi 100 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa wyniesie:

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

Pyt 58 Linie podziału przestrzennego lasu stanowią:

- Odp. a linie podziału powierzchniowego;
- Odp. b pasy przeciwpożarowe;
- Odp. c pasy lub rowy graniczne.

Pyt 59 Inflacja w gospodarce może charakteryzować się:

- Odp. a spadkiem wartości pieniądza;
- Odp. b stanem nierównowagi, w którym popyt przewyższa podaż;
- Odp. c stanem nierównowagi, w którym podaż przewyższa popyt;

Pyt 60 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a numer rejestru zabytków;
- Odp. b numeryczny opis granic działki;
- Odp. c obciążenia działki na rzecz podmiotów publicznych.

Pyt 61 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku są:

- Odp. a główna funkcja budynku oraz inne funkcje budynku;
- Odp. b numer porządkowy, jeżeli został nadany budynkowi;
- Odp. c pole powierzchni zabudowy budynku.

Pyt 62 Wycena środków trwałych na dzień bilansowy jest dokonywana według:

- Odp. a cen nabycia lub zakupu jeżeli koszty zakupu nie są istotne;
- Odp. b cen nabycia pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
- Odp. c kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Pyt 63 Nabywając jednostki uczestnictwa (udziały) w funduszach inwestycyjnych, inwestor:

- Odp. a ogranicza ryzyko związane ze zmianą cen na rynku;
- Odp. b eliminuje ryzyko inflacji;
- Odp. c ponosi pełne ryzyko wynikające z trafności decyzji zarządzającego funduszem.

Pyt 64 Grubizna to:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE PAŃSTWOWA KOMISJA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-07-04

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

Kod: 628029704

- Pyt 65** Nadleśniczy może dokonać zamiany lasów, gruntów i Innych nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych na lasy, grunty i Inne nieruchomości:
- Odp. a w przypadkach uzasadnionych potrzebami i celami gospodarki leśnej;
Odp. b za zgodą dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
Odp. c po ich wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Pyt 66** Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odeszkodowania za wyłączenie uwzględnia się utracone korzyści. Pożytki te uwzględnia się w okresie:
- Odp. a od dnia założenia plantacji do końca jej plonowania;
Odp. b od dnia założenia plantacji do dnia jej wyłączenia;
Odp. c od dnia wyłączenia do końca jej pełnego plonowania.
- Pyt 67** Rzeczoznawca majątkowy dokonując inwentaryzacji drzewostanu obejmuje pomiarem drzewa o pierśnicy wynoszącej minimum:
- Odp. a 7 cm;
Odp. b 5 cm;
Odp. c 10 cm.
- Pyt 68** W metodzie porównywania parami, aktualizację cen stanowiących podstawę określenia wag i poprawek na datę wyceny, należy przeprowadzić:
- Odp. a dla wszystkich nieruchomości podobnych;
Odp. b tylko dla od 3 do 5 nieruchomości wykorzystanych w procedurze porównywania parami;
Odp. c z pominięciem wszystkich cen dotyczących zbycia nieruchomości w drodze przetargu.
- Pyt 69** Jaka powierzchnię użytkową, zgodnie z normą PN - 70/B - 02365 "Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru", ma pomieszczenie o wysokości 2,10 m, jeśli rzut podłogi wynosi 20 m²:
- Odp. a 20 m²;
Odp. b 15 m²;
Odp. c 10 m².
- Pyt 70** Ograniczonym prawem rzeczowym nie jest:
- Odp. a użyczenie;
Odp. b zastaw;
Odp. c dzierżawa.
- Pyt 71** Przy określeniu wartości prawa użytkowania wieczystego dla potrzeb sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu wykorzystuje się współczynnik korygujący. Z analizy rynku wynika, że współczynnik kapitalizacji (Wk) wynosi 12. Przyjęta stopa kapitalizacji do obliczenia tego współczynnika korygującego będzie wynosić:
- Odp. a 12%;
Odp. b 8,5%;
Odp. c 9%.
- Pyt 72** Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych z uwzględnieniem:
- Odp. a wysokości pierwszej opłaty;
Odp. b wysokości stawki procentowej opłaty rocznej;
Odp. c niewykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego.
- Pyt 73** Wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych zależne są od:
- Odp. a okręgu podatkowego;
Odp. b klasy gruntów;
Odp. c typu siedliskowego lasu.
- Pyt 74** Pożytkami prawa z nieruchomości są:
- Odp. a dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
Odp. b przychody, które prawo to przynosi zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
Odp. c pożytki naturalne i pożytki cywilne, które daje prawo.
- Pyt 75** Jakle czynniki uwzględnia się przy wycenie w podejściu porównawczym nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków ?
- Odp. a wartość artystyczną i historyczną;
Odp. b ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym;
Odp. c unikalny charakter nieruchomości.

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

Kod: 628029704

Pyt 76 Wycena działki rolnej z rosnącymi drzewami (zadrzewieniami) może być przeprowadzana jako:

- Odp. a wartość samego gruntu, zaś drzewa nie są wyceniane bo przeszkadzają w wykonywaniu prac uprawowych;
- Odp. b wartość gruntu plus wartość drewna;
- Odp. c wartość gruntu z uwzględnieniem poprawki na zagospodarowanie roślinne działki.

Pyt 77 W podejściu dochodowym określa się wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu :

- Odp. a metody porównywania parami;
- Odp. b metody zysków;
- Odp. c metody kapitalizacji prostej.

Pyt 78 W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia budynku określa się :

- Odp. a termin zakończenia robót (wybudowania budynku);
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- Odp. c trzydziestoletni termin wygaśnięcia umowy.

Pyt 79 Urządzenia budowlane według przepisów budowlanych to:

- Odp. a urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym;
- Odp. b przyłącza;
- Odp. c ogrodzenia.

Pyt 80 Określając koszt odtworzenia przy użyciu techniki elementów scalonych, obmiaru zakresu rzeczowego elementów scalonych dokonuje się:

- Odp. a według zasad zamieszczonych w specjalistycznych wydawnictwach - katalogach cen robót i obiektów budowlanych;
- Odp. b według Katalogów Nakładów Rzeczowych tzw. KNR;
- Odp. c według uznania rzeczoznawcy.

Pyt 81 Przy określaniu wartości nieruchomości wyłączonej podlegającej zwrotowi, w przypadku zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wyłączeniu, uwzględnia się:

- Odp. a stan nieruchomości z dnia wyłączenia;
- Odp. b skutki zmiany wartości wynikające ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym;
- Odp. c stan nieruchomości z dnia zwrotu.

Pyt 82 Naliczenie amortyzacji środków trwałych powoduje:

- Odp. a zmniejszenie wartości środków trwałych;
- Odp. b zmniejszenie kapitału zapasowego;
- Odp. c zmniejszenie wyniku finansowego.

Pyt 83 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej rzeczoznawca majątkowy przyjmuje parametry budynku:

- Odp. a w oparciu o złożoną przez aktualnego właściciela deklarację podatkową;
- Odp. b w oparciu o wykonaną inwentaryzację budowlaną;
- Odp. c tylko w oparciu o zatwierdzoną dokumentację projektową i wydane pozwolenie na budowę.

Pyt 84 Czy istnieje możliwość sprzedaży na własność lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego w drodze bezprzetargowej?

- Odp. a nie ma w ogóle takiej możliwości;
- Odp. b sprawy te są załatwiane uznaniowo;
- Odp. c istnieje taka możliwość, ale tylko w przypadkach określonych ustawowo.

Pyt 85 Komu przysługuje dodatkowe odszkodowanie w razie likwidacji ogrodu działkowego za uprawy roślin w czasie wegetacji?

- Odp. a działkowcom i stowarzyszeniu ogrodowemu po połowie;
- Odp. b wyłącznie stowarzyszeniu ogrodowemu;
- Odp. c wyłącznie działkowcom.

Pyt 86 Na czyj wniosek dokonuje się podziału na działki gruntu nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym?

- Odp. a podział jest dokonywany wyłącznie z urzędu;
- Odp. b podziału takich nieruchomości nie można w ogóle dokonać;
- Odp. c każdy może złożyć skutecznie wniosek o podział takich nieruchomości.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-07-04

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

Kod: **628029704**

Pyt 87 Wycenę może podlegać prawo:

- Odp. a własności nieruchomości;
- Odp. b użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
- Odp. c służebności gruntowej.

Pyt 88 Cena skorygowana nieruchomości zakupionej 2 lata temu za 100 000 zł, przy rocznym wzroście cen równym 20% wynosi obecnie:

- Odp. a 121 000 zł;
- Odp. b 144 000 zł;
- Odp. c 156 000 zł.

Pyt 89 Przy określaniu wartości nakładów dokonanych na nieruchomości:

- Odp. a wykorzystuje się wyłącznie metody z podejścia kosztowego;
- Odp. b ustala się okres, w którym dokonano nakładów i ich zakres rzeczowy;
- Odp. c należy określić różnicę wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i jej stan przed dokonaniem nakładów.

Pyt 90 Wyceniana jest nieruchomość zadrzewiona leżąca w strefie zainwestowania miejskiego i brak jest transakcji rynkowych tego rodzaju nieruchomościami. Grunty przyległe o przeznaczeniu przeważającym uzyskują wartość 50 zł za m kw. Wartość 1 m² gruntów wycenianych wyniesie:

- Odp. a 50 zł;
- Odp. b 25 zł;
- Odp. c 10 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-07-04

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	55	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	62	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	63	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	67	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	71	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>
26	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	76	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	77	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	81	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	82	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
49	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-07-04

Arkusze prawidłowych odpowiedzi. Stosować do testów o poniższych numerach.

107223629	845254421	513364195	237428426	755055069	507717132	208104968	606819391	786042332	497274875
491873145	488190641	383901238	387790189	268111109	326215028	929813232	161288738	215651869	179393529
782675385	864309310	819969058	726305246	562350392	764053621	904426932	621857404	928916573	873092651
661530375	413535356	864917874	763577938	184174895	947652578	456413865	907546997	498896624	275600671
174229741	911890029	087122321	099363327	655206322	702771186	936419367	481446504	983450055	441184520
051745772	643768072	471583008	551492691	498700167	126816749	941992878	691532611	922771811	164479017
508082985	646094322	600590586	006510972	855522274	483170986	951177000	869302511	023495316	210208892
577192187	069870233	685952305	930357456	794187903	786558866	932859063	871921539	661856532	965291261
551447033	878599834	515281081	725818395	807463288	797758102	996185183	267969369	726420521	904655933
584183096	277901411	874847054	424706366	628029704	834349870	641536831	316533565	876870512	