

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-06-25

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

Kod: 060618400

Pyt 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Odp. a ustala przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego;
- Odp. b ustala przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego w odniesieniu do obszarów morskich wód wewnętrznych;
- Odp. c określa sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Pyt 2 Z jaką datą nabywa się prawo własności przez zasiedzenie ?

- Odp. a z dniem, w którym zostały spełnione przesłanki do zasiedzenia;
- Odp. b z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie własności przez zasiedzenie;
- Odp. c z dniem wpisu prawa własności w księdze wieczystej na podstawie orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie własności przez zasiedzenie, gdyż wpis ten ma moc konstytutywną.

Pyt 3 Dragowina to:

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

Pyt 4 Działka rekreacyjna jest zbywana użytkownikowi wieczystemu. Wartość prawa własności wynosi 100000 zł. Wartość prawa użytkowania wieczystego na lokalnym rynku wynosi 80000 zł. Współczynnik korygujący do określania wartości prawa użytkowania wieczystego dla celów zbycia użytkownikowi wynosi 0,7. Cena jaką zapłaci użytkownik wieczysty za nabycie prawa własności wyniesie:

- Odp. a 20000 zł;
- Odp. b 30000 zł;
- Odp. c 70000 zł.

Pyt 5 Wysokość opłaty adiacenckiej wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania Infrastruktury technicznej organ powinien ustalić w terminie:

- Odp. a 3 lat od daty stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń;
- Odp. b 3 lat od daty wszczęcia postępowania w tej sprawie;
- Odp. c przepisy nie określają terminu ustalenia tej opłaty.

Pyt 6 W świetle przepisów techniczno-budowlanych antresola to:

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

Pyt 7 Rynek finansowy to rynek, na którym:

- Odp. a dokonują się transakcje akcjami;
- Odp. b przedmiotem obrotu są instrumenty finansowe;
- Odp. c następują transakcje nieruchomościami.

Pyt 8 Lasem, w świetle ustawy o lasach, jest grunt, który m.in.:

- Odp. a ma powierzchnię zwartą co najmniej 0,10 ha;
- Odp. b nie musi być związany z gospodarką leśną;
- Odp. c może być przejściowo pozbawiony roślinności leśnej.

Pyt 9 Podstawą do ustalenia wartości katastralnej poszczególnych nieruchomości są:

- Odp. a operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b mapy taksacyjne;
- Odp. c tabele taksacyjne.

Pyt 10 Czynniki fizyczne, które mogą mieć 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: 060618400

Pyt 11 Czynności związane z gleboznawczą klasyfikacją gruntów wykonuje:

- Odp. a uprawniony geodeta;
- Odp. b rzeczoznawca majątkowy;
- Odp. c klasyfikator upoważniony przez starostę.

Pyt 12 W świetle przepisów techniczno-budowlanych pomieszczeniami pomocniczymi są :

- Odp. a pomieszczenia znajdujące się poza mieszkaniem służące do przechowywania przedmiotów;
- Odp. b pomieszczenia higieniczno-sanitarne znajdujące się w obrębie lokalu użytkowego lub mieszkania;
- Odp. c pomieszczenia znajdujące się w obrębie lokalu, służące do przechowywania przedmiotów oraz żywności.

Pyt 13 Dla obliczenia średnioważonego stopnia zużycia technicznego (fizycznego) budynku, niezbędne są dane w zakresie:

- Odp. a udziału kosztu odtworzenia danego elementu w strukturze kosztu odtworzenia budynku;
- Odp. b stopnia zużycia danego elementu;
- Odp. c ilości elementów występujących w budynku.

Pyt 14 Opis stanu technicznego budynku, stanowiącego część składową nieruchomości, powinien być dokonany:

- Odp. a tylko przy stosowaniu podejścia kosztowego;
- Odp. b tylko przy stosowaniu podejścia porównawczego;
- Odp. c zawsze, niezależnie od wybranego podejścia.

Pyt 15 Wartość działki leśnej z drzewostanem, przeznaczonej na usługi rekreacyjne (ośrodek wypoczynkowy) określa się:

- Odp. a stosując podejście porównawcze;
- Odp. b stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów i dodając wartość drzewostanu według wartości drewna;
- Odp. c stosując wyłącznie podejście kosztowe.

Pyt 16 Czy określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną?

- Odp. a tak;
- Odp. b nie;
- Odp. c tak, niezależnie od wielkości nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodnie z jej przeznaczeniem.

Pyt 17 Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR):

- Odp. a oznacza kwotę nadwyżki wpływów z inwestycji nad nakładami inwestycyjnymi;
- Odp. b jest jedną ze statycznych miar oceny efektywności projektu inwestycyjnego;
- Odp. c określa stopę dyskonta wyrażającą stopę zwrotu z zaangażowanego w dany projekt inwestycyjny kapitału.

Pyt 18 Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej określa się jako:

- Odp. a stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Odp. b stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, jeżeli wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu w budynku nastąpiło bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych;
- Odp. c stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całkowitej budynku.

Pyt 19 W procedurach wyceny nieruchomości podejściem porównawczym, wagi cech rynkowych można ustalić na podstawie:

- Odp. a cen i cech nieruchomości będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości;
- Odp. b wskaźników zmiany cen nieruchomości publikowanych przez GUS;
- Odp. c analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Pyt 20 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości to:

- Odp. a wartość katastralna;
- Odp. b szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży, zawieranej na warunkach rynkowych;
- Odp. c najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania za nieruchomość wycenianą na rynku.

Pyt 21 Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin uwzględnia się:

- Odp. a stan nieruchomości przed eksploatacją złoża i przewidywany stan po zakończeniu eksploatacji;
- Odp. b ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c ustalenia z projektu zagospodarowania złoża.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-06-25

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

Kod: **060618400**

Pyt 22 W ewidencji gruntów do użytków rolnych zaliczamy:

- Odp. a grunty pod stawami.
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c grunty pod rowami;

Pyt 23 Wysokość dochodu netto należy ustalić, gdy do wyceny nieruchomości stosowana jest technika:

- Odp. a dyskontowania strumieni dochodu w metodzie inwestycyjnej;
- Odp. b dyskontowania strumieni dochodu w metodzie zysków;
- Odp. c kapitalizacji prostej dochodu netto w metodzie zysków.

Pyt 24 Rzecznawca majątkowy odczytał z opisu taksacyjnego, stanowiącego część składową uproszczonego planu urządzania lasu, informację dotyczącą siedliskowego typu lasu zapisaną: OI z fragm. BMw-OI/III. Z zapisu tego wynika, że:

- Odp. a obszar ten stanowi typ siedliskowy boru mieszanego wilgotnego, pokrytego drzewostanem olszowym;
- Odp. b obszar ten stanowi typ siedliskowy „ols” z fragmentami boru mieszanego wilgotnego, na którym występuje olsza w III-ciej klasie wieku;
- Odp. c obszar ten stanowi typ siedliskowy boru mieszanego świeżego I pokryty jest drzewostanem olszowym w III klasie wieku z fragmentarycznie występującymi gatunkami drzewostanów olszowych w innych klasach wieku.

Pyt 25 Aktualną kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest dołączyć:

- Odp. a do operatu szacunkowego;
- Odp. b w przypadku potwierdzania aktualności operatu szacunkowego;
- Odp. c do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego.

Pyt 26 W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w KW, sprostowania dokonuje sąd:

- Odp. a na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego;
- Odp. b na wniosek jednostki prowadzącej kataster nieruchomości;
- Odp. c z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości.

Pyt 27 Podejście dochodowe stosuje się przy wycenie:

- Odp. a tylko nieruchomości przynoszących dochód;
- Odp. b nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód;
- Odp. c tylko nieruchomości o funkcjach biurowych i handlowych.

Pyt 28 Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu:

- Odp. a porównawczym, kosztowym, mieszanym;
- Odp. b porównawczym, dochodowym, mieszanym;
- Odp. c dochodowym, kosztowym, mieszanym.

Pyt 29 Które z niżej wymienionych czynników wpływają na zużycie funkcjonalne budynku mieszkalnego jednorodzinne:

- Odp. a forma architektoniczna;
- Odp. b niekorzystny rozkład pomieszczeń;
- Odp. c wybudowana droga powiatowa w bezpośrednim sąsiedztwie.

Pyt 30 Wartość rezydualna po 10 - letnim okresie prognozy wynosi 500000 zł. Dochód w ostatnim roku prognozy wynosił 40000 zł. Stopa kapitalizacji w tym przypadku wynosiła:

- Odp. a 12,5%;
- Odp. b 5%;
- Odp. c 8%.

Pyt 31 Czym różni się pojęcie wycena nieruchomości od pojęcia szacowanie nieruchomości?:

- Odp. a niczym, obydwa pojęcia oznaczają to samo;
- Odp. b różni się tym, że wycena nieruchomości oznacza ustalenie jej ceny, a pojęcie szacowanie nieruchomości oznacza określenie jej wartości;
- Odp. c różni się tym, że wycena oznacza postępowanie, a szacowanie oznacza czynności.

Pyt 32 Dla ustalenia stopnia zużycia technicznego budynku, przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu kosztowym, przydatne są:

- Odp. a dane dotyczące wieku budynku;
- Odp. b informacje składane w deklaracji dotyczącej podatku od nieruchomości;
- Odp. c informacje o dokonanych remontach.

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

Kod: 060618400

Pyt 33 Zgodnie z ustawą o lasach pracownik będący emerytem, który przepracował w Lasach Państwowych 5 lat, nabywa lokal z LP, którego jest najemcą (od 10 lat) o wartości 200 tys. zł. Cena, jaką zapłaci będzie wynosiła:

- Odp. a 80 tys. zł;
- Odp. b 10 tys. zł;
- Odp. c 20 tys. zł.

Pyt 34 Wartość wskaźnika szacunkowego gruntu zależy od:

- Odp. a nośności gruntu;
- Odp. b stopnia kultury rolnej gruntu;
- Odp. c rodzaju użytku rolnego.

Pyt 35 Pomniejszenie ceny sprzedaży najemcy lokalu mieszkalnego przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zależy od:

- Odp. a okresu pracy najemcy w państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej;
- Odp. b okresu najmu lokalu;
- Odp. c górnej granicy pomniejszenia.

Pyt 36 Wyceny gruntów wydzielonych pod drogi publiczne dokonano na podstawie przeznaczenia gruntów przeważającego wśród gruntów przyległych. Wartość 1 m kw tych gruntów została oszacowana na poziomie 50 zł. Dla celów ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie wartość ta po przebadaniu rynku nieruchomości została podwyższona maksymalnie. Wartość działki (drogowej) o powierzchni 1000 m kw wyniesie:

- Odp. a 50 000 zł;
- Odp. b 75 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

Pyt 37 Organami właściwymi w sprawach gospodarowania wodami są:

- Odp. a marszałek województwa;
- Odp. b dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich;
- Odp. c wojewoda.

Pyt 38 Opracowaniem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną w województwie jest:

- Odp. a strategia rozwoju województwa;
- Odp. b koncepcja przestrzennego zagospodarowania województwa;
- Odp. c plan zagospodarowania przestrzennego województwa.

Pyt 39 Uproszczone plany urządzania lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

- Odp. a starosta w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. b Minister Środowiska w odniesieniu do lasów wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa;
- Odp. c marszałek województwa w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa.

Pyt 40 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna tej nieruchomości, która została oddana w użytkowanie wieczyste na cele rolne wyniesie:

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

Pyt 41 Rzeczoznawca majątkowy, analizując zgromadzone dane o dokonanych transakcjach:

- Odp. a odrzuci te, które dokonane zostały w szczególnych warunkach;
- Odp. b przyjmie te, które dotyczą różnego rodzaju nieruchomości ale odzwierciedlają zachowania typowego nabywcy;
- Odp. c przyjmie te, które dotyczą nieruchomości podobnych.

Pyt 42 Geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu prowadzi:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c marszałek województwa.

Pyt 43 Do zadań Służby Geodezyjnej i Kartograficznej należy:

- Odp. a prowadzenie krajowego systemu informacji o terenie;
- Odp. b sporządzanie map tematycznych;
- Odp. c prowadzenie państwowego rejestru granic jednostek podziału terytorialnego kraju.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-06-25

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

Kod: 060618400

Pyt 44 Wysokość pomieszczenia w budynku biurowym, w którym będzie przebywało więcej niż 4 osoby, powinna wynosić minimum:

- Odp. a 2,7 m;
- Odp. b 3,0 m;
- Odp. c 3,3 m.

Pyt 45 W świetle przepisów techniczno-budowlanych wysokość balustrad schodowych lub balkonowych w budynkach wielorodzinnych powinna wynosić nie mniej niż:

- Odp. a 0,80 m;
- Odp. b 0,90 m;
- Odp. c 1,10 m.

Pyt 46 W bazie danych ewidencyjnych oprócz konturów budynków mogą być ujawniane takie obiekty budowlane, jak:

- Odp. a trwale związane z budynkiem podjazdy dla osób niepełnosprawnych;
- Odp. b przyłącza sieci uzbrojenia terenu biegnące do budynku;
- Odp. c trwale związane z gruntem budowle ziemne i budowle hydrotechniczne.

Pyt 47 W podejściu dochodowym występują techniki:

- Odp. a kapitalizacji prostej;
- Odp. b inwestycji;
- Odp. c zysków.

Pyt 48 Wartość rynkową nieruchomości posiadającej cechy szczególne, w razie braku wystarczającej liczby danych dotyczących transakcji sprzedaży zawartych na rynku lokalnym, można określić na podstawie:

- Odp. a danych ofertowych;
- Odp. b danych pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
- Odp. c znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych.

Pyt 49 Wartość utraconych korzyści, przy wycenie plantacji kultur wieloletnich, w celu ustalenia wysokości odszkodowania za ich wywłaszczenie jest ustalana dla okresu:

- Odp. a od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu do dnia wydania decyzji o odszkodowaniu;
- Odp. b od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego planowania;
- Odp. c od dnia założenia plantacji do dnia wywłaszczenia.

Pyt 50 Wartość rynkowa nieruchomości nabytej w drodze dziedziczenia, dla potrzeb ustalenia podstawy opodatkowania określa się przy zastosowaniu podejścia:

- Odp. a porównawczego;
- Odp. b dochodowego;
- Odp. c mieszanego.

Pyt 51 Rodzaj rynku, jego obszar:

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

Pyt 52 Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których:

- Odp. a znane są ceny i cechy tych nieruchomości;
- Odp. b znane są ceny i cechy co najmniej nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej;
- Odp. c znane są ceny ofertowe nieruchomości podobnych oraz ich cechy.

Pyt 53 Do gruntów rolnych w ewidencji gruntów i budynków zalicza się m.in.:

- Odp. a grunty orne;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c zadrzewienia położone na użytkach rolnych.

Pyt 54 Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin, określa się wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości złoża, gdy złożo:

- Odp. a wartość złoża uwzględnia się zawsze;
- Odp. b nie stanowi przedmiotu własności górniczej;
- Odp. c stanowi przedmiot własności górniczej.

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

Kod: 060618400

Pyt 55 Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia podatku od spadku określa się dla stanu nieruchomości z dnia nabycia. Datą nabycia spadku jest data:

- Odp. a złożenia deklaracji;
- Odp. b decyzji urzędu skarbowego;
- Odp. c śmierci spadkodawcy.

Pyt 56 Dla celów ewidencji gruntów i budynków wyodrębniono grupy użytków gruntowych. Grup tych jest:

- Odp. a 6;
- Odp. b 7;
- Odp. c 8.

Pyt 57 Agencja Mienia Wojskowego zbywa lokal mieszkalny o wartości 400 tys. zł. Nabywcą jest najemca - emeryt wojskowy. Kwota jaką zapłaci wyniesie:

- Odp. a 20 tys. zł;
- Odp. b 200 tys. zł;
- Odp. c 180 tys. zł.

Pyt 58 Kto posiada prawo do ustalania obowiązujących standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych:

- Odp. a organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z właściwym ministrem;
- Odp. b organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c minister właściwy.

Pyt 59 Czy budowa przedszkoli może być uznana za cel publiczny?

- Odp. a może, gdyż przedszkola realizują ważne społecznie cele;
- Odp. b może, gdy przedszkole prowadzi gmina;
- Odp. c nie może.

Pyt 60 Co jest przedmiotem wyceny dla celu sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu?

- Odp. a lokal, pomieszczenie przynależne do lokalu oraz udział w nieruchomości wspólnej (wartość łączna);
- Odp. b wyłącznie lokal jako przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- Odp. c lokal jako przedmiot prawa własności, gdyż spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem tego lokalu.

Pyt 61 Jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż trzy:

- Odp. a właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu;
- Odp. b właściciele mogą podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu;
- Odp. c do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności.

Pyt 62 Metoda kosztów likwidacji jest stosowana w podejściu:

- Odp. a kosztowym;
- Odp. b dochodowym;
- Odp. c mieszanym.

Pyt 63 Wskaż wartość rynkową nieruchomości gruntowej o powierzchni 2000 m², zabudowanej budynkiem magazynowym o kubaturze 1000 m³, jeżeli wartość jednostkowa gruntu wynosi 200 zł/m², budynek jest przeznaczony do rozbiórki i średni koszt likwidacji podobnych obiektów wynosi 50 zł za m³ kubatury budynku.

- Odp. a 50000 zł;
- Odp. b 350000 zł;
- Odp. c 400000 zł.

Pyt 64 Koszty pozyskania i zrywki rzeczoznawca majątkowy uwzględnia przy określaniu wartości nieruchomości leśnych, w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych w odniesieniu do:

- Odp. a tylko wybranych drzewostanów;
- Odp. b wartości drzew i drzewostanów występujących na gruncie;
- Odp. c nie uwzględnia kosztów pozyskania i zrywki w odniesieniu do drzew i drzewostanów.

Pyt 65 Zgodnie z ustawą o rachunkowości do środków trwałych zalicza się także:

- Odp. a prawo wieczystego użytkowania gruntu;
- Odp. b równowartość nakładów poniesionych na ulepszenie obcych budynków i budowli wykorzystywanych przez jednostkę dłużej niż 1 rok;
- Odp. c spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wykorzystywanego na potrzeby jednostki.

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-06-25

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

Kod: **060618400**

Pyt 66 W gruntach ornych występują następujące klasy bonitacyjne:

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

Pyt 67 Wartość katastralną zabudowanej działki gruntu, stanowi:

- Odp. a suma wartości katastralnej gruntu i wartości katastralnej budynku, odrębnie ustalonych;
- Odp. b określona, łączna wartość gruntu i budynku;
- Odp. c suma wartości rynkowej gruntu i budynku.

Pyt 68 Jakie podstawowe warunki (oprócz wyjątków) muszą być spełnione dla dokonania podziału na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne?

- Odp. a zgodność proponowanego podziału z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b dostęp projektowanych do wydzielenia działek gruntu do drogi publicznej;
- Odp. c wydzielenie nie więcej niż 5 działek gruntu.

Pyt 69 Gospodarczy typ drzewostanu w opisie taksacyjnym lasu to:

- Odp. a rosący gatunek drzewostanu do wykorzystania gospodarczego;
- Odp. b pożądaný pod względem gospodarczym docelowy skład gatunkowy drzewostanu na danym siedlisku;
- Odp. c przeważający sortyment użytkowy drewna.

Pyt 70 Jakie wydatki składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wielolokalowych, w których nastąpiło wyodrębnienie własności lokali?

- Odp. a wydatki na rozbudowę budynku;
- Odp. b opłaty za antenę zbiorczą;
- Odp. c wydatki na ubezpieczenie poszczególnych lokali.

Pyt 71 Dokonując wyceny w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalania i podziału nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości przed scaleniem według stanu:

- Odp. a na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do tych prac;
- Odp. b na dzień wejścia w życie uchwały o zakończeniu tych prac;
- Odp. c na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Pyt 72 Wysokość dochodu netto, ustalanego w procesie wyceny nieruchomości, jest uzależniona od:

- Odp. a opłaty za użytkowanie wieczyste budynku;
- Odp. b wynagrodzenia zarządcy;
- Odp. c amortyzacji obiektu.

Pyt 73 Działki położone w granicach jednego obrębu mogą tworzyć jedną jednostkę rejestrową gruntów, gdy:

- Odp. a są przedmiotem prawa własności i prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b stanowią przedmiot odrębnego władania;
- Odp. c są jednorodne pod względem prawnym choć o różnym sposobie użytkowania.

Pyt 74 W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami przez określenie "wycena nieruchomości" rozumie się:

- Odp. a ustalenie przeciętnej ceny nieruchomości;
- Odp. b postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- Odp. c postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia ceny nieruchomości.

Pyt 75 Łazienka w mieszkaniu to:

- Odp. a pomieszczenie mieszkalne;
- Odp. b pomieszczenie pomocnicze;
- Odp. c pomieszczenie gospodarcze.

Pyt 76 Metodę inwestycyjną do wyceny nieruchomości można zastosować, gdy:

- Odp. a nieruchomość przynosi lub może przynosić stały dochód z czynszów najmu;
- Odp. b nieruchomość może w przyszłości przynosić zmienny dochód z czynszów dzierżawnych;
- Odp. c do wszystkich nieruchomości, na których jest prowadzona działalność gospodarcza.

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

Kod: 060618400

Pyt 77 Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przeliczane są w odniesieniu do:

- Odp. a 1 ha fizycznego;
- Odp. b 1 ha przeliczeniowego;
- Odp. c 1 ha ustalonego dla naliczenia podatku rolnego.

Pyt 78 Danymi, które można uzyskać z ewidencji gruntów, dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a numer działki;
- Odp. b numer jednostki rejestrowej gruntów;
- Odp. c oznaczenie księgi wieczystej.

Pyt 79 Młodnik dębowy 15-letni, zniszczony przy realizacji linii wysokiego napięcia, należy szacować:

- Odp. a wg kosztów wyhodowania;
- Odp. b wg wartości drewna;
- Odp. c wykorzystując metodę zysków.

Pyt 80 Jednostkę rejestrową gruntów stanowią:

- Odp. a działki gruntów należące do tego samego właściciela, położone w jednym obrębie ewidencyjnym;
- Odp. b działki gruntów należące do tego samego użytkownika wieczystego, położone w jednym obrębie ewidencyjnym;
- Odp. c działki gruntów położone w jednej jednostce ewidencyjnej, należące do tego samego właściciela.

Pyt 81 Symbol ROE, stosowany powszechnie w analizie finansowej, oznacza:

- Odp. a stopę zwrotu z obligacji;
- Odp. b stopę zwrotu zysku z kapitału akcyjnego;
- Odp. c stopę zwrotu zysku z kapitału własnego spółki.

Pyt 82 Jakie kryteria należy stosować przy uznawaniu, że nieruchomość jest zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu?

- Odp. a ustawodawca nie ustalił w tym zakresie żadnych kryteriów;
- Odp. b nie rozpoczęcie w ciągu 7 lat licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, realizacji celu określonego w tej decyzji;
- Odp. c nie zakończenie w ciągu 10 lat licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, realizacji celu określonego w tej decyzji.

Pyt 83 PDB z nieruchomości wynosi 300000 zł, straty w dochodzie wynoszą 10%, wydatki operacyjne wynoszą 70000 zł. DON wynosi:

- Odp. a 270000 zł;
- Odp. b 230000 zł;
- Odp. c 200000 zł.

Pyt 84 Wysokość współczynnika korygującego, stosowanego dla określenia wartości prawa użytkowania wieczystego, jest zależna od:

- Odp. a stałej stopy kapitalizacji niezależnie od rodzaju nieruchomości;
- Odp. b stawki procentowej opłaty rocznej;
- Odp. c przeciętnej stopy kapitalizacji ustalonej na podstawie badania rynku nieruchomości z ograniczeniem do przedziału od 0,09 do 0,12.

Pyt 85 Cena za m² wynosi: minimalna 2000 zł, maksymalna 3000 zł. Jeżeli zakres kwotowy (delta C), dla cechy lokalizacja wynosi 200 zł za m², to siła wpływu tej cechy (waga) wynosi:

- Odp. a 10%;
- Odp. b 20%;
- Odp. c 30%.

Pyt 86 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia ustalenia planu urządzania lasu w zakresie:

- Odp. a granic lasów;
- Odp. b powierzchni lasów;
- Odp. c granic i powierzchni lasów ochronnych.

Pyt 87 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa sporządza:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b zarząd województwa;
- Odp. c marszałek województwa.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-06-25

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

Kod: **060618400**

Pyt 88 Przy szacowaniu nieruchomości w podejściu dochodowym uwzględnia się m.in.:

- Odp. a podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, konserwacje i remonty, koszt kredytu;
- Odp. b podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, konserwacje, koszt ubezpieczenia, koszty zarządzania i administracji;
- Odp. c podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, remonty, koszt ubezpieczenia, amortyzację.

Pyt 89 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje się biorąc pod uwagę:

- Odp. a cel wyceny;
- Odp. b rodzaj przedmiotu wyceny;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości.

Pyt 90 Budynek, w którym ściany konstrukcyjne (nośne) usytuowane są równolegle do osi podłużnej budynku nazywamy budynkiem o układzie konstrukcyjnym:

- Odp. a podłużnym;
- Odp. b poprzecznym;
- Odp. c mieszanym.



EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-08-25

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

