

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: 974921345

- Pyt 1 Maksymalna stawka infrastrukturalnej opłaty adiacenckiej na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji wynosi nie więcej niż:
- Odp. a 30%;  
Odp. b 50%;  
Odp. c 75%.
- Pyt 2 Za jaką cenę właściwy organ może zbyć, w drodze rokowań przeprowadzonych po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego?
- Odp. a za cenę dowolną;  
Odp. b za cenę nie niższą niż 40% wartości rynkowej nieruchomości;  
Odp. c za cenę nie niższą niż 50% wartości rynkowej nieruchomości.
- Pyt 3 Opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomością ustala się na podstawie ceny:
- Odp. a wyłącznie gruntu (bez jego części składowych);  
Odp. b gruntu wraz z jego częściami składowymi;  
Odp. c wyłącznie części składowych gruntu.
- Pyt 4 Dokonując wyceny lasu w podejściu porównawczym, jako główne atrybuty należy przyjąć m.in.:
- Odp. a wiek drzewostanu;  
Odp. b skład gatunkowy drzewostanu;  
Odp. c klasę bonitacyjną gruntu leśnego.
- Pyt 5 Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może dokonać:
- Odp. a inny rzeczoznawca majątkowy na zlecenie osoby zainteresowanej;  
Odp. b organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;  
Odp. c Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.
- Pyt 6 Dekapitalizacja to:
- Odp. a obniżka wartości pieniądza;  
Odp. b obniżanie się wartości technicznej majątku trwałego na skutek jego nieodnawiania;  
Odp. c faza cyklu koniunkturalnego spowodowana kurczeniem się wydatków inwestycyjnych.
- Pyt 7 W analizie rynku nieruchomości skrót NPV oznacza:
- Odp. a wielkość przepływów pieniężnych na nieruchomości;  
Odp. b wartość rynkową nieruchomości dla jej optymalnego użytkowania;  
Odp. c sumę zdyskontowanych na dany moment strumieni pieniężnych, generowanych na nieruchomości.
- Pyt 8 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 9 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 10 Nieruchomość gruntowa będąca w użytkowaniu wieczystym jest sprzedawana użytkownikowi wieczystemu. Wartość prawa własności wynosi 50000 zł. Współczynnik  $W_k$  wynosi 0,7. Kwota jaką zapłaci użytkownik wieczysty wyniesie:
- Odp. a 50000 zł;  
Odp. b 35000 zł;  
Odp. c 15000 zł.
- Pyt 11 Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:
- Odp. a trwały zarząd, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;  
Odp. b użytkowanie, służebności, hipoteka;  
Odp. c posiadanie.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: 974921345

Pyt 12 Za jaką cenę gmina wykonuje prawo pierwokupu?

- Odp. a za cenę równą wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. b za cenę ustaloną na podstawie wykazów Urzędu Skarbowego;
- Odp. c po cenie ustalonej pomiędzy stronami w umowie sprzedaży.

Pyt 13 PDB wynosi 100000 zł, Pustostany stanowią 10% PDB, Wydatki operacyjne stanowią 10% EDB. DON wynosi:

- Odp. a 90000 zł;
- Odp. b 81000 zł;
- Odp. c 80000 zł..

Pyt 14 Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego zależy od:

- Odp. a klasy bonitacyjnej gruntu;
- Odp. b typu siedliskowego lasu;
- Odp. c wieku drzewostanu.

Pyt 15 Określając koszt obiektu budowlanego według metody kosztów zastąpienia:

- Odp. a uwzględnia się zużycie techniczne;
- Odp. b uwzględnia się tylko zużycie funkcjonalne;
- Odp. c nie uwzględnia się zużycia.

Pyt 16 Cena jednostkowa robót budowlanych dla potrzeb określenia wartości odtworzeniowej budynku w technice szczegółowej zawiera następujące składniki:

- Odp. a wartość kosztorysową robocizny, materiałów, pracy sprzętu, kosztów zaopatrzenia, kosztów ogólnych i zysku;
- Odp. b wartość kosztorysową robocizny, materiałów, pracy sprzętu, kosztów zakupu, kosztów pośrednich i zysku;
- Odp. c wartość kosztorysową robocizny, materiałów, pracy sprzętu, kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku i podatku VAT.

Pyt 17 Dla gruntów oznaczonych w ewidencji jako Lz, wskaźnik szacunkowy ustala się:

- Odp. a jeżeli grunty są sklasyfikowane - jako 50 % dla danej klasy gruntu ornego;
- Odp. b jeżeli grunty nie są sklasyfikowane - jak dla VI gruntów ornych;
- Odp. c jeżeli grunty nie są sklasyfikowane - jak dla klasy I gruntów ornych.

Pyt 18 Mapa zasadnicza dostępna jest w:

- Odp. a gminie dla obszaru gminy;
- Odp. b wojewódzkim zasobie geodezyjnym i kartograficznym;
- Odp. c powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Pyt 19 Współczynnik kapitalizacji wynosi 12,5. Stopa kapitalizacji wynosi:

- Odp. a 8%;
- Odp. b 12,5%;
- Odp. c stopa kapitalizacji nie zależy od wielkości współczynnika kapitalizacji.

Pyt 20 Jednostkę rejestrową gruntu w ewidencji gruntów i budynków tworzą:

- Odp. a działki wchodzące w skład jednej nieruchomości, położone w różnych obrębach tej samej jednostki ewidencyjnej;
- Odp. b działki stanowiące część nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy, położone w tym samym obrębie;
- Odp. c działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości.

Pyt 21 Rodzaj wartości określanej przez rzeczoznawcę majątkowego wynika w szczególności z:

- Odp. a celu sporządzenia wyceny;
- Odp. b zapisów wynikających z przepisów prawa;
- Odp. c żądania zleceniodawcy.

Pyt 22 Prawo odrębnej własności lokalu powstaje:

- Odp. a z dniem wpisu prawa w księdze wieczystej;
- Odp. b z dniem zawarcia umowy o ustanowieniu tego prawa w formie aktu notarialnego;
- Odp. c z dniem wykonania umowy zobowiązującej, zawartej z właścicielem gruntu (deweloperem).

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: **974921345**

- Pyt 23 Czy grunty zajęte pod rodzinne ogrody działkowe uznaje się za grunty rolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ?
- Odp. a nie uznaje się, gdyż nie jest na nich prowadzona produkcja rolna;  
Odp. b uznaje się;  
Odp. c nie uznaje się ze względów obszarowych.
- Pyt 24 Koszty pozyskania drewna obejmują:
- Odp. a wyrąb drzew;  
Odp. b obcięcie gałęzi;  
Odp. c transport z miejsca wyrębu do najbliższej drogi publicznej.
- Pyt 25 Izba wg ewidencji gruntów i budynków to pomieszczenie o powierzchni nie mniejszej niż 4 m<sup>2</sup> będąca:
- Odp. a pokojem;  
Odp. b kuchnią;  
Odp. c łazienką.
- Pyt 26 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 20000 zł. Opłata roczna z tej nieruchomości przekazanej na cele turystyczne wyniesie:
- Odp. a 200 zł;  
Odp. b 400 zł;  
Odp. c 600 zł.
- Pyt 27 Jeżeli wartość nieruchomości w wyniku zmiany planu miejscowego uległa zmniejszeniu, to właściciel tej nieruchomości zbywając ją w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwalenia lub zmiany planu, może żądać od gminy:
- Odp. a odszkodowania równego 30% obniżenia wartości, ustalonego na dzień zbycia nieruchomości;  
Odp. b odszkodowania równego obniżeniu wartości, ustalonego na dzień zmiany planu;  
Odp. c odszkodowania równego obniżeniu wartości, ustalonego na dzień zbycia nieruchomości.
- Pyt 28 Dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem, określa się:
- Odp. a łączną wartość prawa własności gruntu i prawa własności budynku;  
Odp. b odrębnie wartość rynkową gruntu jako prawa użytkowania wieczystego i odrębnie wartość nieruchomości budynkowej;  
Odp. c wartość rynkową gruntu niezabudowanego jako przedmiotu prawa własności.
- Pyt 29 Zgodnie z ustawą o własności lokali, garaż:
- Odp. a może stanowić odrębną nieruchomość;  
Odp. b może stanowić część składową lokalu mieszkalnego jako pomieszczenie przynależne;  
Odp. c nie może stanowić odrębnej nieruchomości.
- Pyt 30 Ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące:
- Odp. a gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty;  
Odp. b budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;  
Odp. c służebności gruntowych.
- Pyt 31 Koszty zrywki drewna obejmują:
- Odp. a wyrąb drzew;  
Odp. b trzebież drzewostanu;  
Odp. c transport z miejsca wyrębu do najbliższej drogi (miejsca odbioru transportem mechanicznym).
- Pyt 32 W kalkulacji ceny jednostkowej roboty lub elementu scalonego koszty ogólne budowy to składnik:
- Odp. a kosztów pośrednich;  
Odp. b zysku;  
Odp. c kosztów bezpośrednich.
- Pyt 33 Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględnia:
- Odp. a stan techniczno-użytkowy nieruchomości;  
Odp. b ceny gruntów z rynku lokalnego;  
Odp. c lokalne ceny usług budowlanych.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: 974921345

Pyt 34 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 35 Wysokość drzewa widzianego pod kątem 45 stopni z odległości 20 m wynosi:

- Odp. a 20 m razy sin 45 stopni;
- Odp. b 20 m;
- Odp. c 10 m.

Pyt 36 Pojęcie wartości rezydualnej nieruchomości występuje w technice:

- Odp. a wskaźnikowej;
- Odp. b dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. c kapitalizacji prostej.

Pyt 37 Jednostkę taksacyjną w Powszechnej Taksacji Nieruchomości w odniesieniu do części składowych gruntu, stanowi:

- Odp. a tylko budynek mieszkalny;
- Odp. b każdy budynek zlokalizowany na działce;
- Odp. c lokal w budynku wielolokalowym.

Pyt 38 Rozgraniczania nieruchomości dokonują:

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

Pyt 39 Różnica między pożyczką a kredytem polega na tym, że:

- Odp. a kredyt udzielany jest na konkretne cele wskazane w umowie kredytowej, przy pożyczce nie ma takiego wymogu;
- Odp. b kredyt powinien być odpłatny, pożyczka może być odpłatna lub nieodpłatna;
- Odp. c umowa kredytu musi być zawarta na piśmie, przy umowie pożyczki, niezależnie od jej wysokości, nie jest to wymagane.

Pyt 40 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, budynek mieszkalny o czterech kondygnacjach to budynek:

- Odp. a wysoki;
- Odp. b średniowysoki;
- Odp. c niski.

Pyt 41 Przy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się:

- Odp. a wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, wpływających na wzrost wartości nieruchomości gruntowej;
- Odp. b wartość nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, powodujących wzrost wartości nieruchomości gruntowej;
- Odp. c przepisy nie dopuszczają żadnych zaliczeń.

Pyt 42 Wycena plantacji kultury wieloletniej dla ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie obejmuje m.in.:

- Odp. a koszty założenia i pielęgnacji do pierwszych zbiorów;
- Odp. b utracone korzyści za okres od pierwszego roku plonowania do końca plonowania;
- Odp. c utracone korzyści za okres od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania.

Pyt 43 W jaki sposób zalicza się powierzchnię pomieszczeń w budynku, dla ustalenia jego powierzchni użytkowej dla celu podatku od spadków i darowizn?

- Odp. a powierzchnie pomieszczeń o wysokości od 1,40 m do 2,20 m zalicza się w 50%;
- Odp. b powierzchnie pomieszczeń o wysokości poniżej 1,40 m zalicza się w 25%;
- Odp. c powierzchnie pomieszczeń o wysokości od 2,20 m do 2,50 m zalicza się w 75% .

Pyt 44 Nieruchomość rolna zasobu ANR o wartości 300 000 zł została przekazana w użytkowanie wieczyste osobie prawnej na cele rolne. Oplata roczna od tej nieruchomości wyniesie:

- Odp. a 3 000 zł
- Odp. b 900 zł
- Odp. c 300 zł

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: **974921345**

- Pyt 45 Grunty rolne zabudowane (zabudowa zagrodowa), w katastrze nieruchomości oznaczone są symbolem:
- Odp. a B;  
Odp. b Br;  
Odp. c Bp.
- Pyt 46 Konstrukcja budynku, to:
- Odp. a struktura składająca się z ustrojów nośnych zdolnych do przenoszenia obciążeń;  
Odp. b rodzaj podstawowych materiałów budowlanych;  
Odp. c elementy wykończeniowe budynku.
- Pyt 47 Jakie czynniki należy uwzględnić przy wycenie w podejściu dochodowym nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków
- Odp. a dochody jakie można osiągnąć z nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń i kosztów jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską  
Odp. b ograniczenia w obrocie nieruchomościami wpisanymi do rejestru zabytków  
Odp. c ulgi w podatkach i opłatach lokalnych z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków
- Pyt 48 Zgodnie z ustawą o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:
- Odp. a wydatki na remonty i bieżącą konserwację;  
Odp. b opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej;  
Odp. c opłaty za antenę zbiorczą i wydatki na utrzymanie porządku i czystości.
- Pyt 49 Które z wymienionych poniżej rodzajów kosztów wchodzi w skład cen jednostkowych robót budowlanych:
- Odp. a koszty bezpośrednie;  
Odp. b koszty pośrednie;  
Odp. c koszty dokumentacji obiektu budowlanego.
- Pyt 50 Do budynków użyteczności publicznej, zalicza się:
- Odp. a budynek przeznaczony dla oświaty;  
Odp. b dom dziecka;  
Odp. c budynek opieki zdrowotnej.
- Pyt 51 Most to:
- Odp. a przeprawa pozwalająca na pokonanie doliny;  
Odp. b przeprawa pozwalająca na pokonanie wąwozu  
Odp. c przeprawa pozwalająca na pokonanie przeszkód wodnych.
- Pyt 52 Przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami, aktualizacji poziomu cen z tytułu upływu czasu dokonuje się:
- Odp. a przed dokonaniem korekty cen ze względu na cechy różniące;  
Odp. b po dokonaniu korekty cen ze względu na cechy różniące;  
Odp. c na dowolnym etapie procesu wyceny.
- Pyt 53 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są :
- Odp. a identyfikator budynku  
Odp. b wartość katastralna  
Odp. c informacja o materiale, z którego wykonane są stropy
- Pyt 54 Poszukujesz wartości odtworzeniowej unikalnej zabytkowej ściany oporowej wykonanej z "austriackiej" cegły. Do jej określenia wykorzystasz:
- Odp. a podejście kosztowe, metodę kosztów zastąpienia, technikę elementów scalonych;  
Odp. b podejście kosztowe, metodę kosztów likwidacji, technikę wskaźnikową;  
Odp. c podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę szczegółową.
- Pyt 55 Przy określeniu wartości nieruchomości, po zakończeniu eksploatacji złoża, kosztów rekultywacji wyrobiska:
- Odp. a nie uwzględnia się;  
Odp. b uwzględnia się;  
Odp. c uwzględnia się gdy eksploatację złoża przeprowadzono w 50%.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: 974921345

Pyt 56 Rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości:

- Odp. a dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego;
- Odp. b jeżeli określenia wartości odtworzeniowej wymagają przepisy szczególne;
- Odp. c jako podstawę ustalenia odszkodowania za nieruchomości, jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie.

Pyt 57 Nadzór nad gospodarką leśną w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa sprawuje:

- Odp. a wójt, burmistrz lub prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c właściciel, gdyż przepisy tego nie precyzują.

Pyt 58 Grunty oznaczone symbolem N (nieużytki) są zaliczone do grupy użytków gruntowych:

- Odp. a grunty rolne;
- Odp. b tereny różne;
- Odp. c użytki rolne.

Pyt 59 Jednostkę ewidencyjną może tworzyć:

- Odp. a obszar gminy;
- Odp. b obszar dzielnicy w mieście;
- Odp. c obszar wsi.

Pyt 60 W ramach odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość można przyznać nieruchomość zamienną:

- Odp. a zawsze;
- Odp. b tylko za zgodą właściciela wywłaszczonej nieruchomości;
- Odp. c użytkownikowi wieczystemu za zgodą właściciela gruntu.

Pyt 61 W jakich przypadkach określa się wartość rynkową nieruchomości jako podstawowy rodzaj wartości?

- Odp. a dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości;
- Odp. b przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa;
- Odp. c dla wszystkich celów i we wszystkich przypadkach.

Pyt 62 Dokumentację urzędniowo-leśną, stanowiącą podstawę gospodarki leśnej, tworzą:

- Odp. a plan urządzenia lasu;
- Odp. b plan zalesienia gruntów;
- Odp. c uproszczony plan urządzenia lasu.

Pyt 63 Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:

- Odp. a są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych;
- Odp. b wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały związane z tym podziałem przyjęte zostały do zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- Odp. c obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, a ich wyróżnienie jest celowe dla oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych.

Pyt 64 Polska Akademia Nauk, szkoły wyższe oraz jednostki badawcze wnoszą z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa opłaty z hektara przeliczeniowego, w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, w wysokości:

- Odp. a 20 kg żyta;
- Odp. b 50 kg żyta;
- Odp. c 100 kg żyta.

Pyt 65 Przez pomieszczenie pomocnicze znajdujące się w obrębie mieszkania, zgodnie z przepisami prawa budowlanego należy rozumieć

- Odp. a pomieszczenie do przechowywania ubrań;
- Odp. b pomieszczenie służące do celów komunikacji wewnętrznej;
- Odp. c sypialnię

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: **974921345**

- Pyt 66 Popyt efektywny zależy od:
- Odp. a cen rynkowych;
  - Odp. b wahań sezonowych;
  - Odp. c indywidualnych preferencji konsumenta.
- Pyt 67 Ilekroć w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest mowa o właściwym organie, należy przez to rozumieć:
- Odp. a organ wykonawczy gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących jej własność;
  - Odp. b starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność powiatu;
  - Odp. c wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność województwa.
- Pyt 68 Wyboru metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę min.:
- Odp. a cel wyceny;
  - Odp. b wskazania zlecniodawcy;
  - Odp. c dane o rynku nieruchomości.
- Pyt 69 Wskaźniki szacunkowe wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha dla gruntów ornych wynoszą: dla kl. I-145; II-132; IIIa-118; IIIb-100; IVa-80; IVb-60; V-35; VI-15; VII-8. Wielkość tego wskaźnika dla gruntów rolnych zabudowanych wyniesie:
- Odp. a 145;
  - Odp. b 100;
  - Odp. c 13.
- Pyt 70 Dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości, które przed 31.12.1998r. były zajęte pod drogi publiczne i z dniem 1.01.1999r. z mocy prawa stały się własnością gminy, stan nieruchomości przyjmuje się :
- Odp. a na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu;
  - Odp. b na dzień 1.01.1999 r.;
  - Odp. c na dzień 29.10.1998 r.
- Pyt 71 Suma ubezpieczenia budynku gospodarstwa rolnego może być ustalona na podstawie:
- Odp. a powykonawczego kosztorysu budowlanego, sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia w tym zakresie;
  - Odp. b wyceny rzeczoznawcy majątkowego;
  - Odp. c cenników stosowanych przez zakład ubezpieczeń do szacowania wartości budynków.
- Pyt 72 W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się:
- Odp. a obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - Odp. b obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
  - Odp. c stawki procentowe, na podstawie których ustala się "opłatę planistyczną".
- Pyt 73 Różnica pomiędzy wysokością potencjalnego i efektywnego dochodu brutto z nieruchomości wynika głównie z powodu uwzględnienia w obliczeniach:
- Odp. a wydatków operacyjnych;
  - Odp. b pustostanów i zaległości czynszowych;
  - Odp. c innej stopy zwrotu kapitału.
- Pyt 74 Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż:
- Odp. a 1 rok
  - Odp. b 2 lata
  - Odp. c 3 lata
- Pyt 75 Zgodnie z ustawą "Prawo budowlane" tymczasowym obiektem budowlanym jest:
- Odp. a kapliczka;
  - Odp. b barakowóz;
  - Odp. c kiosk uliczny.
- Pyt 76 Modalna (dominanta) to w zbiorowości:
- Odp. a wartość wyrazu środkowego;
  - Odp. b wartość występująca najczęściej;
  - Odp. c zmienna o największej wartości.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: 974921345

Pyt 77 Plan urządzenia lasu będącego w zarządzie Lasów Państwowych, jest dostępny:

- Odp. a u soltysa;
- Odp. b w samorządzie województwa;
- Odp. c w nadleśnictwie.

Pyt 78 Wartość rynkową rzeczy lub prawa majątkowego, stanowiącą podstawę ustalenia podatku od spadków i darowizn określa się:

- Odp. a na podstawie przeciętnych cen z dnia zgłoszenia nabycia;
- Odp. b na podstawie rejestru cen prowadzonego w Urzędzie Skarbowym;
- Odp. c na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami majątkowymi tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich położenia, stanu i stopnia zużycia, z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Pyt 79 Trwały zarząd gruntami pod drogę publiczną służy:

- Odp. a jednostkom samorządu terytorialnego;
- Odp. b jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej powołanym przez zarządców dróg;
- Odp. c osobom prawnym, którym jednostki samorządu terytorialnego powierzyły utrzymanie i eksploatację drogi w ich imieniu.

Pyt 80 Dla określenia klasy bonitacyjnej siedliska leśnego, rzeczoznawca majątkowy ustala:

- Odp. a gatunek drzewostanu;
- Odp. b wiek drzewostanu;
- Odp. c przeciętną wysokość drzewostanu.

Pyt 81 W przypadku zbywania udziału we współwłasności nieruchomości lub innego rozporządzenia tym udziałem, zgoda pozostałych współwłaścicieli:

- Odp. a nie jest wymagana;
- Odp. b jest konieczna;
- Odp. c jest wymagana o ile część ułamkowa nieruchomości miałaby zostać obciążona hipoteką.

Pyt 82 Linie podziału przestrzennego lasu stanowią:

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

Pyt 83 We wzorze na technikę dyskontowania strumieni dochodów występuje wartość rezydualna, która może być:

- Odp. a określona w podejściu porównawczym;
- Odp. b wielkością dodatnią lub ujemną;
- Odp. c obliczona techniką kapitalizacji prostej.

Pyt 84 Przy wycenie nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, poziom cen należy przyjąć na dzień:

- Odp. a wydania decyzji zatwierdzającej podział;
- Odp. b w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna;
- Odp. c wydania decyzji ustalającej opłatę adiacencką.

Pyt 85 Korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w mieszkaniu wg przepisów techniczno - budowlanych powinny mieć szerokość w świetle co najmniej:

- Odp. a 1,20 m;
- Odp. b 1,50 m;
- Odp. c umożliwiające przejście obok siebie 2 osób.

Pyt 86 Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego bez pozwolenia na użytkowanie lub bez zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych, zgodnie z "Prawem budowlanym" skutkuje:

- Odp. a karą pieniężną;
- Odp. b koniecznością anulowania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- Odp. c brakiem konsekwencji z tego tytułu.

Pyt 87 Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) określa:

- Odp. a poziom stopy dyskontowej, przy której wartość bieżąca netto (NPV) jest mniejsza od zera,
- Odp. b poziom stopy dyskontowej, przy której wartość bieżąca netto (NPV) jest równa zero,
- Odp. c poziom stopy dyskontowej, przy której wartość bieżąca netto (NPV) jest największa.



**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

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

Kod: **974921345**

---

Pyt 88 Wartość katastralna części składowej gruntu ustalana jest na podstawie:

- Odp. a danych zawartych w księgach podatkowych;
- Odp. b operatów szacunkowych;
- Odp. c tabel taksacyjnych.

---

Pyt 89 Głębokość posadowienia fundamentów budynku uzależniona jest od:

- Odp. a powierzchni zabudowy;
- Odp. b głębokości występowania poszczególnych warstw geotechnicznych;
- Odp. c umownej głębokości przemarzania gruntów.

---

Pyt 90 Grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą być wykorzystywane:

- Odp. a tylko w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie;
- Odp. b w sposób dotychczasowy;
- Odp. c w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-05-10

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	51	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	55	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	70	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
26	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	76	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	78	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	79	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	81	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	84	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	90	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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: 2018-05-10

*Arkusz prawidłowych odpowiedzi. Stosować do testów o poniższych numerach.*

939956784	565804958	695462584	659883260	581440567	747310638	333074450	700660943	098267674	779348850
989401221	974356412	049153923	110772132	288527965	770642518	190080761	598636150	247359633	053020238
255545258	164449691	763297915	365068674	239810109	950424671	689064383	236695051	178153634	975726127
592163920	090384721	428119778	292722225	940492033	647451162	450768113	643234252	133584856	834285974
091923832	614786624	869147300	188608884	363427758	296856880	997912287	765717744	724386334	437125682
407672286	544738531	862421631	097726821	701747775	334875345	974921345			