

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

Kod: 547701001

- Pyt 1 Wskaźnik szacunkowy dla gruntu stanowiącego zadrzewienie śródpolne klasy VI, w podejściu mieszanym ustala się w wysokości:
- Odp. a wskaźnika szacunkowego gruntu omego klasy VI w określonym okręgu podatkowym;  
Odp. b 50% wskaźnika szacunkowego gruntu omego klasy VI w określonym okręgu podatkowym;  
Odp. c wskaźnika szacunkowego boru suchego w określonym okręgu podatkowym.
- Pyt 2 Ewidencja gruntów i budynków obejmuje:
- Odp. a dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz przysługujących im wielkości udziałów w prawie własności;  
Odp. b dane osób i jednostek organizacyjnych, które gruntami władają na zasadach samolstnego posiadania, w przypadku gruntów o nieustalonym właścicielu;  
Odp. c dane dotyczące jednostek organizacyjnych sprawujących trwały zarząd nieruchomościami.
- Pyt 3 W metodzie zysków podstawą do określenia wartości nieruchomości stanowi:
- Odp. a dochód z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości;  
Odp. b dochód brutto właściciela pomniejszony o koszty zakupu materiałów;  
Odp. c dochód odpowiadający udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.
- Pyt 4 Do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu pokrytego drzewostanem leśnym i zabudowanego domem mieszkalnym, wartość nieruchomości określa się:
- Odp. a jako wartość prawa własności gruntu bez drzewostanu;  
Odp. b jako wartość prawa własności gruntu określoną metodą wskaźników szacunkowych gruntów;  
Odp. c jako wartość prawa własności gruntu łącznie z drzewostanem.
- Pyt 5 Nie uważa się za przeznaczone na pobyt ludzi pomieszczeń, w których:
- Odp. a łączny czas przebywania tych samych osób jest krótszy niż 2 godz. w ciągu doby;  
Odp. b jest prowadzona hodowla roślin lub zwierząt niezależnie od czasu przebywania w nich osób zajmujących się obsługą;  
Odp. c mają miejsce procesy technologiczne niepozwalające na zapewnienie warunków przebywania osób stanowiących ich obsługę.
- Pyt 6 W świetle przepisów techniczno - budowlanych, wysokość budynku służąca do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku mierzy się od:
- Odp. a poziomu podłogi najniższej położonej kondygnacji;  
Odp. b poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego najniższej części;  
Odp. c średniego poziomu terenu przylegającego do budynku.
- Pyt 7 Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia:
- Odp. a podatku VAT;  
Odp. b hipotek;  
Odp. c kosztów związanych z nabyciem nieruchomości.
- Pyt 8 Przedmiotem określenia wartości rynkowej może być:
- Odp. a pomieszczenie przynależne do lokalu;  
Odp. b współudział w prawie własności działki budowlanej związanej z nieruchomością lokalową;  
Odp. c udział we współużytkowaniu wieczystym działki budowlanej związanej z nieruchomością.
- Pyt 9 Dokumentem gospodarki leśnej jest:
- Odp. a plan urządzenia lasu;  
Odp. b uproszczony plan urządzenia lasu;  
Odp. c wytyczne starosty.
- Pyt 10 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, jej wartość określa się:
- Odp. a według stanu nieruchomości na dzień wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego;  
Odp. b według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu;  
Odp. c z uwzględnieniem jej obciążenia prawem dożywocia.
- Pyt 11 Strefa przemysłowa może być utworzona na obszarach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do:
- Odp. a działalności produkcyjnej;  
Odp. b składowania oraz magazynowania;  
Odp. c wyłącznie działalności produkcyjnej uciążliwej dla środowiska.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-06-21

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

Kod: 547701001

Pyt 12 W świetle przepisów techniczno-budowlanych budynek niski to budynek:

- Odp. a o wysokości do 12 m włącznie nad poziomem terenu;
- Odp. b mieszkalny o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- Odp. c mieszkalny o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie.

Pyt 13 Określając wartość nieruchomości w celu ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania nieruchomości, ceny przyjmuje się na dzień:

- Odp. a uchwalenia planu miejscowego;
- Odp. b sporządzenia wyceny;
- Odp. c zbycia nieruchomości.

Pyt 14 Wysokość odszkodowania za nieruchomość nabytą pod drogę publiczną gminną w trybie przepisów "specustawy drogowej", ustala się na podstawie wartości nieruchomości określonej według stanu z dnia:

- Odp. a wydania decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej;
- Odp. b wydania decyzji o odszkodowaniu;
- Odp. c zawarcia umowy sprzedaży.

Pyt 15 Zasadę ekstrapolacji w podejściu porównawczym wyceny należy zastosować wtedy, gdy nieruchomość szacowana posiada walory cech rynkowych:

- Odp. a lepsze od najlepszych w rozpatrywanym zbiorze;
- Odp. b gorsze od najgorszych w rozpatrywanym zbiorze;
- Odp. c mieszczące się pomiędzy cechą najgorszą i najlepszą w rozpatrywanym zbiorze.

Pyt 16 Który organ administracji publicznej ma obowiązek złożenia wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej praw wynikających z ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz gminy?

- Odp. a zawsze starosta, gdyż to on prowadzi postępowanie wywłaszczeniowe;
- Odp. b zawsze wojewoda, gdyż to on nadzoruje postępowanie wywłaszczeniowe;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Pyt 17 Przy szacowaniu nieruchomości inną metodą wskaźników szacunkowych gruntów uwzględniła się m.in.:

- Odp. a szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan;
- Odp. b rodzaje gruntów przyległych;
- Odp. c zagrożenie erozją.

Pyt 18 Ograniczone prawa rzeczowe w księdze wieczystej mogą być wpisane:

- Odp. a w dziale II;
- Odp. b w dziale III;
- Odp. c w dziale IV.

Pyt 19 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej, do celu ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu uwzględniła się:

- Odp. a tylko grunt;
- Odp. b tylko budynki;
- Odp. c grunt, budynki i inne części składowe tego gruntu.

Pyt 20 Ile wynosi postąpienie w przetargu ustnym na zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy?

- Odp. a mln. 1% ceny wywoławczej;
- Odp. b mln. 2% ceny wywoławczej;
- Odp. c nie mniej niż 1% ceny wywoławczej i nie więcej niż 2% tej ceny.

Pyt 21 Na wysokość stopnia zużycia technicznego budynku może mieć wpływ:

- Odp. a wyłącznie wiek budynku;
- Odp. b jakość wykonawstwa robót budowlanych;
- Odp. c remonty i konserwacja budynku.

Pyt 22 Procedura wyceny metodą porównywania parami polega m.in. na:

- Odp. a przyrównywaniu cech nieruchomości wycenianej, kolejno z nieruchomościami podobnymi dla których znane są cechy i ceny transakcyjne;
- Odp. b wyborze ze zbioru cen transakcyjnych co najmniej 3 nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej;
- Odp. c określaniu wartości w drodze obliczenia średniej arytmetycznej ze skorygowanych cen nieruchomości podobnych.

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

Kod: 547701001

- Pyt 23 Ustalając wysokość dochodów z nieruchomości, w procedurze wyceny techniką dyskontowania strumieni dochodów, uwzględnia się m.in.:
- Odp. a warunki wynikające z zawartych umów najmu;  
Odp. b operatywność najemcy;  
Odp. c podatek od nieruchomości.
- Pyt 24 Grunty leśne dzielą się na:
- Odp. a lasy;  
Odp. b grunty zadrzewione i zakrzewione;  
Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.
- Pyt 25 Użytki rolne to:
- Odp. a grunty orne;  
Odp. b łąki i pastwiska trwałe;  
Odp. c grunty pod rowami.
- Pyt 26 W świetle przepisów techniczno-budowlanych lokalem użytkowym może być:
- Odp. a gabinet kosmetyczny;  
Odp. b wynajmowany lokal mieszkalny;  
Odp. c garaż wbudowany jednostanowiskowy.
- Pyt 27 Kubaturę poddaszy nieużytkowych w świetle przepisów techniczno-budowlanych zalicza się do kubatury budynku w:
- Odp. a 50%;  
Odp. b 100%;  
Odp. c nie zalicza się.
- Pyt 28 Metoda analizy statystycznej rynku, jest metodą należącą do podejścia:
- Odp. a porównawczego;  
Odp. b dochodowego;  
Odp. c mieszanego.
- Pyt 29 Stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntu przy określaniu wartości gruntów rolnych zabudowanych przyjmuje się stawki:
- Odp. a jeśli grunty są klasyfikowane - jak dla danej klasy gruntów, jeśli grunty nie są klasyfikowane - jak dla klasy IV gruntu omego;  
Odp. b nie można stosować wskaźników szacunkowych do wyceny gruntów rolnych zabudowanych;  
Odp. c jak dla klasy I gruntu omego.
- Pyt 30 Jakie dokumenty rozstrzygają o sposobie wykorzystywania nieruchomości przy dokonywaniu jej podziału na działki gruntu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu?:
- Odp. a protokół z wizji na gruncie;  
Odp. b pisemne oświadczenie właściciela nieruchomości o sposobie jej wykorzystywania;  
Odp. c dane z katastru nieruchomości dotyczące użytków gruntowych występujących na nieruchomości objętej podziałem.
- Pyt 31 Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do przekazania starostom powiatowym wyciągów z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych:
- Odp. a 2 miesiące od dnia ich sporządzenia;  
Odp. b nie ma takiego obowiązku;  
Odp. c 6 miesięcy od dnia ich sporządzenia.
- Pyt 32 Opis taksacyjny obejmuje:
- Odp. a cechy morfologiczne drzew;  
Odp. b cechy siedliska leśnego;  
Odp. c określenie wyprodukowanej masy drzewnej.
- Pyt 33 Ograniczenia właściciela w zakresie korzystania i rozporządzania nieruchomością wynikają z:
- Odp. a społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa własności;  
Odp. b ustawy;  
Odp. c zasady współżycia społecznego.

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

Kod: 547701001

Pyt 34 Co oznacza symbol "Br" użytku gruntowego:

- Odp. a grunty rolne;
- Odp. b grunty rolne zabudowane;
- Odp. c grunty pod rowami.

Pyt 35 Dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego do określenia wartości nieruchomości gruntowej stosuje się podejście:

- Odp. a mieszane, gdy brak transakcji;
- Odp. b dochodowe;
- Odp. c porównawcze.

Pyt 36 Obligacja to:

- Odp. a papier wartościowy będący świadectwem wierzytelności gminy;
- Odp. b papier wartościowy dłużny, oprocentowany, z określonym terminem wykupu;
- Odp. c świadectwo wierzytelności wystawione przez osobę fizyczną.

Pyt 37 Cenę drewna stosowaną w metodzie wskaźników szacunkowych gruntów koryguje się o koszty:

- Odp. a jego pozyskania;
- Odp. b jego przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym;
- Odp. c przemieszczenia transportem mechanicznym do odbiorcy.

Pyt 38 Dwa miesiące temu cena 1 m<sup>2</sup> lokalu wynosiła 1000zł. Współczynnik zmiany cen wynosił 2% w skali miesiąca. Obecnie cena ta wynosi:

- Odp. a 1020 zł;
- Odp. b 1040 zł;
- Odp. c 1080 zł.

Pyt 39 Ceny wskaźnikowe robót budowlanych, opublikowane w specjalistycznych wydawnictwach, będące podstawą wyceny w podejściu kosztowym, należy sprowadzić do lokalnego poziomu cen poprzez:

- Odp. a porównanie: stawek robocizogodzin, kosztów ogólnych, średnich cen materiałów występujących na lokalnym rynku w stosunku do założeń podanych w danym wydawnictwie;
- Odp. b wykorzystanie współczynników przeliczeniowych podanych w wydawnictwach, gdyż autor wydawnictwa ponosi odpowiedzialność za zgodność publikowanych danych ze stanem faktycznym;
- Odp. c nie zachodzi potrzeba aktualizacji, gdyż ceny produkcji budowlanej nie wykazują zróżnicowania regionalnego.

Pyt 40 Czy za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości pobiera się opłaty?

- Odp. a nie pobiera się, gdyż przekształcenie jest nieodpłatne;
- Odp. b pobiera się z wyjątkiem niektórych przypadków;
- Odp. c pobiera się bez wyjątku.

Pyt 41 W jakiej wysokości ustala się opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego scaleniem i wtórnym podziałem nieruchomości?

- Odp. a w wysokości 30% wartości nieruchomości;
- Odp. b tylko w wysokości 50% wartości nieruchomości;
- Odp. c w wysokości do 50% wzrostu wartości nieruchomości.

Pyt 42 Opłatę adiacencką ustala:

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

Pyt 43 Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem dzierżawy, przy określaniu jej wartości dla potrzeb ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia:

- Odp. a nie uwzględnia się faktu dzierżawy;
- Odp. b uwzględnia się uwarunkowania związane z dzierżawą, jeżeli ma to wpływ na zmianę wartości nieruchomości;
- Odp. c uwzględnia się tylko wówczas, gdy dzierżawa jest zawarta na okres powyżej trzech lat.

Pyt 44 Dyskontowanie jest procedurą:

- Odp. a określania przyszłej wartości obecnych dochodów i wydatków;
- Odp. b sprowadzania kwoty dochodów i wydatków otrzymywanych w okresach późniejszych na okresy wcześniejsze;
- Odp. c określaną jako tzw. procedura procentu składanego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-06-21

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

Kod: 547701001

- Pyt 45 Pierśnica drzewa wynosi 30 cm. Opłata za 1 cm obwodu wynosi 100 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody) wyniesie:
- Odp. a 3000 zł  
Odp. b 0 zł  
Odp. c 9420 zł
- Pyt 46 Prawo dla rzeczoznawcy majątkowego dostępu do źródeł informacji i nieruchomościach, wynika z:
- Odp. a ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne;  
Odp. b ustawy o gospodarce nieruchomościami;  
Odp. c rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Pyt 47 Przez sieć uzbrojenia terenu rozumie się:
- Odp. a wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: kanalizacyjne, gazowe, ciepłe, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych;  
Odp. b uporządkowany zbiór danych przestrzennych i opisowych sieci uzbrojenia terenu, a także informacje o podmiotach władających siecią;  
Odp. c podziemne tunele, przejścia.
- Pyt 48 Stropodach to przegroda budynku:
- Odp. a pozioma;  
Odp. b pionowa;  
Odp. c pełniąc jednocześnie funkcję stropu i dachu.
- Pyt 49 W przypadku braku transakcji rynkowych w celu określenia wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne rzeczoznawca majątkowy:
- Odp. a stosuje metodę wskaźników szacunkowych gruntów;  
Odp. b przyjmuje klasy gruntów z katastru nieruchomości;  
Odp. c ustala położenie nieruchomości w okręgu podatkowym.
- Pyt 50 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha boru świeżego wynosi 600 m<sup>3</sup> drewna. Cena drewna podana przez prezesa GUS wynosi 150 zł za m<sup>3</sup>, a cena w lokalnym nadleśnictwie wynosi 200 zł za m<sup>3</sup>. Średnia cena gruntów leśnych kształtuje się na poziomie 50 tys. zł za 1 ha. Należność jaką trzeba zapłacić za wyłączenie 10 arów tego gruntu wynosi:
- Odp. a 7000 zł;  
Odp. b 4000 zł;  
Odp. c 9000 zł.
- Pyt 51 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się następujące dane :
- Odp. a stawkę najmu lub dzierżawy gruntu;  
Odp. b jednostkę rejestrową;  
Odp. c podmioty, którym przysługują trwałe zarząd nieruchomością.
- Pyt 52 W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu następuje:
- Odp. a ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego;  
Odp. b określenie sposobu zagospodarowania terenu;  
Odp. c określenie warunków zabudowy terenu.
- Pyt 53 Rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje:
- Odp. a zasady, jak przy wycenie gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne;  
Odp. b metodę wskaźników szacunkowych;  
Odp. c podejście porównawcze lub dochodowe.
- Pyt 54 Współczynnik kapitalizacji stosowany w technice kapitalizacji prostej wynoszący 5 oznacza, że:
- Odp. a rentowność z danej nieruchomości kształtuje się na poziomie 5%;  
Odp. b po 5 latach zwrócić się środki poniesione na nabycie nieruchomości;  
Odp. c stopa kapitalizacji wynosi 20%.
- Pyt 55 Dla określenia klasy bonitacyjnej siedliska, rzeczoznawca ustala:
- Odp. a gatunek drzewostanu;  
Odp. b wiek drzewostanu;  
Odp. c przeciętną wysokość drzewostanu.

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

Kod: 547701001

Pyt 56 Wyceniając nieruchomość stanowiącą tzw. "mienie zabużańskie" w przypadku braku cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, wartość budowli i budynków określa się:

- Odp. a jako wartość odtworzeniową;
- Odp. b według średnich kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia;
- Odp. c w podejściu dochodowym.

Pyt 57 W przypadku braku planu miejscowego przy wycenie nieruchomości jej przeznaczenie ustala się na podstawie:

- Odp. a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Odp. b decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- Odp. c faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa powyżej.

Pyt 58 Nadzór nad gospodarką leśną sprawują:

- Odp. a minister właściwy do spraw środowiska w odniesieniu do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. b marszałek województwa w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. c starosta w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa.

Pyt 59 Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne o więcej niż:

- Odp. a 30%;
- Odp. b 20%;
- Odp. c 25%.

Pyt 60 Stosując do wyceny nieruchomości metodę kosztów likwidacji, do kosztów zalicza się m.in.:

- Odp. a koszty wywozu gruzu oraz opłat z tytułu składowania na wysypisku;
- Odp. b koszt rozbiórki obiektu budowlanego;
- Odp. c koszt uporządkowania terenu.

Pyt 61 Prawami zbywalnymi są:

- Odp. a użytkowanie i własność;
- Odp. b użytkowanie wieczyste i własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu;
- Odp. c służebność gruntowa i osobista.

Pyt 62 Do gruntów rolnych zaliczamy:

- Odp. a grunty orne;
- Odp. b łąki trwałe i pastwiska trwałe;
- Odp. c nieużytki.

Pyt 63 Krzywa popytu obrazuje:

- Odp. a zależność między liczbą sprzedających i kupujących dany towar;
- Odp. b zależność między ceną a nabywaną na rynku ilością danego dobra;
- Odp. c możliwość substytucji między poszczególnymi dobrami.

Pyt 64 Wskaż, które oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym jest poprawne :

- Odp. a LD1M/2532/0
- Odp. b LD1M/00002532/8
- Odp. c LD/00002532/1

Pyt 65 W trakcie wizji lokalnej uzyskano informacje, że fundamenty budynku jednorodzinnego posadowione są na głębokości 60 cm. Na ocenę stanu technicznego czynnik ten :

- Odp. a wpływa negatywnie ;
- Odp. b nie ma wpływu;
- Odp. c pomija się .

Pyt 66 Obręb w jednostce ewidencyjnej jest określony przez:

- Odp. a wyłącznie przez nazwę;
- Odp. b jego nazwę i numer;
- Odp. c może być tylko przez numer.

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

Kod: 547701001

- Pyt 67 Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których taki obowiązek wskazany został w studium powstaje:
- Odp. a po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku;  
Odp. b po upływie 6 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku;  
Odp. c po upływie 12 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.
- Pyt 68 Co to jest rzeczoznawstwo majątkowe?
- Odp. a działalność zawodowa wykonywana przez osoby fizyczne i prawne na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;  
Odp. b działalność zawodowa wykonywana przez rzeczoznawców majątkowych na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;  
Odp. c działalność gospodarcza wykonywana przez osoby fizyczne, które legitymują się co najmniej ukończeniem studium podyplomowego z zakresu gospodarki nieruchomościami.
- Pyt 69 Do jakich źródeł informacji mają zagwarantowany ustawowo dostęp rzeczoznawcy majątkowi?
- Odp. a do wykazów prowadzonych przez urzędy skarbowe;  
Odp. b do rejestrów prowadzonych przez biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;  
Odp. c do aktów notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.
- Pyt 70 W świetle przepisów ustawy z dnia 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn obowiązek podatkowy z tytułu nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia powstaje z chwilą:
- Odp. a spełnienia warunku zasiedzenia;  
Odp. b wydania decyzji administracyjnej;  
Odp. c uprawomocnienia się postanowienia sądu stwierdzającego zasiedzenie.
- Pyt 71 Aktywa netto jednostki, to:
- Odp. a aktywa minus pasywa;  
Odp. b aktywa minus zobowiązania;  
Odp. c aktywa niezawierające podatku VAT podlegającego odliczeniu.
- Pyt 72 Przekazanie w trwały zarząd nieruchomości Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa następuje w drodze decyzji:
- Odp. a starosty;  
Odp. b wojewody;  
Odp. c Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
- Pyt 73 Technika dyskontowania strumieni dochodów w wycenie nieruchomości ma zastosowanie:
- Odp. a w metodzie inwestycyjnej;  
Odp. b w metodzie zysków;  
Odp. c w innych podejściach niż dochodowe.
- Pyt 74 Przy określaniu wartości plantacji kuty wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się utracone korzyści. Wielkość utraconych korzyści:
- Odp. a rośnie wraz z wiekiem plantacji;  
Odp. b maleje wraz z wiekiem plantacji;  
Odp. c nie zależą od wieku, tylko od rodzaju plantacji.
- Pyt 75 Jak w ustawie - Kodeks cywilny zaklasyfikowane jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu?
- Odp. a jako prawo własności lokalu mieszkalnego wyodrębnionego w innych budynkach niż budynki spółdzielni mieszkaniowej;  
Odp. b jako ograniczone prawo rzeczowe;  
Odp. c w ogóle nie jest zaklasyfikowane, gdyż prawo to posiada regulacje prawne zawarte wyłącznie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Pyt 76 Potwierdzenie prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej następuje na wniosek osoby ubiegającej się o potwierdzenie tego prawa, złożony nie później niż do 31 grudnia:
- Odp. a 2007 r.;  
Odp. b 2008 r.;  
Odp. c 2010 r.
- Pyt 77 Wartość wskaźnika szacunkowego, wyrażonego w m<sup>3</sup> drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy, zależy od:
- Odp. a okręgu podatkowego;  
Odp. b wieku drzewostanu;  
Odp. c grupy typów siedliskowych lasów.

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

Kod: 547701001

Pyt 78 Współczynnik kapitalizacji wynosi 12,5. Stopa kapitalizacji wynosi::

- Odp. a 12,5%
- Odp. b 10%;
- Odp. c 8%

Pyt 79 W sprawach spomych, dotyczących wysokości odszkodowania w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, właściwymi są:

- Odp. a samorządowe kolegia odwoławcze;
- Odp. b sądy powszechne;
- Odp. c sądy administracyjne.

Pyt 80 Ewidencję gruntów i budynków prowadzą:

- Odp. a organy wykonawcze gminy;
- Odp. b starostowie;
- Odp. c jednostki organizacyjne powołane przez gminę.

Pyt 81 Stopa dyskontowa jest synonimem:

- Odp. a współczynnika kapitalizacji;
- Odp. b stopy zwrotu;
- Odp. c oprocentowana kapitału.

Pyt 82 Dostęp do drogi publicznej może być:

- Odp. a bezpośredni;
- Odp. b poprzez drogę wewnętrzną;
- Odp. c poprzez ustanowienie służebności gruntowej.

Pyt 83 Celem powszechnej taksacji nieruchomości jest ustalenie wartości:

- Odp. a rynkowej nieruchomości;
- Odp. b odtworzeniowej nieruchomości;
- Odp. c katastralnej nieruchomości.

Pyt 84 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- Odp. a stan prawny;
- Odp. b stan techniczno-użytkowy;
- Odp. c stan otoczenia nieruchomości.

Pyt 85 Rzeczoznawca majątkowy nie może potwierdzić aktualności operatu szacunkowego, gdy:

- Odp. a upłynął rok od daty jego sporządzenia;
- Odp. b operat szacunkowy został sporządzony przez innego rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. c nastąpiła zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotycząca wycenionej nieruchomości.

Pyt 86 Zgodnie z Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dla gruntów stanowiących zastrzeżenia śródpolne wskaźnik szacunkowy ustala się następująco:

- Odp. a jeżeli grunty są sklasyfikowane jako klasa III - w wysokości 50% wskaźnika szacunkowego klasy IIIa gruntu omego;
- Odp. b jeżeli grunty są sklasyfikowane jako klasa IV - w wysokości 50% wskaźnika szacunkowego gruntu omego klasy IVb;
- Odp. c jeżeli grunty nie są sklasyfikowane - przyjmuje się w 100% wskaźnik szacunkowy gruntów omych klasy VI.

Pyt 87 Wielkości współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej określa się jako:

- Odp. a wielkość niemianowaną w drodze ekstrapolacji, jeśli nieruchomość szacowana ma cechy lepsze niż najlepsze w zbiorze;
- Odp. b w drodze interpolacji pomiędzy wartościami brzegowymi ( $C_{min}/C_{\bar{r}}$  i  $C_{max}/C_{\bar{r}}$ ) z uwzględnieniem wagi danej cechy;
- Odp. c w drodze interpolacji z zakresu kwotowego przypadającego na daną cechę.

Pyt 88 Samolotny posiadacz nieruchomości może żądać ustanowienia służebności:

- Odp. a gruntowej;
- Odp. b osobistej;
- Odp. c przesyłu.



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

Kod: 547701001

Pyt 89 W świetle przepisów techniczno-budowlanych pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi, to pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa:

- Odp. a dłużej niż 2 godziny;
- Odp. b dłużej niż 4 godziny;
- Odp. c dłużej niż 8 godzin.

Pyt 90 Jaki obowiązek ciąży na poprzednim właścicielu wywłaszczonej nieruchomości, który w ramach odszkodowania otrzymał nieruchomość zamienną, a obecnie żąda zwrotu nieruchomości wywłaszczonej?

- Odp. a musi zwrócić nieruchomość zamienną;
- Odp. b musi zwrócić kwotę pieniężną równą aktualnej wartości nieruchomości zamiennej;
- Odp. c musi zwrócić kwotę pieniężną równą aktualnej wartości nieruchomości zwracanej.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-06-21

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	55	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	63	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	64	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	66	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	71	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	72	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	73	<input checked="" 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 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 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 checked="" type="checkbox"/>
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	80	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
43	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
50	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

