

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

Kod: 703081130

Pyt 1 W grupie typów siedliskowych lasu, do borów zalicza się:

- Odp. a bór suchy, świeży, wilgotny i bagienny;
- Odp. b bór suchy, uwilgocony i ols;
- Odp. c bór mieszany suchy.

Pyt 2 Do zalesienia mogą być między innymi przeznaczone:

- Odp. a nieużytki;
- Odp. b grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej;
- Odp. c hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.

Pyt 3 Lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną:

- Odp. a przeznaczony do produkcji leśnej;
- Odp. b stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego;
- Odp. c wpisany do rejestru zabytków.

Pyt 4 Do drzewostanów zalicza się:

- Odp. a drzewostany w drugiej klasie wieku o zadrzewieniu 0,4 i wyższym;
- Odp. b drzewostany w trzeciej i starszych klasach wieku o zadrzewieniu 0,3 i wyższym;
- Odp. c drzewostany w klasie odnowienia I w klasie do odnowienia.

Pyt 5 Organami właściwymi w sprawach gospodarowania wodami są:

- Odp. a Prezes Wód Polskich;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c marszałek województwa.

Pyt 6 W podejściu mieszanym stosuje się metody:

- Odp. a kosztów likwidacji;
- Odp. b wskaźników szacunkowych gruntu;
- Odp. c kosztów zastąpienia.

Pyt 7 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 8 Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości:

- Odp. a która jest lub może być przedmiotem obrotu;
- Odp. b o ile wynika to z przepisów prawa;
- Odp. c gdy nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca przedmiot wyceny, przewidziana jest dla celu ubezpieczenia.

Pyt 9 Z rozszczeniem o odszkodowanie za poniesioną szkodę, wynikającą z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska, można wystąpić w okresie:

- Odp. a 3 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości;
- Odp. b 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości;
- Odp. c 5 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Pyt 10 Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami określenie "stan nieruchomości" należy rozumieć jako stan:

- Odp. a prawny;
- Odp. b techniczno-użytkowy;
- Odp. c lokalnego rynku nieruchomości.

Pyt 11 Źródłem informacji o cenach transakcyjnych mogą być transakcje:

- Odp. a sprzedaży z bonifikatą;
- Odp. b zawarte w drodze przetargu, jeżeli ceny z takiej transakcji nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne;
- Odp. c dokonane pomiędzy podmiotami powiązаныmi.

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

Pyt 12 W jakich sytuacjach wpłaca się do depozytu sądowego odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość?

- Odp. a jeżeli osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania nie żyje, a jej spadkobiercy nie wykazali praw do spadku;
- Odp. b jeżeli spadkobiercy osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania posiadający stwierdzone przez sąd prawa do spadku, żądają podziału odszkodowania według przypadających na każdego z nich udziałów, a nie wypłaty w całości;
- Odp. c jeżeli osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania odmawia jego przyjęcia.

Pyt 13 Wywłaszczeniem może być objęta nieruchomość :

- Odp. a gruntowa;
- Odp. b budynkowa;
- Odp. c lokalowa.

Pyt 14 Wskaźnik P/E , stosowany powszechnie w analizie finansowej, określa:

- Odp. a stosunek ceny rynkowej do wartości księgowej,
- Odp. b ile inwestorzy zapłacą za akcję dla uzyskania 1 zł dochodu,
- Odp. c stosunek ceny jednej akcji do zysku z jednej akcji.

Pyt 15 Nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- Odp. a położenie;
- Odp. b przeznaczenie;
- Odp. c stan prawny.

Pyt 16 Najgorsza kategoria tynku to kategoria:

- Odp. a I
- Odp. b II
- Odp. c III

Pyt 17 DON dla nieruchomości - dla której PDB = 1000, straty w dochodzie wynoszą 10%, wydatki operacyjne stanowią 40% EDB - wynosi :

- Odp. a 900;
- Odp. b 540;
- Odp. c 1000.

Pyt 18 Tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako Tp, to:

- Odp. a tereny przemysłowe;
- Odp. b tereny przeznaczone pod budowę dróg publicznych;
- Odp. c zurbanizowane tereny niezabudowane.

Pyt 19 Wielkość wskaźnika szacunkowego dla gruntów omych klasy VI wynosi 15 dt, a dla VIz - 8 dt. Wielkość tego wskaźnika dla gruntów oznaczonych jako Lz VI wynosi:

- Odp. a 8 dt;
- Odp. b 7,5 dt
- Odp. c 15 dt.

Pyt 20 Danymi niezbędnymi do określenia położenia działki ewidencyjnej są:

- Odp. a jednostka ewidencyjna, numer działki, rodzaj użytku;
- Odp. b jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny, numer działki;
- Odp. c obręb ewidencyjny, numer działki, numer jednostki rejestrowej gruntu.

Pyt 21 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna tej nieruchomości przekazanej na cele mieszkaniowe, w przypadku gdy osoba fizyczna spełniała warunki uzyskania bonifikaty i właściwy organ na jej wniosek tej bonifikaty udzielił, wyniesie:

- Odp. a 100 zł
- Odp. b 50 zł
- Odp. c 0 zł

Pyt 22 Jakle opłaty pobiera się z tytułu oddania w trwały zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a tylko opłaty roczne;
- Odp. b jednorazową opłatę za cały okres trwałego zarządu;
- Odp. c pierwszą opłatę i opłaty roczne.

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

Kod: 703081130

- Pyt 23 Przy wycenie lasu z zastosowaniem techniki szczegółowej konieczna jest znajomość:
- Odp. a stopnia zwarcia drzewostanu;
  - Odp. b stopnia zadrzewienia;
  - Odp. c wieku drzew.
- Pyt 24 Metodę kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki:
- Odp. a kapitalizacji prostej;
  - Odp. b elementów scalonych;
  - Odp. c wskaźnikowej.
- Pyt 25 Współczynnik kapitalizacji stosowany w podejściu dochodowym wyceny odzwierciedla:
- Odp. a okres, w którym konkretny nabywca powinien otrzymać zwrot środków poniesionych na nabycie szacowanej nieruchomości;
  - Odp. b okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do wycenianej;
  - Odp. c stopę zwrotu na rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.
- Pyt 26 Cechami wyróżniającymi nieruchomości wpisane do rejestru zabytków od innych nieruchomości, które należy uwzględnić przy określaniu wartości, są:
- Odp. a cechy niematerialne (wartość artystyczna i historyczna);
  - Odp. b klasa bonitacyjna gruntu;
  - Odp. c wyższe koszty remontów.
- Pyt 27 W metodzie wskaźników szacunkowych gruntów leśnych ilość grup typów siedliskowych lasów wynosi:
- Odp. a 7;
  - Odp. b 6;
  - Odp. c 5.
- Pyt 28 Zasady szacowania wartości drzew stanowiących tereny zieleni położonych w strefie zainwestowania miejskiego wynikają z ustawy:
- Odp. a o lasach;
  - Odp. b o gospodarce nieruchomościami;
  - Odp. c o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Pyt 29 Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu techniki:
- Odp. a wskaźnikowej;
  - Odp. b elementów scalonych;
  - Odp. c szczegółowej.
- Pyt 30 Uznanie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu za spełniające warunek do wydania decyzji o warunkach zabudowy następuje, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane:
- Odp. a w umowie inwestora z wykonawcą;
  - Odp. b w studium gminnym;
  - Odp. c w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.
- Pyt 31 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się:
- Odp. a samoltnych posiadaczy nieruchomości;
  - Odp. b informację o wpisaniu do rejestru zabytków;
  - Odp. c wartość katastralną nieruchomości.
- Pyt 32 Zgodnie z normą PN - 70/B - 02385 "Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru" powierzchnię rzutu słupa konstrukcyjnego o wielkości 0,2 mkw. i więcej:
- Odp. a odejmuje się od powierzchni użytkowej pomieszczenia;
  - Odp. b pomija się w obliczeniach powierzchni pomieszczenia;
  - Odp. c odejmuje się 50 % powierzchni rzutu słupa.
- Pyt 33 Polityka przestrzenna gminy jest zawarta w:
- Odp. a strategii rozwoju przestrzennego gminy;
  - Odp. b studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - Odp. c miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pismna przeprowadzana w dniu: 2018-10-25

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

Kod: 703081130

Pyt 34 Darowizny nieruchomości stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa dokonuje:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej za zgodą wojewody;
- Odp. c minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na cele statutowe osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną.

Pyt 35 Wysokość stopy dyskontowej, w przypadku braku danych na rynku nieruchomości, określa się:

- Odp. a na podstawie rentowności różnych lokat na rynku pieniężnym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. b na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. c na podstawie rentowności bezpiecznych, krótkoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Pyt 36 Przeznaczenie nieruchomości na potrzeby określenia wartości rynkowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy ustala na podstawie:

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

Pyt 37 Jaki będzie status prawny budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego, w przypadku rozwiązania tego prawa przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste?

- Odp. a pozostaną nadal własnością użytkownika wieczystego gruntu, gdyż stanowią odrębne od gruntu nieruchomości budynkowe;
- Odp. b przejdą na własność właściciela gruntu za wynagrodzeniem wypłaconym dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu gruntu;
- Odp. c nie zajdą żadne zmiany, gdyż nie ma prawnej możliwości rozwiązania prawa użytkowania wieczystego gruntów przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Pyt 38 Na podstawie jakiego dokumentu zatwierdza się podziały na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne?

- Odp. a zaświadczenia;
- Odp. b decyzji;
- Odp. c umowy cywilno – prawnej.

Pyt 39 Oplatę z tytułu trwałego zarządu nieruchomością budynkową ustala się na podstawie wartości:

- Odp. a prawa użytkowania wieczystego gruntu;
- Odp. b nieruchomości budynkowej;
- Odp. c gruntu jako prawa własności.

Pyt 40 Do budynków zamieszkania zbiorowego, w świetle przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:

- Odp. a dom studencki;
- Odp. b dom rencistów;
- Odp. c budynek mieszkalny wielorodzinny.

Pyt 41 W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych może wnioskować:

- Odp. a tylko sąd;
- Odp. b strona skarżąca;
- Odp. c każda ze stron postępowania.

Pyt 42 Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych, z tytułu przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przyjmuje się :

- Odp. a stan nieruchomości z dnia przejęcia;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości z dnia przejęcia.

Pyt 43 Za kondygnację budynku, w świetle przepisów techniczno - budowlanych, uważa się:

- Odp. a suterene;
- Odp. b poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- Odp. c poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne o wysokości w świetle 1,40 m.

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

Kod: 703081130

- Pyt 44 Które z ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości mają wpływ na jej wartość:
- Odp. a służebność przesyłu;  
Odp. b hipoteka;  
Odp. c służebność osobista.
- Pyt 45 Łazienka w mieszkaniu to pomieszczenie:
- Odp. a mieszkalne;  
Odp. b pomocnicze;  
Odp. c gospodarcze.
- Pyt 46 Strumień dochodu netto w ostatnim roku prognozowania (w technice DCF) ma wartość 20 000 zł. Współczynnik kapitalizacji wynosi 9, a stopa dyskontowa wynosi 10%. Wartość rezydualna (RV) wynosi:
- Odp. a 100 000 zł;  
Odp. b 200 000 zł;  
Odp. c 180 000 zł.
- Pyt 47 Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, sprawuje:
- Odp. a nadzór nad gruntami będącymi własnością Skarbu Państwa;  
Odp. b zarząd nad lasami będącymi własnością Skarbu Państwa.  
Odp. c wieczyste użytkowanie gruntami będącymi własnością Skarbu Państwa;
- Pyt 48 Dokonując oceny stopnia zużycia technicznego budynku należy zwrócić uwagę na:
- Odp. a układ funkcjonalny pomieszczeń;  
Odp. b sposób eksploatacji i konserwacji budynku;  
Odp. c ugięcia stropów.
- Pyt 49 Wzrost wartości nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, określamy przyjmując cenę na dzień:
- Odp. a wydania decyzji ustalającej opłatę;  
Odp. b stworzenia warunków do korzystania z infrastruktury;  
Odp. c wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty.
- Pyt 50 Czym różni się służebność drogowa od służebności drogi koniecznej?
- Odp. a służebność drogowa jest zawsze ustanawiana w drodze umowy cywilnoprawnej, natomiast służebność drogi koniecznej jest zawsze ustanawiana na mocy orzeczenia sądu  
Odp. b w przypadku służebności drogi koniecznej, właściciel nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, może żądać jej ustanowienia, natomiast o ustanowienie służebności drogowej może tylko wnosić  
Odp. c nie różni się niczym, gdyż obydwa pojęcia oznaczają to samo
- Pyt 51 Cena równowagi rynkowej oznacza:
- Odp. a cenę ustaloną przez państwo;  
Odp. b cenę równoważącą popyt z podażą;  
Odp. c cenę preferencyjną.
- Pyt 52 Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:
- Odp. a prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo w zakresie szacowania nieruchomości;  
Odp. b prowadząc działalność gospodarczą w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości;  
Odp. c w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.
- Pyt 53 Cena drewna pozyskanego kosztem nabywcy (samowyrób) to w cenniku sprzedaży cena sprzedaży drewna:
- Odp. a bez uwzględnienia VAT;  
Odp. b pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki i bez uwzględnienia VAT;  
Odp. c powiększona o koszty pozyskania i zrywki i z uwzględnieniem VAT.
- Pyt 54 Wysokość opłaty planistycznej ustala:
- Odp. a Rada Gminy w uchwale o mpzp;  
Odp. b wojewoda;  
Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-10-25

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

Kod: 703081130

- Pyt 55** Właściciel nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta:
- Odp. a ustalenia wielkości wzrostu wartości nieruchomości;  
Odp. b ustalenia wysokości opłaty planistycznej;  
Odp. c nie może żądać ustalenia wysokości opłaty planistycznej.
- Pyt 56** Popyt efektywny na nieruchomości to:
- Odp. a zgłaszanie potrzeby poparte zasobami finansowymi;  
Odp. b potrzeby mieszkaniowe niezaspokojone z powodu braku środków finansowych;  
Odp. c w stanie równowagi jest zwykle równy popytowi potencjalnemu.
- Pyt 57** Zgodnie z Kodeksem cywilnym przedsiębiorstwo:
- Odp. a obejmuje wierzytelności;  
Odp. b obejmuje patenty i inne prawa własności przemysłowej;  
Odp. c stanowi zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej.
- Pyt 58** Firma jest:
- Odp. a synonimem przedsiębiorstwa;  
Odp. b nazwą przedsiębiorstwa;  
Odp. c składnikiem aktywów.
- Pyt 59** Jednostkę rejestrową budynków tworzą:
- Odp. a budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone na działkach ewidencyjnych wchodzących w skład jednej jednostki rejestrowej gruntów, o ile w budynkach tych nie znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości;  
Odp. b zawsze budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone na działkach ewidencyjnych wchodzących w skład jednej jednostki rejestrowej gruntów;  
Odp. c budynki stanowiące odrębny przedmiot własności, położone w granicach jednej jednostki ewidencyjnej.
- Pyt 60** Suterena, to zgodnie z " Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie" z dnia 12 kwietnia 2002 r. z uwzględnieniem nowelizacji z dnia 7 kwietnia 2004 r.:
- Odp. a każda kondygnacja podziemna;  
Odp. b najwyższa kondygnacja nadziemna, której poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej terenu więcej niż 1,20 m.;  
Odp. c kondygnacja budynku, której poziom podłogi od strony ściany z oknami znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu przylegającego do tej strony budynku.
- Pyt 61** Przeznaczenie gruntów rolnych klasy I-III (niezależnie od ich powierzchni) na cele nierolnicze, dokonane w miejscowym planie, wymaga uzyskania zgody:
- Odp. a zgoda nie jest wymagana;  
Odp. b Ministra Środowiska;  
Odp. c Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
- Pyt 62** Cena jednostkowa określonej pozycji przedmiarowej robót obejmuje:
- Odp. a koszty bezpośrednio robocizny, materiałów i sprzętu;  
Odp. b koszty przygotowania dokumentacji technicznej;  
Odp. c koszty pośrednie i zysk.
- Pyt 63** W podejściu kosztowym stosuje się metodę:
- Odp. a kosztów odtworzenia;  
Odp. b kosztów likwidacji;  
Odp. c kosztów zastąpienia.
- Pyt 64** W razie niezgodności danych z ewidencji gruntów i budynków z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z tej ewidencji:
- Odp. a na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;  
Odp. b z urzędu, na skutek zawiadomienia jednostki prowadzącej ewidencję gruntów i budynków;  
Odp. c na wniosek jednostki prowadzącej ewidencję gruntów i budynków.

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

Kod: 703081130

Pyt 65 Posadzka w budynkach oznacza :

- Odp. a zewnętrzną warstwę wykończenia podłóg bezpośrednio stykająca się ze środowiskiem;
- Odp. b zewnętrzną warstwę wykończeniową wraz z podkładem;
- Odp. c zewnętrzną warstwę wykończenia wraz z podkładem i izolacją.

Pyt 66 Sprawozdanie finansowe, według ustawy o rachunkowości, sporządza się na dzień:

- Odp. a otwarcia ksiąg rachunkowych;
- Odp. b zamknięcia ksiąg rachunkowych;
- Odp. c bilansowy.

Pyt 67 Obligatoryjną treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- Odp. a zasady kształtowania krajobrazu;
- Odp. b sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- Odp. c stawki procentowe opłaty planistycznej.

Pyt 68 Z jakich środków finansowych pokrywane są koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych ?

- Odp. a z wpłat dokonywanych na koszty postępowania przez osoby składające skargi na działalność rzeczoznawców majątkowych
- Odp. b ze środków budżetu państwa
- Odp. c ze środków budżetu państwa refundowanych przez rzeczoznawcę majątkowego ukaranego karą dyscyplinarną

Pyt 69 Do gruntów ornych zaliczamy:

- Odp. a grunty, na których urządzone zostały ogrody działkowe;
- Odp. b odłogi;
- Odp. c ugory.

Pyt 70 Obszar ograniczonego użytkowania może być utworzony dla:

- Odp. a oczyszczalni ścieków;
- Odp. b składowiska odpadów komunalnych;
- Odp. c kompostowni.

Pyt 71 Wysypiska kamieni i gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami, w ewidencji gruntów, to:

- Odp. a grunty zadrzewione i zakrzewione;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c tereny różne.

Pyt 72 Zadrzewienia cząstkowe określa się dla drzewostanów leśnych:

- Odp. a wszystkich zmieszanych gatunkowo;
- Odp. b wszystkich zmieszanych wiekowo;
- Odp. c zmieszanych gatunkowo bądź wiekowo, które uzyskały mładszość grubizny.

Pyt 73 Czy trwanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może zostać przedłużone na lata następujące po okresie, do którego zostało ustanowione?

- Odp. a może zostać przedłużone z urzędu ale tylko na okres 40 lat;
- Odp. b nie może zostać przedłużone w żadnym przypadku;
- Odp. c może zostać przedłużone na wniosek użytkownika wieczystego.

Pyt 74 Dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego do określenia wartości nieruchomości gruntowej stosuje się:

- Odp. a podejście porównawcze;
- Odp. b podejście porównawcze lub dochodowe;
- Odp. c dowolne podejście.

Pyt 75 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego może dokonać:

- Odp. a autor operatu;
- Odp. b dowolny rzeczoznawca majątkowy;
- Odp. c Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

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

Kod: 703081130

Pyt 76 Rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a szacuje wyłącznie nieruchomości;
- Odp. b określa wartości nieruchomości a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- Odp. c może sporządzać ekspertyzy dotyczące skutków finansowych uchwalania planów miejscowych.

Pyt 77 Deflacja występuje wówczas, gdy:

- Odp. a spadają ceny wyłącznie jednego produktu;
- Odp. b następuje krótkotrwały wzrost cen;
- Odp. c następuje długotrwały spadek poziomu cen.

Pyt 78 Lasy, grunty przeznaczone do zalesienia oraz inne nieruchomości mogą być nabywane przez Lasy Państwowe za cenę:

- Odp. a ustaloną w wyniku negocjacji nadleśniczego z właścicielem nieruchomości;
- Odp. b odpowiadającą cenom rynkowym za nieruchomości podobne;
- Odp. c nie wyższą od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pyt 79 Dla określenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej niezbędne jest określenie:

- Odp. a powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wraz z powierzchniami pomieszczeń do nich przynależnych;
- Odp. b kubatury budynku, w którym wyodrębnione są samodzielne lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Odp. c dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Pyt 80 Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków można zmienić na podstawie:

- Odp. a wniosku właściciela nieruchomości z dołączonymi dokumentami;
- Odp. b prawomocnego orzeczenia sądu o zniesieniu współwłasności;
- Odp. c decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości.

Pyt 81 Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się:

- Odp. a w przypadku potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c w przypadku potrzeby zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Pyt 82 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy winien założyć, że zbycie nieruchomości następuje:

- Odp. a w dniu, na który określono wartość;
- Odp. b w okresie trzech miesięcy od dnia wyceny;
- Odp. c w okresie aktualności operatu szacunkowego.

Pyt 83 W uporządkowanym ciągu liczb: 1, 1, 1, 2, 3, 4 mediana wynosi:

- Odp. a 2;
- Odp. b 1,5;
- Odp. c 1.

Pyt 84 Zgodnie z ustawą o własności lokali, właściciele lokali wpłacają na konto wspólnoty mieszkaniowej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, w tym:

- Odp. a należności czynszowe;
- Odp. b na remonty i bieżącą konserwację;
- Odp. c na wynagrodzenie zarządcy.

Pyt 85 Czy nabywanie nieruchomości na cele budownictwa mieszkaniowego zalicza się do celów publicznych?:

- Odp. a tak, gdyż problem budownictwa mieszkaniowego jest problemem ogólnospołecznym;
- Odp. b tak, ale tylko w przypadku budownictwa socjalnego;
- Odp. c nie zalicza się.

Pyt 86 Zmiana lasu na użytek rolny:

- Odp. a jest niedopuszczalna;
- Odp. b jest dopuszczalna w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzeb właścicieli lasów;
- Odp. c jest dopuszczalna bez żadnych ograniczeń.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-10-25

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

Kod: **703081130**

**Pyt 87** Wyceniając nieruchomość w celu ustalenia wysokości odszkodowania za wyłączenie pod budowę autostrady płatnej należy określić jej wartość rynkową:

- Odp. a według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji przez organ I Instancji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
- Odp. b według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania;
- Odp. c według stanu nieruchomości w dniu, gdy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

**Pyt 88** Stopa kapitalizacji wynosi 8%. Współczynnik kapitalizacji wynosi:

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

**Pyt 89** Metoda pozostałościowa wyceny może być zastosowana do określenia wartości rynkowej nieruchomości m.in. gdy:

- Odp. a istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- Odp. b znany jest rodzaj i zakres robót budowlanych;
- Odp. c po zakończeniu rozbudowy nieruchomość będzie przedmiotem wynajmu.

**Pyt 90** Stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste na cele turystyczne, według ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynosi:

- Odp. a 2% ceny nieruchomości gruntowej;
- Odp. b 1% wartości nieruchomości gruntowej;
- Odp. c 1% ceny nieruchomości gruntowej.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-10-25

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	53	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	55	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	65	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
33	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
48	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
49	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				

