

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

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

Kod: **131110191**

- Pyt 1** Dla celów ewidencji gruntów i budynków za jednostkę ewidencyjną przyjmuje się:
- Odp. a obszar gminy;
Odp. b obszar powiatu;
Odp. c obszar wsi.
-
- Pyt 2** Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej wynosi 100 000 zł. Współczynnik Wk obliczony z uwzględnieniem warunków rynkowych wynosi 0,7. Przy sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu, zapłaci on kwotę:
- Odp. a 100 000 zł;
Odp. b 70 000 zł;
Odp. c 30 000 zł.
-
- Pyt 3** Cena nieruchomości ustalona do przekazania nieruchomości w zarząd trwały na cele publiczne wynosi 10 000 zł. Opłata roczna wyniesie:
- Odp. a 10 zł
Odp. b 100 zł
Odp. c 30 zł
-
- Pyt 4** Garaż może:
- Odp. a wchodzić w skład nieruchomości wspólnej;
Odp. b stanowić odrębną nieruchomość lokalową;
Odp. c stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu.
-
- Pyt 5** Przy określaniu wartości budynków pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru Państwa Polskiego, dla potrzeb ustalenia rekompensaty za te budynki, w przypadku braku cen transakcyjnych można:
- Odp. a zastosować podejście dochodowe;
Odp. b zastosować podejście kosztowe;
Odp. c określić ich wartość odtworzeniową.
-
- Pyt 6** Wielkość należności za wyłączenie gruntów leśnych z produkcji jest wyrażana jako równowartość:
- Odp. a m³ drewna tartaczego iglastego;
Odp. b m³ drewna klasy WBO;
Odp. c m³ drewna.
-
- Pyt 7** Mapę ewidencyjną, w zależności od stopnia zurbanizowania terenu i struktury władania gruntów, sporządza się w skalach:
- Odp. a 1:500, 1:1 000, 1:2 000, 1:5 000 lub 1:10 000;
Odp. b 1:500, 1:1.000, 1:2.000 lub 1:5.000;
Odp. c 1:500, 1:1 000 lub 1:2 000..
-
- Pyt 8** Do obiektów małej architektury zaliczamy:
- Odp. a krzyże przydrożne;
Odp. b posagi;
Odp. c śmietnik.
-
- Pyt 9** Technikę wskaźnikową w podejściu kosztowym można wykorzystać w wycenie, gdy obiekt jest wykonany w tej samej technologii i z tych samych materiałów co obiekt w specjalistycznym wydawnictwie cen, pod warunkiem podobieństwa następujących wskaźników:
- Odp. a kubatury do powierzchni użytkowej;
Odp. b powierzchni zabudowy;
Odp. c wysokości.
-
- Pyt 10** Oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego dokonuje:
- Odp. a minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
Odp. b organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;
Odp. c oceniać może każdy.
-
- Pyt 11** Zasady sporządzania oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego wynikają z:
- Odp. a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
Odp. b Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
Odp. c Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

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

Kod: 131110191

- Pyt 12 Budynek mieszkalny składający się z piwnic (stanowiących kondygnację podziemną), parteru i 3 pięter, w świetle przepisów techniczno-budowlanych to budynek:
- Odp. a niski;
Odp. b średniowysoki;
Odp. c wysoki.
- Pyt 13 Kalenica jest to:
- Odp. a pozioma krawędź na styku połaci dachowych;
Odp. b belka podpierająca krokwie;
Odp. c belka stropowa na ostatniej kondygnacji budynku.
- Pyt 14 Czy przy ustalaniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość należy przyjmować aktualny sposób użytkowania nieruchomości w chwili wywłaszczenia, czy też przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem określonym w decyzji o wywłaszczeniu?
- Odp. a zawsze aktualny sposób użytkowania, gdyż osoba wywłaszczana powinna otrzymać odszkodowanie w wysokości ceny jaką mogła by uzyskać poprzez sprzedaż nieruchomości na rynku
Odp. b należy przyjąć rozwiązanie korzystniejsze dla osoby wywłaszczanej
Odp. c zawsze przeznaczenie zgodne z celem określonym w decyzji o wywłaszczeniu, gdyż właśnie to przeznaczenie decyduje o wartości rynkowej nieruchomości,
- Pyt 15 W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się:
- Odp. a podejście dochodowe;
Odp. b podejście porównawcze;
Odp. c podejście kosztowe.
- Pyt 16 W celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień:
- Odp. a wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
Odp. b wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
Odp. c w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.
- Pyt 17 Nie ma obowiązku ulszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego, gdy powierzchnia wyłączana wynosi:
- Odp. a do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego;
Odp. b powyżej 0,5 ha w przypadku budynku jednorodzinnego;
Odp. c do 0,02 ha na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budynku wielorodzinnego.
- Pyt 18 Użytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących własność gminy może być:
- Odp. a osoba fizyczna, lub gminna osoba prawna;
Odp. b Skarb Państwa;
Odp. c gminna jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej.
- Pyt 19 Wody i grunty pokryte wodami płynącymi stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego są wodami publicznymi i:
- Odp. a podlegają obrotowi cywilnoprawnemu;
Odp. b bezwzględnie nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu;
Odp. c podlegają obrotowi cywilnoprawnemu w wyjątkowych przypadkach określonych w ustawie Prawo wodne.
- Pyt 20 Inwentaryzację stanu lasów sporządza się dla lasów:
- Odp. a niestanowiących własności Skarbu Państwa, o powierzchni do 10 ha;
Odp. b wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o powierzchni do 10 ha;
Odp. c wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, niezależnie od ich powierzchni.
- Pyt 21 Akcjonariusz ma prawo do:
- Odp. a głosu na walnym zgromadzeniu spółki;
Odp. b prawo poboru współwłasności części majątku spółki w razie jej likwidacji;
Odp. c otrzymania dywidendy.
- Pyt 22 Które z niżej wymienionych celów są celami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami?:
- Odp. a wydzielanie gruntów pod drogi publiczne;
Odp. b budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów administracji publicznej;
Odp. c wydobywanie wszelkich kopalin.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

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

Kod: 131110191

- Pyt 23** Służebność gruntowa wygasa z mocy prawa w przypadku :
- Odp. a wskutek niewykonywania przez 5 lat;
Odp. b wskutek niewykonywania przez 10 lat;
Odp. c zbycia nieruchomości obciążonej służebnością.
-
- Pyt 24** Cena nieruchomości gruntowej ustalona do przekazania nieruchomości w trwały zarząd na cele realizacji infrastruktury technicznej wynosi 10000 zł. Dopuszczalna wysokość opłaty pierwszej wynosi:
- Odp. a 30 zł
Odp. b 100 zł
Odp. c 0 zł
-
- Pyt 25** Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości, stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, powinno być złożone:
- Odp. a w formie aktu notarialnego;
Odp. b w formie uchwały rady gminy;
Odp. c w formie decyzji organu wykonawczego gminy o wykonaniu pierwokupu, doręczonej notariuszowi i stronom umowy.
-
- Pyt 26** Użytkownik wieczysty, który nie dotrzymał terminu zagospodarowania nieruchomości, może być obciążony dodatkowymi opłatami rocznymi, które naliczane są od:
- Odp. a wartości prawa użytkowania wieczystego;
Odp. b wartości nieruchomości jako prawa własności określonej na dzień ustalenia opłaty dodatkowej;
Odp. c opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej w dniu ustalenia opłaty dodatkowej.
-
- Pyt 27** Dla celów ewidencji gruntów wyodrębnia się następującą liczbę grup użytków gruntowych:
- Odp. a 6;
Odp. b 7;
Odp. c 8.
-
- Pyt 28** Aktualną kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest dołączyć do:
- Odp. a operatu szacunkowego;
Odp. b opracowania lub ekspertyzy niestanowiącej operatu szacunkowego;
Odp. c w przypadku potwierdzania aktualności operatu szacunkowego.
-
- Pyt 29** Jeżeli w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości obniżyła się, a właściciel nieruchomości ją zbył, to może:
- Odp. a żądać od gminy odszkodowania za rzeczywistą szkodę;
Odp. b żądać przywrócenia poprzedniego zapisu planu;
Odp. c żądać odszkodowania w wysokości odpowiadającej obniżeniu się wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia przed upływem 5 lat od daty zmiany planu.
-
- Pyt 30** Powierzchnia gruntów rolnych należących do osoby fizycznej wynosi 2,0000 ha przeliczeniowe. Cena dt ziarna żyta została ustalona przez Radę Gminy na poziomie 50 zł. Podatek rolny od tych gruntów wyniesie:
- Odp. a 125 zł;
Odp. b 250 zł;
Odp. c 500 zł.
-
- Pyt 31** W polskim systemie prawnym przyjęto zasadę:
- Odp. a deklaratoryjnego charakteru wpisu własności nieruchomości do księgi wieczystej;
Odp. b konstytutywnego charakteru wpisu prawa własności do księgi wieczystej;
Odp. c obowiązkowego założenia księgi wieczystej przy przeniesieniu własności nieruchomości nie posiadającej założonej księgi wieczystej.
-
- Pyt 32** Rejestr cen i wartości nieruchomości prowadzi:
- Odp. a sąd wieczysto księgowy;
Odp. b organ wykonawczy gminy w zakresie swego obszaru terytorialnego;
Odp. c starosta.
-
- Pyt 33** Rzeczoznawca majątkowy w ramach swoich uprawnień nie może:
- Odp. a określać bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
Odp. b sporządzać ekspertyzy technicznej budynku, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
Odp. c sporządzać ekspertyzy efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

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

Kod: 131110191

Pyt 34 Przeciętna wysokość drzew w drzewostanie służy do określenia:

- Odp. a masy pojedynczego drzewa;
- Odp. b klasy bonitacji siedliska;
- Odp. c przeciętnej pierśnicy drzew.

Pyt 35 Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego:

- Odp. a może stanowić podstawę oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. b nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c wykonanie takiej wyceny w szczególnych przypadkach jest dopuszczalne.

Pyt 36 Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny działając na zlecenie:

- Odp. a organów administracji publicznej;
- Odp. b sądów;
- Odp. c osoby zainteresowanej nabyciem nieruchomości.

Pyt 37 Części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody objętej powszechnym korzystaniem wyznacza w drodze decyzji:

- Odp. a starosta;
- Odp. b wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. c dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Pyt 38 Dla określenia wartości nieruchomości zabudowanej dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przyjmuje się ceny transakcyjne:

- Odp. a nieruchomości podobnych zabudowanych;
- Odp. b nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. c nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Pyt 39 W celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień:

- Odp. a wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
- Odp. b wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
- Odp. c w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Pyt 40 Do zabudowy zagrodowej należą budynki w rodzinnych gospodarstwach rolnych:

- Odp. a budynki mieszkalne;
- Odp. b budynki rekreacyjne;
- Odp. c budynki inwentarskie.

Pyt 41 Stan zerowy w budynku mieszkalnym podpiwniczonym obejmuje następujące elementy:

- Odp. a wykopy, fundamenty i ściany piwnic wraz z izolacją;
- Odp. b stropy piwnic;
- Odp. c zasypanie wykopów.

Pyt 42 Zgodnie ze standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" rzeczoznawca majątkowy wykazuje obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością. Kto ostatecznie ocenia ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości?

- Odp. a inwestor;
- Odp. b rzeczoznawca majątkowy;
- Odp. c wierzyciel.

Pyt 43 Dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, wartość nieruchomości obejmuje wartość:

- Odp. a nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i wartości budynku.

Pyt 44 Czy opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej, może zostać rozłożona na raty?

- Odp. a nie może;
- Odp. b może na dowolną liczbę rat;
- Odp. c może zostać rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 10 lat.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

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

Kod: 131110191

- Pyt 45** Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna od tej nieruchomości przekazanej na cele turystyczne wyniesie:
- Odp. a 100 zł;
Odp. b 200 zł;
Odp. c 300 zł.
- Pyt 46** Wartość rynkowa nieruchomości wywłaszczonej i zwracanej dotychczasowemu właścicielowi wynosi 20 000 zł. Zwaloryzowane odszkodowanie, wypłacone dotychczasowemu właścicielowi, na dzień zwrotu wynosi 25 000 zł. Dotychczasowy właściciel po zwrocie nieruchomości wywłaszczonej zwróci odszkodowanie w wysokości:
- Odp. a 20 000 zł;
Odp. b 25 000 zł;
Odp. c 5 000 zł.
- Pyt 47** Do ustalenia typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z:
- Odp. a katastru nieruchomości;
Odp. b planów gospodarowania zasobami leśnymi;
Odp. c planów urządzania lasów.
- Pyt 48** Analiza rynku nieruchomości, w zakresie dotyczącym sposobu wyceny w operacie szacunkowym powinna wystąpić:
- Odp. a zawsze;
Odp. b tylko w przypadku stosowania podejścia porównawczego;
Odp. c tylko wtedy, gdy określana jest wartość rynkowa.
- Pyt 49** Właściciele nieruchomości przylegających do powierzchniowych wód publicznych zobowiązani są do grodzienia nieruchomości w odległości od linii brzegu, nie mniejszej niż:
- Odp. a 2,0 m;
Odp. b 1,5 m;
Odp. c 1,0 m.
- Pyt 50** Z działki przeznaczonej na cele przemysłowe, zapisanej w ewidencji gruntów jako las, o powierzchni 10 arów usunięto 50-cioletni drzewostan. Odszkodowanie za jego przedwczesny wyrąb wyniesie (przy następujących parametrach drzewostanu: dane odczytane z właściwego Rozporządzenia Ministra Środowiska i opisu taksacyjnego $Wf=200$, $Ws=150$, $Z=1$; cena metra sześciennego drewna wynosi 200 zł):
- Odp. a 10 000 zł;
Odp. b 3 000 zł;
Odp. c 1 000 zł.
- Pyt 51** Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami na jaki dzień przyjmuje się czynniki "stan", "przeznaczenie" i "wartość" nieruchomości, przy dokonywaniu jej wyceny w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie, w sytuacji wydania odrębnej decyzji o wywłaszczeniu i odrębnej decyzji o odszkodowaniu?
- Odp. a wszystkie czynniki na dzień, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna;
Odp. b "stan" i "przeznaczenie" na dzień, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, a "wartość" na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu;
Odp. c "stan" i "przeznaczenie" na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu, a "wartość" na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu.
- Pyt 52** Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora w obliczeniach uwzględnia się wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości, w tym:
- Odp. a poziom pustostanów;
Odp. b stawki czynszów;
Odp. c stopę zwrotu zainwestowanego kapitału.
- Pyt 53** Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości spadła o 30 000 zł. Maksymalne odszkodowanie za zmniejszenie jej wartości przy sprzedaży w okresie 5 lat od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem, wyniesie:
- Odp. a 9 000 zł;
Odp. b 15 000 zł;
Odp. c 30 000 zł.
- Pyt 54** Na skutek wybudowania kanalizacji i wodociągu wartość nieruchomości wzrosła o 10 000 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tego tytułu wynosi:
- Odp. a 5 000 zł
Odp. b 3 000 zł
Odp. c 1 000 zł

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

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

Kod: 131110191

Pyt 55 Określenie wartości lokalu może nastąpić:

- Odp. a dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności;
- Odp. b po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po otrzymaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- Odp. c przy ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Pyt 56 Współczynnik kapitalizacji wynosi 8 - to stopa kapitalizacji wynosi:

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

Pyt 57 Treścią mapy zasadniczej są:

- Odp. a obiekty ogólnogeograficzne;
- Odp. b granice działek;
- Odp. c sieci uzbrojenia terenu.

Pyt 58 Przy stosowaniu podejścia dochodowego do wyceny nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

- Odp. a koszty, jakie należy ponosić ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
- Odp. b dochody, jakie możnaby osiągnąć, gdyby nieruchomość nie była objęta ochroną konserwatorską;
- Odp. c cechy fizyczne nieruchomości.

Pyt 59 Na poziom zużycia technicznego budynku wpływają:

- Odp. a rozwiązania projektowe;
- Odp. b jakość zastosowanych materiałów;
- Odp. c zmiany wymogów zawartych w przepisach techniczno-budowlanych.

Pyt 60 Plan urządzenia lasu sporządza się na okres:

- Odp. a 10 lat;
- Odp. b w przypadkach uzasadnionych stanem lasów, może być sporządzony na okres krótszy niż 10 lat;
- Odp. c nie ma obligatoryjnie ustalonego okresu jego ustalenia.

Pyt 61 Skład gatunkowy 15-letniego drzewostanu w opisie taksacyjnym, zapisany symbolem 7So 3Brz oznacza:

- Odp. a na gruncie rośnie 7 sosen;
- Odp. b sosna zajmuje 70% powierzchni;
- Odp. c sosna stanowi 70% ilości drzew.

Pyt 62 Do użytków rolnych nie należą:

- Odp. a nieużytki (N);
- Odp. b rowy melioracyjne (W);
- Odp. c zabudowa zagrodowa (Br).

Pyt 63 Przy ustalaniu wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości wartość rynkową nieruchomości określa się w zależności od jej przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia, według:

- Odp. a aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości;
- Odp. b alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości;
- Odp. c optymalnego wykorzystania nieruchomości.

Pyt 64 Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

- Odp. a cechy niematerialne, w tym wartość artystyczną i historyczną, estetykę formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości;
- Odp. b cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
- Odp. c ceny transakcyjne nieruchomości podobnych uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym.

Pyt 65 Stosowanie techniki dyskontowania strumieni dochodów wymaga ustalenia długości okresu prognozy, który:

- Odp. a nie powinien być dłuższy niż 5 lat;
- Odp. b jest zależny od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie;
- Odp. c długość okresu prognozy określa rzeczoznawca na podstawie wytycznych zlecającego.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

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

Kod: 131110191

Pyt 66 Czy odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość ustalone w decyzji starosty podlega waloryzacji na dzień zapłaty?

- Odp. a nie podlega, gdyż jest to wielkość stała;
- Odp. b podlega jedynie wówczas, gdy od dnia ustalenia odszkodowania do dnia jego zapłaty upłynęło więcej niż 12 miesięcy;
- Odp. c podlega w każdym przypadku.

Pyt 67 Pojęcie „ data wyceny” w operacie szacunkowym oznacza:

- Odp. a datę, na którą określono wartość nieruchomości;
- Odp. b datę dokonania oględzin nieruchomości;
- Odp. c datę pobrania danych o transakcjach z katastru nieruchomości.

Pyt 68 Czy można zbyć ułamkową część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu?

- Odp. a nie można w żadnym wypadku;
- Odp. b można zbyć, jeżeli taka będzie wola zbywcy i nabywcy;
- Odp. c można zbyć pod warunkiem uzyskania zgody zarządu spółdzielni na rozdrobnienie tego prawa.

Pyt 69 Określając wartość nieruchomości rolnej metodą inwestycyjną, wysokość dochodów można ustalić na podstawie:

- Odp. a analizy rynku dzierżaw gruntów rolnych;
- Odp. b wyników działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości;
- Odp. c klasyfikacji gleboznawczej gruntów i ich położenia w okręgu podatkowym.

Pyt 70 Posiadacz samoistny nieruchomości oddaje drugiemu nieruchomość w posiadanie zależne i w związku z tym:

- Odp. a traci posiadanie nieruchomości;
- Odp. b nie traci posiadania nieruchomości;
- Odp. c posiadacz zależny staje się posiadaczem samoistnym.

Pyt 71 W świetle przepisów techniczno-budowlanych bramy i furtki w ogrodzeniu zewnętrznym nie mogą się otwierać:

- Odp. a bramy na zewnątrz działki;
- Odp. b furtki na zewnątrz działki, tylko jeżeli szerokość skrzydła jest większa niż 1,0 m;
- Odp. c do wewnątrz działki.

Pyt 72 Strony umowy najmu mogą wypowiedzieć najem :

- Odp. a w terminie ustalonym w umowie, gdy czas trwania najmu jest oznaczony
- Odp. b w terminie ustalonym w umowie, gdy czas trwania najmu jest nie oznaczony
- Odp. c zawsze w terminie ustawowym niezależnie od czasu zawarcia umowy, tylko przez najemcę

Pyt 73 Mienie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazywane w dzierżawę z zapewnieniem prawa kupna wycenia się:

- Odp. a w celu określenia wartości do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego;
- Odp. b nie wycenia się, gdyż czynsz nie zależy od wartości dzierżawionego mienia;
- Odp. c w celu podania w umowie wartości przedmiotu dzierżawy.

Pyt 74 Fazy rozwojowe w drzewostanie, to:

- Odp. a uprawa leśna;
- Odp. b młodnik;
- Odp. c drągowina.

Pyt 75 Przy oddawaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste określono w umowie cel na jaki nieruchomość jest oddawana. Po kilku latach zmieniono plan miejscowy ustalając dla terenu, na którym leży przedmiotowa nieruchomość inne przeznaczenie niż to wynika z celu ustalonego przy jej przekazywaniu. Jaki czynnik "przeznaczenie nieruchomości" powinien przyjąć rzeczoznawca majątkowy dokonujący po zmianie planu określenia wartości tej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego?

- Odp. a w każdym przypadku przeznaczenie z planu miejscowego, gdyż ono narzuca obecnie sposób korzystania z nieruchomości;
- Odp. b cel na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste, jeżeli nie dokonano jego korekty we właściwym trybie;
- Odp. c zawsze faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości, jeżeli nastąpiła trwała zmiana sposobu wykorzystywania w stosunku do celu ustalonego przy przekazywaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Pyt 76 Wartość nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzenia infrastruktury technicznej określa się przyjmując:

- Odp. a stan nieruchomości i ceny sprzed wybudowania urządzenia;
- Odp. b stan nieruchomości przed wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do tego urządzenia;
- Odp. c stan nieruchomości z dnia wydania decyzji o opłacie adiacenckiej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

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

Kod: 131110191

- Pyt 77 Jakl będzie stan prawny działki gruntu wydzielonej pod drogę publiczną o statusie drogi krajowej , z nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne, po dokonaniu podziału tej nieruchomości, dokonanego na wniosek jej właściciela ?
- Odp. a przejdzie z mocy prawa na własność gminy za odszkodowaniem;
Odp. b przejdzie z mocy prawa na własność Skarbu Państwa , za odszkodowaniem;
Odp. c zostanie nabyta przez Skarb Państwa w drodze umowy , na żądanie właściciela dzielonej nieruchomości.
- Pyt 78 Określając wartość mienia pozostawionego poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej możemy zastosować metodę:
- Odp. a kosztów odtworzenia;
Odp. b kosztów zastąpienia;
Odp. c porównywania parami.
- Pyt 79 Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być:
- Odp. a w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
Odp. b w trwałym zarządzie parków narodowych;
Odp. c w wieczystym użytkowaniu na mocy odrębnych przepisów.
- Pyt 80 Do określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego mogą być wykorzystane wyniki analizy:
- Odp. a zmian wartości nieruchomości podobnych, spowodowanych następstwami ustanowienia tego prawa;
Odp. b kosztów uzyskania tego prawa;
Odp. c strat jakie odniósł właściciel nieruchomości władnącej.
- Pyt 81 Zgodnie z ustawą o rachunkowości do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się m.in.:
- Odp. a autorskie prawa majątkowe;
Odp. b prawa do patentów;
Odp. c koszty zakończonych prac rozwojowych.
- Pyt 82 Amortyzacji środków trwałych dokonuje się do końca tego miesiąca, w którym:
- Odp. a następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową;
Odp. b postawiono je w stan likwidacji;
Odp. c zbyto je lub stwierdzono ich niedobór.
- Pyt 83 Obiekty budowlane w trakcie użytkowania podlegają kontroli przez właściciela:
- Odp. a co najmniej raz w roku, w zakresie stanu technicznego;
Odp. b co najmniej raz na 3 lata, w zakresie wewnętrznej instalacji gazowej;
Odp. c co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego.
- Pyt 84 Masa grubizny brutto pojedynczego drzewa: .
- Odp. a jest wyrażana w metrach sześciennych;
Odp. b określa się ją na podstawie tablic miąższości drzew stojących;
Odp. c może być obliczona ze wzoru.
- Pyt 85 Które oznaczenie pola powierzchni jest zgodne z zapisem w ewidencji gruntów i budynków?
- Odp. a 1,25 ha powierzchni działki;
Odp. b 0,4836 ha powierzchni działki;
Odp. c 72,30 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- Pyt 86 Przy określaniu szkody spowodowanej zmniejszeniem wartości nieruchomości, na skutek budowy infrastruktury technicznej, uwzględnia się:
- Odp. a zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
Odp. b trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
Odp. c zmniejszenie wartości użytkowej.
- Pyt 87 Współczynnik korygujący wykorzystywany do określenia wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, oblicza się z użyciem stopy:
- Odp. a dyskontowej;
Odp. b kapitalizacji;
Odp. c procentowej.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

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

Kod: **131110191**

Pyt 88 Listy zastawne to papiery wartościowe emitowane przez:

- Odp. a Bank Centralny;
- Odp. b wszystkie banki, które udzielają kredytów zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach;
- Odp. c banki hipoteczne.

Pyt 89 Zgodnie z ustawą o rachunkowości, za wartość godziwą przyjmuje się:

- Odp. a kwotę za jaką składnik aktywów może zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej;
- Odp. b kwotę amortyzacji danego środka;
- Odp. c kwotę za jaką składnik aktywów może zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane bez uwzględnienia warunków transakcji rynkowych.

Pyt 90 Ryzyko w działalności inwestycyjnej oznacza:

- Odp. a możliwość poniesienia szkody lub straty;
- Odp. b brak pewności co do kształtowania się przychodów i kosztów związanych z realizacją projektu inwestycyjnego;
- Odp. c możliwość wystąpienia efektów innych niż oczekiwane.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-11-29

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

| 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 type="checkbox"/> | <input 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 type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 54 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | <input 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 56 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 checked="" type="checkbox"/> | 58 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 60 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 61 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 62 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 63 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 64 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 15 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 65 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 16 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 66 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 17 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 67 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 18 | <input checked="" 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 69 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 20 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 70 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 21 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 71 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 22 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 24 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 74 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 25 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 75 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 77 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 28 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 78 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 29 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 79 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 30 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 80 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 31 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 81 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 32 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 82 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 33 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 83 | <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 37 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 87 | <input 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 type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 40 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 90 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 41 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 42 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 43 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |
| 44 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 48 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |
| 49 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |
| 50 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |

