

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2018-03-21

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

Kod: **900528430**

- Pyt 1** Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, a występują transakcje zbycia nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, to rzeczoznawca majątkowy:
- Odp. a nie może w żadnym razie określić wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności;  
Odp. b może określić wartość rynkową wycenianej nieruchomości przyjmując wzajemne relacje pomiędzy cenami transakcyjnymi nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami transakcyjnymi nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach, przenosząc te relacje na rynek, na którym jest położona nieruchomość wyceniana;  
Odp. c powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.
- 
- Pyt 2** Wskaźnik szacunkowy gruntu rolnego zależy od:
- Odp. a okręgu podatkowego;  
Odp. b klasy bonitacyjnej;  
Odp. c kompleksu rolniczej przydatności.
- 
- Pyt 3** Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji:
- Odp. a roślinnej i zwierzęcej;  
Odp. b ogrodniczej i sadowniczej;  
Odp. c rybnej.
- 
- Pyt 4** Informacje o cenach z aktów notarialnych zbywanych lokali jako przedmiotu spółdzielczych własnościowych praw do lokali można uzyskać w:
- Odp. a w zasobach nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;  
Odp. b katastrze nieruchomości;  
Odp. c w spółdzielniach mieszkaniowych.
- 
- Pyt 5** Metoda zysków stosowana jest do określenia wartości rynkowej nieruchomości, gdy:
- Odp. a wysokość dochodów z nieruchomości można ustalić bezpośrednio z rynku czynszowego;  
Odp. b na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza, a dochodu z nieruchomości nie można ustalić z rynku czynszowego;  
Odp. c nabywca uzależnia cenę zakupu nieruchomości od możliwości powtórzenia jej wynajęcia.
- 
- Pyt 6** Opis stanu technicznego budynku stanowiącego część składową nieruchomości powinien być dokonany:
- Odp. a tylko przy stosowaniu podejścia kosztowego;  
Odp. b tylko przy stosowaniu podejścia porównawczego;  
Odp. c zawsze, niezależnie od wybranego podejścia.
- 
- Pyt 7** Drzewostan leśny może być szacowany z wykorzystaniem techniki:
- Odp. a wskaźnikowej;  
Odp. b elementów scalonych;  
Odp. c szczegółowej.
- 
- Pyt 8** Stopa dyskontowa w podejściu dochodowym powinna uwzględniać:
- Odp. a stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych;  
Odp. b ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość;  
Odp. c przewidywane zmiany w stanie prawnym nieruchomości.
- 
- Pyt 9** W celu ustalenia stopnia zużycia budynku należy zgromadzić dane dotyczące m.in.:
- Odp. a okresu technicznej trwałości poszczególnych rodzajów elementów budynku;  
Odp. b dotychczasowego sposobu eksploatacji (użytkowania) budynku;  
Odp. c funkcjonalności obiektu.
- 
- Pyt 10** Ustalając wydatki operacyjne dla nieruchomości zabytkowej w stosunku do nieruchomości niezabytkowej, dodatkowo należy uwzględnić:
- Odp. a wzrost kosztów związanych z pracami konserwatorskimi;  
Odp. b podatek od nieruchomości;  
Odp. c ograniczenia w sposobie wykorzystania obiektu wynikające z ustaleń służb konserwatorskich.

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-03-21

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

Kod: 900528430

- Pyt 11 Suma wartości wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zawartych w skali roku (lub mniejszej jednostki czasu) w ramach przyjętego obszaru jednostki terytorialnej określa:
- Odp. a wielkość rynku nieruchomości;  
Odp. b rodzaj rynku nieruchomości;  
Odp. c potencjał rynku nieruchomości.
- Pyt 12 Okres prognozy strumieni pieniężnych przy wycenie nieruchomości techniką DCF, zależy od:
- Odp. a założeń dotyczących sposobu określania stopy dyskontowej;  
Odp. b koniunktury na rynku nieruchomości;  
Odp. c przewidywanego okresu zmiennych dochodów uzyskiwanych na nieruchomości.
- Pyt 13 Które z niżej wymienionych czynników wpływają na zużycie funkcjonalne budynku mieszkalnego:
- Odp. a nieodpowiednia wysokość pomieszczeń mieszkalnych;  
Odp. b nieodpowiednia izolacyjność termiczna ścian zewnętrznych;  
Odp. c przeciekający dach.
- Pyt 14 W użytkowanie wieczyste może być oddana (z wyjątkiem przypadków szczególnych):
- Odp. a nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego;  
Odp. b nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca własność gminy, pod warunkiem, że przy zawieraniu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nabywca nabył jednocześnie własność budynków lub urządzeń wzniesionych na tym gruncie;  
Odp. c nieruchomość lokalowa.
- Pyt 15 Zgodnie z ustawą o rachunkowości do środków trwałych firmy zalicza się:
- Odp. a prawo wieczystego użytkowania gruntów;  
Odp. b równowartość nakładów poniesionych na ulepszenie obcych budynków i budowli wykorzystywanych przez firmę dłużej niż jeden rok;  
Odp. c spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wykorzystywanego na potrzeby firmy.
- Pyt 16 Sad został zalany przez wodę w wyniku tamy postawionej przez bobry i drzewka obumarały. Ich wartość bieżąca wynosiła 10000 zł, a wartość utraconych korzyści za okres do końca planowania wynosiła 5000 zł. Właściciel otrzyma odszkodowanie od Skarbu Państwa w wysokości:
- Odp. a 5 000 zł  
Odp. b 10 000 zł  
Odp. c 15 000 zł
- Pyt 17 Zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przekształcenie dokonuje się na mocy:
- Odp. a ostatecznej decyzji właściwego organu;  
Odp. b aktu notarialnego;  
Odp. c wyroku sądu powszechnego.
- Pyt 18 Prawidłowo ogłoszony przetarg pierwszy i prawidłowo ogłoszony przetarg drugi na zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy nie dały rozstrzygnięcia (zakończony został wynikiem negatywnym). Jaka procedura może w tej sytuacji zastosować właściwy organ, chcąc kontynuować zbycie?
- Odp. a nie wcześniej niż w ciągu 30 dni i nie później niż w ciągu 6 miesięcy licząc od dnia zakończenia drugiego przetargu, zbyć nieruchomość w drodze rokowań;  
Odp. b nie wcześniej niż w ciągu 30 dni i nie później niż w ciągu 6 miesięcy licząc od dnia zakończenia drugiego przetargu, ogłosić kolejny przetarg;  
Odp. c nie później niż w ciągu 30 dni ogłosić kolejny przetarg.
- Pyt 19 Wartość rynkowa nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami RP (tzw. mienie zabużańskie) została określona w wysokości 200 000 zł. Wysokość świadczenia pieniężnego dla celów rekompensaty wyniesie:
- Odp. a 200 000 zł  
Odp. b 100 000 zł  
Odp. c 40 000 zł
- Pyt 20 Nadzór nad gospodarką leśną w lasach stanowiących własność Skarbu Państwa sprawuje:
- Odp. a Minister Środowiska;  
Odp. b Dyrektor Generalny Lasów Państwowych;  
Odp. c Dyrektor Regionalny Dyrekcji Lasów Państwowych.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-03-21

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

Kod: 900528430

- Pyt 21 Gminny lokal mieszkalny o wartości 200 000 zł został sprzedany z bonifikatą (rada gminy w uchwale udzieliła bonifikaty w wysokości 50%). Nabywca sprzedał ten lokal w 6 roku od daty zakupu, przy czym wartość tego lokalu obecnie wynosi 250 000 zł. Gmina może żądać zwrotu bonifikaty w wysokości:
- Odp. a nie może żądać zwrotu bonifikaty;  
Odp. b 100 000 zł;  
Odp. c 125 000 zł.
- Pyt 22 Do "powierzchni sprzedaży" w rozumieniu zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zalicza się:
- Odp. a część ogólnodostępną powierzchni obiektu handlowego, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów łącznie z powierzchnią usług, gastronomii i ekspozycji wystawowej;  
Odp. b część ogólnodostępną powierzchni obiektu handlowego, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów bez powierzchni usług, gastronomii i ekspozycji wystawowej;  
Odp. c część ogólnodostępną powierzchni obiektu handlowego, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów łącznie z powierzchnią ekspozycji wystawowej, ale bez powierzchni usług i gastronomii.
- Pyt 23 Dochodami netto z nieruchomości, stanowiącymi podstawę określenia jej wartości mogą być:
- Odp. a dochody z czynszów i dochody pozaczynszowe pomniejszone o wydatki operacyjne;  
Odp. b dochody z czynszów i dochody z prowadzonej działalności na nieruchomości;  
Odp. c dochody odpowiadające udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości.
- Pyt 24 Do wyceny nieruchomości stanowiących lasy, pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, rzeczoznawca majątkowy powinien zastosować:
- Odp. a metodę wskaźników szacunkowych gruntu w odniesieniu do gruntów;  
Odp. b podejście porównawcze w odniesieniu do całej nieruchomości;  
Odp. c przepisy dotyczące odszkodowania za wyłączone nieruchomości w odniesieniu do drzewostanu.
- Pyt 25 Odszkodowanie za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne i przejęte z mocy prawa z dniem 1.01.1999 r., na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustala:
- Odp. a wojewoda w decyzji potwierdzającej nabycie nieruchomości z mocy prawa;  
Odp. b starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w drodze decyzji;  
Odp. c zarządca drogi, który nabył nieruchomość w drodze decyzji.
- Pyt 26 Przy określeniu kosztu odtworzenia wg techniki wskaźnikowej, wykorzystanie cen wskaźnikowych, publikowanych w specjalistycznych wydawnictwach, dopuszczalne jest pod warunkiem:
- Odp. a że obiekt wyceniany jest porównywalny pod względem rozwiązań techniczno-materiałowych i wielkości z obiektem, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;  
Odp. b zgodności nazw obiektu wycenianego i obiektu, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;  
Odp. c bez ograniczeń, jeżeli będzie zastosowany współczynnik regionalny.
- Pyt 27 Przeznaczenie gruntu leśnego Skarbu Państwa na cele nieleśne wymaga zgody:
- Odp. a dyrektora regionalnej dyrekcji lasów państwowych;  
Odp. b ministra właściwego do spraw środowiska;  
Odp. c ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa.
- Pyt 28 Na wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem, przeznaczonym do rozbiórki składa się:
- Odp. a koszt nabycia gruntu;  
Odp. b koszt rozbiórki wraz z odwozem gruzu i kosztami dodatkowymi;  
Odp. c wartość materiałów pozostałych po likwidacji budynku.
- Pyt 29 W podejściu mieszanym w metodzie pozostałościowej można stosować elementy podejścia porównawczego do określenia:
- Odp. a wartości nieruchomości przed wykonaniem robót budowlanych;  
Odp. b wartości nieruchomości po zakończeniu robót budowlanych;  
Odp. c wydatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.
- Pyt 30 Jeśli wartością początkową do celów amortyzacji podatkowej jest koszt wytworzenia środka trwałego, to nie uwzględnia się:
- Odp. a kosztów ogólnych zarządu;  
Odp. b kosztów wynagrodzeń za pracę wraz z pochodnymi, związanych z wytworzeniem środka trwałego;  
Odp. c kosztów operacji finansowych.

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

Kod: 900528430

Pyt 31 Na jakiej podstawie prawnej do wyceny nieruchomości przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości:

- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Odp. c Noty Interpretacyjnej Nr 1 "Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" wydanej przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Pyt 32 Nadleśniczy może nabywać stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych lasy oraz grunty przeznaczone do zalesienia za cenę:

- Odp. a ustaloną w wyniku negocjacji ze zbywcą (dowolnej wysokości);
- Odp. b nie wyższą od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. c ustaloną przez nadleśniczego na podstawie informacji uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami, urzędach skarbowych i od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Pyt 33 Stopa kapitalizacji wynosi 8%. Współczynnik kapitalizacji wynosi:

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

Pyt 34 W operacie szacunkowym dla celu zabezpieczenia wierzytelności należy zawrzeć obowiązkowo:

- Odp. a oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o spełnieniu wymogu niezależności;
- Odp. b ocenę ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością;
- Odp. c ocenę ryzyka związanego z udzielaniem kredytem.

Pyt 35 Wartość nakładów poniesionych na remont budynku przez jednostkę organizacyjną, na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, uwzględnia się w cenie nieruchomości ustalonej dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu poprzez:

- Odp. a pomniejszenie wartości o kwotę odpowiadającą poniesionym kosztom na remont;
- Odp. b pomniejszenie ceny nieruchomości o wartość nakładów;
- Odp. c wartości nakładów na remont nie uwzględnia się.

Pyt 36 Prawo odrębnej własności budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste trwa:

- Odp. a tak długo, jak długo istnieje budynek;
- Odp. b zawsze dziewięćdziesiąt dziewięć lat;
- Odp. c tak długo, jak długo trwa prawo użytkowania wieczystego.

Pyt 37 Rzecznik majątkowy przy ustalaniu wartości szacunkowej lasów oraz sadów i chmielników dla potrzeb scalenia i wymiany określa wartość:

- Odp. a gruntów;
- Odp. b drzewostanów, drzew i krzewów stanowiących części składowe gruntów;
- Odp. c innych części składowych nieruchomości.

Pyt 38 Rynek kapitałowy to:

- Odp. a potoczna nazwa rynku, na którym dokonuje się transakcji gotówkowych;
- Odp. b rynek, na którym obrotowi podlega kapitał średnio i długoterminowy;
- Odp. c część rynku finansowego.

Pyt 39 Nieruchomością jest:

- Odp. a część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt);
- Odp. b budynek trwale z gruntem związany, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności;
- Odp. c wyłącznie ciągły obszar gruntu zamknięty granicami, jednorodny ze względu na stan prawny.

Pyt 40 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa:

- Odp. a politykę przestrzenną gminy;
- Odp. b lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c warunki zabudowy terenu.

Pyt 41 Dwa miesiące temu cena 1 mkw lokalu wynosiła 1 000 zł. Współczynnik zmiany cen wynosi 2% w skali miesiąca. Obecnie cena ta wynosi:

- Odp. a 1 020 zł;
- Odp. b 1 040 zł;
- Odp. c 1 080 zł.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-03-21

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

Kod: **900528430**

Pyt 42 Pojęcie wartości godziwej precyzuje ustawa:

- Odp. a o podatku od czynności cywilno-prawnych;
- Odp. b Kodeks spółek handlowych;
- Odp. c o rachunkowości.

Pyt 43 Wartość rezydualna występuje w:

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

Pyt 44 W trakcie wizji lokalnej uzyskano informację, 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 45 W ewidencji gruntów i budynków są wykazane następujące grupy użytków:

- Odp. a użytki rolne, grunty pod wodami i użytki ekologiczne;
- Odp. b grunty zabudowane i zurbanizowane, użytki ekologiczne;
- Odp. c grunty rolne, grunty pod wodami, użytki ekologiczne.

Pyt 46 Ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu nie mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli odbiegają o więcej niż 20% od:

- Odp. a średniej ceny określonej z ceny min. i max.;
- Odp. b przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne;
- Odp. c cen nieruchomości uzyskanych w transakcji sprzedaży z bonifikatą.

Pyt 47 Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana z wykorzystaniem metody zysków:

- Odp. a obejmuje zbywalny goodwill;
- Odp. b obejmuje osobisty goodwill;
- Odp. c nie obejmuje żadnego z powyższych.

Pyt 48 Wiek drzewostanu leśnego:

- Odp. a określa się w latach;
- Odp. b może być określony w klasach i podklasach wieku;
- Odp. c ma istotny wpływ na wartość drzewostanu.

Pyt 49 Przedmiotem określenia wartości nieruchomości może być:

- Odp. a udział we współużytkowaniu wieczystym działki budowlanej;
- Odp. b piwnica jako pomieszczenie przynależne do konkretnego lokalu;
- Odp. c część niewydzielona strychu, która ma być w przyszłości przeznaczona na powiększenie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

Pyt 50 W momencie wyceny 14% powierzchni najmu wycenianej nieruchomości stanowią pustostany, natomiast w otoczeniu rynkowym wskaźnik pustostanów w tego typu obiektach wynosi 0,16. Określając wartość rynkową nieruchomości należy przyjąć udział pustostanów na poziomie:

- Odp. a 16%;
- Odp. b 15%;
- Odp. c 14%.

Pyt 51 Organem właściwym do wydania decyzji przy wyłączeniu z produkcji gruntów leśnych jest:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent;
- Odp. b starosta;
- Odp. c Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych.

Pyt 52 Jednostkę rejestrową lokali tworzą:

- Odp. a lokale stanowiące odrębne nieruchomości, znajdujące się w budynkach położonych w granicach jednej jednostki ewidencyjnej, należące do tego samego właściciela;
- Odp. b każdy lokal stanowiący odrębną nieruchomość;
- Odp. c lokale niestanowiące odrębnych nieruchomości, znajdujące się w budynkach położonych w granicach jednego obrębu, należące do tego samego właściciela.

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

Kod: 900528430

Pyt 53 W jakim momencie budynek trwale z gruntem związany staje się nieruchomością budynkową?

- Odp. a z chwilą założenia dla budynku odrębnej księgi wieczystej;
- Odp. b z chwilą zawarcia umowy notarialnej o oddaniu gruntu zabudowanego w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia własności budynku wzniesionego na tym gruncie;
- Odp. c z chwilą ujawnienia w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku położonego na tym gruncie.

Pyt 54 Fazy rozwojowe w drzewostanie to:

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

Pyt 55 Numery porządkowe ustala się dla:

- Odp. a budynków mieszkalnych wybudowanych;
- Odp. b budynków mieszkalnych w trakcie budowy;
- Odp. c budynków mieszkalnych prognozowanych do wybudowania.

Pyt 56 Masa drewna netto to:

- Odp. a ilość drewna bez kory wyrażona w metrach sześciennych lub metrach przestrzennych;
- Odp. b ilość drewna z korą wyrażona w metrach sześciennych;
- Odp. c ilość drewna z korą wyrażona w metrach przestrzennych.

Pyt 57 Jednostkę rejestrową gruntów stanowią:

- Odp. a działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości;
- Odp. b nieruchomości stanowiące własność jednego podmiotu, położone w jednej jednostce ewidencyjnej;
- Odp. c działki gruntu należące do tego samego użytkownika wieczystego, leżące w tym samym obrębie ewidencyjnym, stanowiące własność gminy i Skarbu Państwa.

Pyt 58 Na czym polega gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa ?

- Odp. a na zapewnianiu wyceny nieruchomości wchodzących w skład zasobu
- Odp. b na ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości
- Odp. c na sporządzaniu rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu

Pyt 59 Przy podejściu mieszanym stosuje się metodę:

- Odp. a pozostałościową;
- Odp. b kosztów likwidacji;
- Odp. c wskaźników szacunkowych części składowych nieruchomości.

Pyt 60 Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli są to obszary:

- Odp. a wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- Odp. b lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- Odp. c obszarów przestrzeni publicznej.

Pyt 61 Do gruntów omych zalicza się m.in. grunty:

- Odp. a na których urządzone zostały ogrody działkowe;
- Odp. b zajęte pod plantacje chmielu, wikliny;
- Odp. c ugory i odłogi.

Pyt 62 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod poszerzenie dróg publicznych, przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właściciela, rzeczoznawca majątkowy przyjmuje stan nieruchomości z dnia:

- Odp. a w którym decyzją zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. b wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
- Odp. c ustalenia odszkodowania.

Pyt 63 Dochód operacyjny netto jest obliczany jako (DON):

- Odp. a różnica między potencjalnym dochodem brutto i wydatkami operacyjnymi;
- Odp. b różnica między potencjalnym dochodem brutto i efektywnym dochodem brutto;
- Odp. c różnica między efektywnym dochodem brutto i wydatkami operacyjnymi.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-03-21

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

Kod: **900528430**

Pyt 64 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha PsIII wynosi 291450 zł. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł /m<sup>2</sup>. Należność ustalona za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:

- Odp. a 29 145 zł;
- Odp. b 19 145 zł;
- Odp. c 39 145 zł.

Pyt 65 Mapy glebowo-rolnicze sporządzane są m.in. w skali:

- Odp. a 1:1 000;
- Odp. b 1:2 000;
- Odp. c 1:5 000.

Pyt 66 Analizę rynku dla potrzeb sporządzenia wyceny obiektu budowlanego w podejściu kosztowym wykonuje się w celu:

- Odp. a korekty cen obiektów podobnych zawartych w specjalistycznych wydawnictwach, wykorzystywanych w wycenie;
- Odp. b przyjęcia cen robót budowlanych z uwzględnieniem mnożnika regionalnego podanego w specjalistycznym wydawnictwie;
- Odp. c ustalenia ceny jednostkowej robót na lokalnym rynku.

Pyt 67 Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie określania wartości nieruchomości nie stosuje się do określania wartości w związku z realizacją:

- Odp. a ustawy o scalaniu i wymianie gruntów;
- Odp. b ustawy prawo wodne;
- Odp. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pyt 68 W trakcie opracowywania projektu scalenia gruntów zgodnie z ustawą o scalaniu i wymianie gruntów, rzeczoznawca majątkowy określa:

- Odp. a wartość części składowych gruntu;
- Odp. b wartość samego gruntu;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy nie bierze udziału w procesie scalenia, jeżeli przedmiotem scalenia są grunty bez części składowych.

Pyt 69 Politykę przestrzenną formułuje się w dokumentach planistycznych na szczeblu:

- Odp. a krajowym;
- Odp. b powiatowym;
- Odp. c gminnym.

Pyt 70 W ewidencji gruntów i budynków do nieużytków zalicza się:

- Odp. a grunty pokryte wodami, które nie nadają się do produkcji rybnej;
- Odp. b naturalne utwory fizjograficzne;
- Odp. c grunty utrzymywane w postaci ugoru lub odłogowane.

Pyt 71 Podstawę dla zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości stanowi wartość:

- Odp. a rynkowa;
- Odp. b rynkowa i odtworzeniowa;
- Odp. c indywidualna uwzględniająca potrzeby, wymagania i zamierzenia konkretnego inwestora.

Pyt 72 Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli:

- Odp. a rozpoczęcie budowy nie nastąpiło przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna;
- Odp. b budowa została przerwana na okres 2 lat;
- Odp. c budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Pyt 73 Wagą cechy rynkowej jest:

- Odp. a procentowy wpływ na poziom cen na rynku;
- Odp. b udział w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną dla danej cechy;
- Odp. c procentowy udział w wartości rynkowej.

Pyt 74 Przy wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej niezbędna jest znajomość wartości rynkowej wyłączonego gruntu do:

- Odp. a obliczenia faktycznie płaconej należności;
- Odp. b obliczenia wielkości opłat rocznych;
- Odp. c pomniejszenia należności o wartość wyłączonego gruntu.

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

Kod: 900528430

Pyt 75 Czy służebność przesyłu może wygasnąć?

- Odp. a nie może, gdyż jest związana z istniejącymi urządzeniami przesyłowymi;
- Odp. b może, wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa będącego jej podmiotem;
- Odp. c może, w przypadku nabycia przedsiębiorstwa będącego jej podmiotem przez innego przedsiębiorcę, który musi podjąć starania o ponowne ustanowienie służebności przesyłu.

Pyt 76 Wartość nieruchomości równa kosztowi nabycia gruntu, powiększona o koszt odtworzenia części składowych tego gruntu z uwzględnieniem ich zużycia, jest?

- Odp. a wartością rynkową;
- Odp. b wartością odtworzeniową;
- Odp. c wartością katastralną.

Pyt 77 Odszkodowanie od gminy równe obniżeniu wartości nieruchomości, które nastąpiło w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po zbyciu tej nieruchomości może być przedmiotem roszczeń:

- Odp. a w okresie 1 roku od dnia, gdy ustalenia planu stały się obowiązujące;
- Odp. b w okresie 3 lat od dnia, gdy ustalenia planu stały się obowiązujące;
- Odp. c w okresie 5 lat od dnia, gdy ustalenia planu stały się obowiązujące.

Pyt 78 Trwały zarząd ustanowiony na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa został rozwiązany na wniosek jednostki organizacyjnej, której to prawo przysługiwało. Jednostka ta w czasie trwania prawa trwałego zarządu poniosła nakłady na rozbudowę budynków wzniesionych na tej nieruchomości. W jaki sposób nastąpi rozliczenie za te nakłady?

- Odp. a rozliczeń nie dokonuje się;
- Odp. b organ, który dokonał rozwiązania trwałego zarządu zwraca jednostce organizacyjnej kwotę równą wartości dokonanych nakładów;
- Odp. c kwotę równą wartości dokonanych nakładów wpisuje się na hipotekę nieruchomości, w stosunku do której nastąpiło rozwiązanie trwałego zarządu, jako wierzytelność wobec jednostki organizacyjnej, która poniosła nakłady.

Pyt 79 Jaki organ przeprowadza gleboznawczą klasyfikację gruntów?

- Odp. a wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzący kataster nieruchomości;
- Odp. b zarząd powiatu, z wyjątkiem miast na prawach powiatu;
- Odp. c starosta.

Pyt 80 Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa w związku z realizacją inwestycji drogowych, można zastosować:

- Odp. a podejście porównawcze;
- Odp. b podejście dochodowe;
- Odp. c podejście mieszane.

Pyt 81 Z wartości lokalu określonej na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności i związanego z prawem użytkowania wieczystego gruntu wyodrębnią się:

- Odp. a wartość pomieszczeń pomocniczych;
- Odp. b wartość gruntu odpowiadająca udziałowi w nieruchomości wspólnej;
- Odp. c wartość części wspólnych budynku.

Pyt 82 Przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnią się utracone pożytki. Utracone pożytki:

- Odp. a są tym większe im wywłaszczana plantacja jest starsza;
- Odp. b są tym większe im wywłaszczana plantacja jest młodsza;
- Odp. c wiek tu nie ma znaczenia, gdyż są one uwzględniane w pełni.

Pyt 83 Najemcę lokalu obciążają drobne nakłady ponoszone na:

- Odp. a malowanie ścian;
- Odp. b naprawę instalacji wewnętrznych;
- Odp. c naprawę windy.

Pyt 84 Jakle nieruchomości wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa utworzonego na mocy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami?

- Odp. a nieruchomości stanowiące własność gminy znajdujące się w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa;
- Odp. b nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa znajdujące się w użytkowaniu wieczystym gminy;
- Odp. c nieruchomości Skarbu Państwa znajdujące się w dyspozycji Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Agencji Mienia Wojskowego oraz Wojskowej Agencji Mieszkanowej.



**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-03-21

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

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

Kod: **900528430**

- Pyt 85 Jednostką ewidencyjną stanowi obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych:
- Odp. a powiatu;  
Odp. b gminy;  
Odp. c w miastach, w których utworzone zostały dzielnice może być obszar dzielnicy lub kilku sąsiadujących ze sobą dzielnic.
- 
- Pyt 86 Według przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III na obszarach wiejskich, co do zasady:
- Odp. a nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;  
Odp. b wymaga uzyskania zgody marszałka województwa;  
Odp. c wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.
- 
- Pyt 87 Przez pojęcie "remont" według "Prawa budowlanego" rozumie się wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na:
- Odp. a wybudowaniu obiektu o podobnych parametrach konstrukcyjnych;  
Odp. b odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych innych niż były użyte w stanie pierwotnym;  
Odp. c konserwacji.
- 
- Pyt 88 Dochód operacyjny netto w ostatnim roku prognozy wynosi 10000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 10%. Stopa dyskontowa wynosi 10%. Wartość rezydualna będzie wynosiła:
- Odp. a 10 000 zł;  
Odp. b 100 000 zł;  
Odp. c 1 000 000 zł.
- 
- Pyt 89 Właściciel bądź zarządca obiektu budowlanego zobowiązany jest do dokonania sprawdzenia, co najmniej raz w roku, stanu technicznego elementów budynków, w tym:
- Odp. a instalacji gazowych;  
Odp. b przewodów kominowych;  
Odp. c instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.
- 
- Pyt 90 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne uwzględnia się następujące cechy:
- Odp. a stopień degradacji siedliska leśnego;  
Odp. b występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;  
Odp. c rodzaje gruntów przyległych.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-03-21

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	53	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	54	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	62	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	65	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	73	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	79	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
33	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	83	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	88	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-03-21

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

727031588	399648904	358725666	925709247	767116904	081873893	950938820	551901817	180043101	377528429
414344906	791078090	074330687	359216451	975628495	088184356	740140795	190399408	496239781	387002944
190525183	986922025	259644585	770737648	142676234	632207155	222574353	649592876	649176955	183505773
627615451	385894503	250979423	778146982	367762684	465004444	450012564	039788007	511062264	750437736
947716593	984664201	862468838	638112545	959008574	427839040	601791977	713600158	352174639	889454128
793606877	908174991	958391547	000979185	168504357	155064582	602976679	411462068	404340863	545699596
636638045	193778753	748846530	985963821	986724276	750883340	094084858	352444171	588474631	222058057
171283364	148680686	616268992	389163255	418502928	661416530	814877867	082887411	968678116	616847991
630712389	088997125	089509129	338874485	723074316	554587125	984711785	395348548	995406031	894330263
975267529	774325847	126540541	196727514	480673432	520315170	195147991	130357980	100192189	900528430