

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

Kod: **135148644**

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

- Pyt 1** Inwestycje finansowe o charakterze lokat wierzytelnościowych polegają na:
- Odp. a zakupu jednostek w funduszach powierniczych;  
Odp. b czasowym udostępnieniu podmiotom gospodarczym środków finansowych w zamian za określone korzyści finansowe;  
Odp. c lokacie środków w banku.
- Pyt 2** Podmioty wykorzystujące środki publiczne lub dysponujące nimi, które zleciły rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego są obowiązane umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść:
- Odp. a przeglądanie operatu szacunkowego;  
Odp. b sporządzanie notatek i odpisów z operatu szacunkowego;  
Odp. c przeglądanie operatu szacunkowego i sporządzanie notatek po wyrażeniu zgody przez autora operatu.
- Pyt 3** Przy określaniu wartości nakładów poniesionych na nieruchomości rzeczoznawca majątkowy może dokonać obliczenia:
- Odp. a ilorazu wartości rynkowej nieruchomości po dokonaniu nakładów i przed dokonaniem nakładów;  
Odp. b różnicy wartości odtworzeniowej nieruchomości po dokonaniu nakładów i przed dokonaniem nakładów;  
Odp. c iloczynu wartości rynkowej nieruchomości po dokonaniu nakładów (pomniejszonej o wartość gruntu) i wskaźnika przeliczeniowego dokonanych nakładów.
- Pyt 4** Obniżka wartości pieniądza jest określana jako jego:
- Odp. a aprecjacja;  
Odp. b deprecjacja;  
Odp. c denominacja.
- Pyt 5** We wzorach na wycenę drzewostanów leśnych techniką wskaźnikową - „U” oznacza:
- Odp. a wskaźnik redukujący ceny sprzedaży drewna o stopnie degradacji siedliska;  
Odp. b wskaźnik redukujący ceny sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki;  
Odp. c wskaźnik redukujący ceny sprzedaży drewna ze względu na jego jakość.
- Pyt 6** Wycena nieruchomości z występującymi w podłożu kopalniami uregulowana jest:
- Odp. a ustawą Prawo geologiczne i górnicze i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;  
Odp. b ustawą o gospodarce nieruchomościami i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;  
Odp. c ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.
- Pyt 7** W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się:
- Odp. a numery działek ewidencyjnych;  
Odp. b urządzenia infrastruktury technicznej;  
Odp. c numery porządkowe nieruchomości.
- Pyt 8** Zabudowę zagrodową stanowią w rodzinnych gospodarstwach rolnych budynki:
- Odp. a mieszkalne;  
Odp. b obora;  
Odp. c stodoła.
- Pyt 9** Dla ustanowienia odrębnej własności lokalu, wyodrębniany lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w tym samym budynku:
- Odp. a należy zaznaczyć na rzucie odpowiedniej kondygnacji budynku;  
Odp. b należy zaznaczyć na mapie zasadniczej w skali 1:500;  
Odp. c nie ma potrzeby zaznaczania, jeżeli jest aktualna dokumentacja powykonawcza budynku.
- Pyt 10** Jakże pomieszczenia w budynku wielolokalowym mogą stanowić odrębne nieruchomości?
- Odp. a wyłącznie samodzielne lokale mieszkalne, gdyż własności innych pomieszczeń nie wyodrębnia się w budynkach wielolokalowych;  
Odp. b samodzielne lokale mieszkalne oraz samodzielne lokale wykorzystywane na inne cele;  
Odp. c wszystkie bez wyjątku pomieszczenia wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku.
- Pyt 11** Przy wycenie nieruchomości, w celu ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu, w przypadku gdy jednostka organizacyjna dokonała zabudowy z własnych środków, fakt ten powoduje, że:
- Odp. a wartości zabudowy nie uwzględnia się przy wycenie;  
Odp. b wartość zabudowy należy uwzględnić, dodając 50% wartości poniesionych kosztów;  
Odp. c wartość zabudowy należy uwzględnić, odejmując 30% wartości poniesionych nakładów na przebudowę.

## EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

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

Kod: 135148644

Pyt 12 Nadleśniczy może wydzierżawić lasy oraz grunty przeznaczone do produkcji leśnej i grunty związane z gospodarką leśną z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej:

- Odp. a po uzyskaniu zgody dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Odp. b po uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych;
- Odp. c w ramach własnych kompetencji, gdy powierzchnia wydzierżawionych lasów nie przekracza 10ha.

Pyt 13 Metoda wskaźników szacunkowych gruntu regulowana jest:

- Odp. a wyłącznie przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b przepisami rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Odp. c przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Pyt 14 Zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków obowiązani są zgłaszać:

- Odp. a właściciele nieruchomości;
- Odp. b użytkownicy wieczystości nieruchomości;
- Odp. c organy wydające decyzje powodujące zmiany danych ewidencji gruntów i budynków ale wyłącznie za zgodą właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, których zmiany te dotyczą.

Pyt 15 Który z niżej wymienionych czynników określa koszt zaangażowania kapitału?

- Odp. a realna stopa procentowa;
- Odp. b stopa deprecjacji;
- Odp. c stopa inflacji.

Pyt 16 Przy sporządzaniu kosztorysu szczegółowego informacje o stawkach i cenach możesz pozyskać:

- Odp. a z KNRu (Katalogu Nakładów Rzeczowych);
- Odp. b z Biuletynu Informacyjnego SEKOENBUD;
- Odp. c od przedsiębiorcy budowlanego z lokalnego rynku.

Pyt 17 W świetle przepisów techniczno-budowlanych umieszczanie na ogrodzeniu drutu kolczastego jest dozwolone na wysokości nie mniejszej niż:

- Odp. a 1,60 m;
- Odp. b 1,80 m;
- Odp. c 2,00 m.

Pyt 18 Do użytków rolnych zaliczamy:

- Odp. a łąki trwałe i pastwiska trwałe;
- Odp. b grunty orne;
- Odp. c grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

Pyt 19 Grunt oznaczony w ewidencji gruntów symbolem N, o powierzchni 0,50 ha, w całości pokryty samosiewem olchy 30 letniej z krzewem kruszyny i runem leśnym, rzeczoznawca majątkowy traktuje jako:

- Odp. a nieużytek z uwzględnieniem drzew;
- Odp. b grunt leśny z drzewostanem;
- Odp. c nieruchomość gruntową.

Pyt 20 Wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego w podejściu mieszanym wyraża się w jednostkach:

- Odp. a dt ziarna żyta;
- Odp. b m<sup>3</sup> drewna;
- Odp. c m<sup>3</sup> So tartacznej II klasy jakości.

Pyt 21 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a oznaczenie księgi wieczystej lub oznaczenie dokumentów określających własność;
- Odp. b pole powierzchni działki ewidencyjnej;
- Odp. c numer działki.

Pyt 22 Kubaturę stropodachu wentylowanego, nieużytkowego, o wymiarach zewnętrznych 50,00 x 10,00 m i średniej wysokości 1,00 m, zgodnie z normą PN-ISO 9836, zaliczysz do kubatury budynku w wielkości:

- Odp. a 500,00 m<sup>3</sup>;
- Odp. b 250,00 m<sup>3</sup>;
- Odp. c nie uwzględnia się kubatury stropodachu.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

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

Kod: 135148644

- Pyt 23** Czy operat szacunkowy sporządzony przez osobę powołaną przez sąd w związku ze sprawą o zasiedzenie może podlegać ocenie organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości jego sporządzenia?
- Odp. a tak, na wniosek strony postępowania sądowego;  
Odp. b tak, ale tylko na wniosek sądu;  
Odp. c nie może.
- 
- Pyt 24** Dokumentami dotyczącymi gospodarki leśnej są:
- Odp. a inwentaryzacja stanu lasów;  
Odp. b uproszczony plan urządzenia lasów;  
Odp. c plan urządzenia lasów.
- 
- Pyt 25** W jaki sposób określa się wartość rynkową nieruchomości, która na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, była już przeznaczona pod inwestycję drogową?
- Odp. a jeśli to możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych;  
Odp. b zawsze przy uwzględnieniu przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych;  
Odp. c zawsze przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.
- 
- Pyt 26** Wartość rynkową nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się na podstawie nieruchomości podobnych, położonych na obszarze:
- Odp. a województw porównywalnych, określonych przez ustawę;  
Odp. b województwa właściwego ze względu na miejsce zamieszkania osoby uprawnionej do rekompensaty za pozostawioną nieruchomość poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej;  
Odp. c dowolnego województwa w Polsce, uznanego za porównywalne przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 
- Pyt 27** Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku zawiera:
- Odp. a dane identyfikacyjne budynku lub jego części;  
Odp. b zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią charakterystykę energetyczną budynku lub jego części;  
Odp. c charakterystykę energetyczną budynku lub jego części.
- 
- Pyt 28** Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej
- Odp. a co najmniej raz w roku - instalacji gazowych;  
Odp. b co najmniej raz na 5 lat - badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej;  
Odp. c co najmniej raz w roku - przewody kominowe i wentylacyjne.
- 
- Pyt 29** Dla porównania opłacalności dwóch przedsięwzięć inwestycyjnych różniących się skalą nakładów inwestycyjnych, stosuje się:
- Odp. a kryterium NPV;  
Odp. b wskaźnik zyskowności;  
Odp. c IRR.
- 
- Pyt 30** Przeznaczenie w planie miejscowym gruntów rolnych i leśnych na cele inne wymaga zgody marszałka województwa, gdy:
- Odp. a obszar użytków rolnych klasy IV przekracza 1 ha;  
Odp. b grunty leśne stanowią własność prywatną;  
Odp. c grunty rolne stanowią klasę VI i są pochodzenia organicznego.
- 
- Pyt 31** Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego rzeczoznawca majątkowy uwzględni:
- Odp. a stan nieruchomości z dnia wejścia w życie uchwały w sprawie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego;  
Odp. b poziom cen z daty zbycia nieruchomości;  
Odp. c stan nieruchomości i poziom cen z daty zbycia nieruchomości.
- 
- Pyt 32** Budynek trwale związany z gruntem stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość określa się jako:
- Odp. a nieruchomość zabudowaną;  
Odp. b nieruchomość budynkową;  
Odp. c nieruchomość lokalową.
- 
- Pyt 33** Cena nieruchomości przynoszącej roczny dochód w wysokości 20 000 zł, na rynku wynosi 200 000 zł. W tym przypadku współczynnik kapitalizacji wynosi:
- Odp. a 10 %;  
Odp. b 0,1;  
Odp. c 10.

## EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

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

Kod: 135148644

- Pyt 34 Dla określenia wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, według stawki 1% , wykorzystać należy:
- Odp. a ceny rynkowe zbycia prawa własności nieruchomości podobnych niezabudowanych;  
 Odp. b ceny rynkowe zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości podobnych o stawce opłat 1%;  
 Odp. c ceny rynkowe zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości podobnych o stawce opłat 3%.
- Pyt 35 W rejestrze cen i wartości w katastrze nieruchomości rejestracji podlegają m.in.:
- Odp. a adres położenia nieruchomości;  
 Odp. b pole powierzchni nieruchomości gruntowej;  
 Odp. c numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości.
- Pyt 36 Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości:
- Odp. a jest określana dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu;  
 Odp. b stanowi szacunkową kwotę, jako w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, przy spełnieniu określonych warunków;  
 Odp. c jest określana na podstawie cen lub dochodów na rynku kapitałowym.
- Pyt 37 Podstawą oceny opłacalności inwestycji jest kryterium NPV. Inwestor ma dokonać wyboru jednego wariantu spośród rozpatrywanych. Za najlepszy wariant, z punktu widzenia tego kryterium, uznaje się ten, dla którego wartość NPV jest:
- Odp. a równa zainwestowanemu kapitałowi;  
 Odp. b najwyższa;  
 Odp. c najniższa.
- Pyt 38 Uwagi do projektu planu miejscowego może wniesić:
- Odp. a tylko właściciel nieruchomości objętych planem;  
 Odp. b każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu;  
 Odp. c tylko osoby, które mają w tym interes prawny.
- Pyt 39 W podejściu porównawczym, do porównań można przyjmować:
- Odp. a ceny transakcyjne;  
 Odp. b ceny ofertowe pomniejszone o średni rynkowy efekt negocjacji;  
 Odp. c ceny ofertowe.
- Pyt 40 Elastyczność cenowa popytu równa zero oznacza, że wielkość popytu:
- Odp. a zmienia się wprost proporcjonalnie do zmiany ceny;  
 Odp. b zmienia się intensywniej niż cena;  
 Odp. c nie zmienia się wraz ze zmianami ceny.
- Pyt 41 Z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego zrab zalesiony 2 -letnią sosną jest:
- Odp. a uprawą rolną;  
 Odp. b gruntem leśnym z uprawą leśną;  
 Odp. c gruntem zadrzewionym.
- Pyt 42 Do drzewostanów zalicza się drzewostany:
- Odp. a w klasie odnowienia I w klasie do odnowienia;  
 Odp. b w drugiej klasie wieku o zadrzewieniu 0,4 i wyższym;  
 Odp. c w trzeciej i starszych klasach wieku o zadrzewieniu 0,3 i wyższym.
- Pyt 43 W jakich przypadkach można dokonać z urzędu podziału nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne lub leśne?
- Odp. a jeżeli podział jest niezbędny dla realizacji celów publicznych;  
 Odp. b nieruchomość stanowi własność gminy i została oddana w użytkowanie wieczyste;  
 Odp. c w przypadku nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym.
- Pyt 44 Wskaźnik szacunkowy gruntu pod stawami rybackimi ustala się – w razie braku klasyfikacji jak dla:
- Odp. a użytku zielonego klasy IV;  
 Odp. b klasy I łąk i pastwisk trwałych;  
 Odp. c gruntu omego klasy IV.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

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

Kod: **135148644**

- Pyt 45 Służebność gruntowa stanowi część składową;
- Odp. a nieruchomości obciążonej;  
Odp. b nieruchomości władnącej;  
Odp. c zarówno nieruchomości obciążonej, jak i nieruchomości władnącej.
- 
- Pyt 46 Wysokość dochodu operacyjnego netto, ustalanego w procedurze wyceny nieruchomości techniką kapitalizacji prostej, zależy m.in. od:
- Odp. a kosztów dostarczania mediów;  
Odp. b kosztów amortyzacji;  
Odp. c wysokości czynszu uzyskiwanego z podobnych nieruchomości.
- 
- Pyt 47 Wartość odtworzeniowa nieruchomości wg ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest to:
- Odp. a cena możliwa do uzyskania na rynku;  
Odp. b jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia;  
Odp. c wyłącznie wartość odtworzenia gruntu z uwzględnieniem jego stopnia zużycia.
- 
- Pyt 48 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się następujące materiały budowlane, z których zbudowane są zewnętrzne ściany budynku:
- Odp. a mur;  
Odp. b drewno;  
Odp. c w ewidencji nie wykazuje się danych o materiale zewnętrznych ścian budynku.
- 
- Pyt 49 Czy brak zgody wszystkich uczestników postępowania w sprawie scalenia nieruchomości i jej ponownego podziału na działki gruntu jest przeszkodą uniemożliwiającą przeprowadzenie tego postępowania?
- Odp. a nie jest, wystarczy jeżeli wniosek o scalenie złoży ponad 50% uczestników postępowania;  
Odp. b w niektórych przypadkach nie jest, gdyż gmina może również dokonać scalenia z urzędu;  
Odp. c jest przeszkodą, gdyż wymagana jest jednomyślność uczestników postępowania z uwagi na ingerencję w ich prawa do nieruchomości objętych scaleniem.
- 
- Pyt 50 Do jakiego zasobu należy nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa znajdująca się w użytkowaniu wieczystym gminy?
- Odp. a do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, gdyż o przynależności do danego rodzaju zasobu rozstrzyga prawo własności;  
Odp. b nie należy do żadnego rodzaju zasobu, gdyż z chwilą oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste znajduje się poza zasobami nieruchomości publicznych;  
Odp. c do gminnego zasobu nieruchomości.
- 
- Pyt 51 Z mapy ewidencyjnej można uzyskać m.in. następujące informacje, niezbędne do wyceny nieruchomości rolnej:
- Odp. a o kształcie działki gruntowej;  
Odp. b o położeniu budynków;  
Odp. c o rodzajach klas bonitacyjnych.
- 
- Pyt 52 Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki:
- Odp. a szczegółowej;  
Odp. b dyskontowania strumieni dochodów;  
Odp. c kapitalizacji prostej.
- 
- Pyt 53 Czy lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być obecnie przekształcone we własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu ?
- Odp. a może, przepisy przewidują bowiem stopniowanie przy przekształcaniu w sytuacji gdy dana spółdzielnia mieszkaniowa nie ma uregulowanych praw do nieruchomości gruntowej, na której jest wzniesiony budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal;  
Odp. b nie może, przepisy nie przewidują bowiem mnożenia nowych własnościowych spółdzielczych praw do lokali;  
Odp. c może, ale tylko za zgodą walnego zebrania członków spółdzielni wyrażoną w formie stosownej uchwały.
- 
- Pyt 54 Ewidencję gruntów i budynków, w części dotyczącej lasów, prowadzi się z uwzględnieniem:
- Odp. a przepisów o lasach;  
Odp. b tylko przepisów o ewidencji gruntów i budynków;  
Odp. c nie uwzględnia się przepisów o lasach.
- 
- Pyt 55 Do wszczęcia postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości wykonywanego na wniosek potrzebny jest:
- Odp. a wniosek wszystkich właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze objętym scaleniem;  
Odp. b wniosek ponad 50% właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze objętym scaleniem;  
Odp. c wniosek właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości posiadających na obszarze objętym scaleniem ponad 50% powierzchni gruntów.

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

Kod: 135148644

Pyt 56 Wskaźnik szacunkowy gruntu zadrzewionego w podejściu mieszanym zależy od:

- Odp. a okręgu podatkowego;
- Odp. b klasy bonitacyjnej gruntu, o ile jest podana;
- Odp. c przeznaczenia w planie miejscowym.

Pyt 57 Organem właściwym w sprawie sporządzenia koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju jest:

- Odp. a Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast;
- Odp. b minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego;
- Odp. c Prezes Rządowego Centrum Studiów Strategicznych.

Pyt 58 Rzeczami w rozumieniu Kodeksu cywilnego są:

- Odp. a przedmioty materialne i niematerialne;
- Odp. b nazwa firmy;
- Odp. c tylko przedmioty materialne.

Pyt 59 Strop Kleina to strop:

- Odp. a drewniany podwójny, nazywany też jako strop "cichy";
- Odp. b stalowo-ceramiczny, płaski;
- Odp. c z pustaków ceramicznych stanowiących wypełnienie między belkami żelbetowymi.

Pyt 60 Szacowanie gruntów zabudowanych z plantacjami kultur wieloletnich, w postępowaniu prowadzonym w trybie ustawy o scaleniu i wymianie gruntów, przeprowadza:

- Odp. a geodeta projektant scalenia w zakresie gruntów;
- Odp. b geodeta projektant w zakresie plantacji kultur wieloletnich;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy w zakresie budynków.

Pyt 61 Umowa zbycia ekspektywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie:

- Odp. a aktu notarialnego
- Odp. b pisemnej pod rygorem nieważności
- Odp. c pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi

Pyt 62 Jakle zasady obowiązują przy ustalaniu odszkodowania za szkody spowodowane wybudowaniem na nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej na mocy decyzji starosty zezwalającej na jej zajęcie?:

- Odp. a odszkodowanie ustala się w drodze odrębnej decyzji starosty;
- Odp. b odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód;
- Odp. c w przypadku zmniejszenia się wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzenia, odszkodowanie należy powiększyć o kwotę równą różnicy wartości.

Pyt 63 Zdyskontowaną wartość rezydualną w technice DCF można obliczyć:

- Odp. a dyskontując wartość rynkową nieruchomości określoną na koniec ostatniego roku prognozy;
- Odp. b dyskontując strumień dochodu z ostatniego roku prognozy;
- Odp. c dyskontując skapitalizowany strumień dochodu z ostatniego roku prognozy.

Pyt 64 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła o 30 000 zł. Maksymalna opłata planistyczna przy sprzedaży tej nieruchomości może wynieść:

- Odp. a 30 000 zł
- Odp. b 9 000 zł
- Odp. c 15 000 zł

Pyt 65 Zastosowanie techniki wskaźnikowej do określania kosztu odtworzenia części składowych gruntu, przy znanej cenie wskaźnikowej wybranego do porównania obiektu wymaga:

- Odp. a zgodności rodzajowej wg Klasyfikacji Rodzajowej Środków Trwałych;
- Odp. b podobieństwa pod względem rozwiązań konstrukcyjnych;
- Odp. c podobieństwa pod względem parametrów technicznych.

Pyt 66 Przy usuwaniu drzew zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, jeżeli drzewo rozwidła się na wysokość 133 cm:

- Odp. a każdy pień traktuje się jako odrębne drzewo i nalicza się opłaty za ich usunięcie od każdego z pni;
- Odp. b opłata naliczana jest od jednego drzewa;
- Odp. c opłata nie jest naliczana jak od drzew, ale jak od krzewów.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

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

Kod: **135148644**

- Pyt 67 Wartość nieruchomości położonej na złożach kopalin, stanowiących części składowe nieruchomości, określa się z uwzględnieniem wartości złoża, gdy wartość ta ma służyć jako podstawa do:
- Odp. a określenia ceny sprzedaży;  
Odp. b ustalenia wynagrodzenia za ustanowione użytkowanie gómicze;  
Odp. c ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość;
- Pyt 68 Inwentaryzację stanu lasów sporządza się dla lasów rozdrobnionych o powierzchni do 10 ha:
- Odp. a niestanowiących własności Skarbu Państwa;  
Odp. b wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa;  
Odp. c stanowiących własność Skarbu Państwa przy drzewostanach będących uprawami leśnymi.
- Pyt 69 Ustawowa należność za wyłączeniu 1 ha Ps III wynosi 291 450 zł. Opłata roczna za wyłączenie 0,1000 ha gruntu rolnego wyniesie:
- Odp. a 2 914,50 zł;  
Odp. b 291,45 zł;  
Odp. c 0 zł.
- Pyt 70 Wskaźniki szacunkowe gruntów wykorzystywane w wycenie gruntów rolnych są podane w:
- Odp. a Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa wydanego w porozumieniu z Ministrem Finansów;  
Odp. b Rozporządzeniu Rady Ministrów dotyczącym wyceny nieruchomości;  
Odp. c Komunikatach Prezesa GUS.
- Pyt 71 Zadrzewienia częściowe drzewostanów leśnych wykorzystuje się przy stosowaniu techniki wyceny:
- Odp. a wskaźnikowej;  
Odp. b szczegółowej;  
Odp. c szacunku brakarskiego.
- Pyt 72 Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 500 zł. Zaktualizowana opłata została ustalona w wysokości 1500 zł. W roku zaktualizowania użytkownik wieczysty wniesie opłatę roczną w wysokości:
- Odp. a 500 zł  
Odp. b 1 000 zł  
Odp. c 1 500 zł
- Pyt 73 Organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami to:
- Odp. a stowarzyszenie, w którym co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi;  
Odp. b izba gospodarcza, w której co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości;  
Odp. c izba samorządowa zrzeszająca rzeczoznawców majątkowych.
- Pyt 74 Minimalna cena nieruchomości Skarbu Państwa o wartości 100 000 zł sprzedawana w ramach negocjacji, po drugim negatywnym przetargu może wynosić:
- Odp. a 50 000 zł;  
Odp. b 40 000 zł;  
Odp. c 70 000 zł.
- Pyt 75 Przez określenie "stan nieruchomości" według ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć m.in.:
- Odp. a stan zagospodarowania;  
Odp. b stan prawny;  
Odp. c przeznaczenie w planie miejscowym.
- Pyt 76 Jak się ustala wartość odtworzeniową lokalu mieszkalnego dla potrzeb czynszowych?
- Odp. a na podstawie wyceny indywidualnej dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego;  
Odp. b na podstawie kosztorysów wykonawczych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania nie wcześniej niż w okresie ostatnich 12 miesięcy;  
Odp. c jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i urzędowego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla budynków mieszkalnych.
- Pyt 77 Zasady określania wartości nieruchomości nabywanych pod pasy drogowe dróg publicznych, regulują przepisy:
- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;  
Odp. b ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;  
Odp. c rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

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

Kod: 135148644

Pyt 78 Określenie wartości odtworzeniowej części składowej gruntu w podejściu kosztowym możliwe jest poprzez zastosowanie:

- Odp. a metody kosztów odtworzenia;
- Odp. b metody kosztów zastąpienia;
- Odp. c metody kosztów likwidacji.

Pyt 79 Instrument finansowy to:

- Odp. a lokata kapitału, której celem jest uzyskanie przychodów w postaci czynszu z najmu nieruchomości;
- Odp. b lokata kapitału, której celem jest uzyskanie przychodów w postaci odsetek z lokat bankowych;
- Odp. c narzędzia egzekwowania należności fiskalnych.

Pyt 80 Rejestr gruntów zawiera informacje określające:

- Odp. a władających na zasadach samolstnego posiadania gruntami o nieustalonym właścicielu;
- Odp. b organy, które gospodarują zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz ich udziały w tym gospodarowaniu;
- Odp. c nazwy spółek wspólnot gruntowych.

Pyt 81 Czy można dokonać podziału na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne bez wydania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji zatwierdzającej w/w podział?

- Odp. a nie można w żadnym przypadku;
- Odp. b można w niektórych przypadkach;
- Odp. c można, ale wyłącznie wtedy, gdy osoba wnioskująca o podział złoży pisemne oświadczenie o rezygnacji z wydania decyzji.

Pyt 82 Wielkość podatku rolnego za 1 ha gruntów rolnych niebędących gospodarstwem rolnym, przy cenie 1 q ziarna żyta wynoszącej 50 zł, wyniesie w zł:

- Odp. a 50;
- Odp. b 250;
- Odp. c 125.

Pyt 83 O zastosowaniu w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego kary dyscyplinarnej orzeka:

- Odp. a Komisja Odpowiedzialności Zawodowej;
- Odp. b Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na podstawie opinii Komisji Arbitrażowej;
- Odp. c minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Pyt 84 W wypadku nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygору natychmiastowej wykonalności decyzja ta:

- Odp. a zobowiązuje do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń.
- Odp. b uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez właściwego zarządcę drogi;
- Odp. c uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych;

Pyt 85 Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa:

- Odp. a w sensie ekonomicznym są pojęciami tożsamymi;
- Odp. b mogą mieć ten sam poziom wartości;
- Odp. c osiągają zawsze ten sam poziom wartości.

Pyt 86 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, rzeczoznawca majątkowy określi wartość rynkową nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania w przypadku, gdy:

- Odp. a przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości;
- Odp. c podmiot wywłaszczający wyraził zgodę na wypłatę wyższego odszkodowania.

Pyt 87 Przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawierają sposoby określenia wartości nakładów:

- Odp. a które w dacie wyceny tych nakładów zostały już na nieruchomości dokonane;
- Odp. b które zostaną poniesione w przyszłości, przy czym ich zakres został ustalony;
- Odp. c wyłącznie nakładów, które zostały już dokonane, o ile określeniu podlega wartość tych nakładów według zasad rynkowych.

Pyt 88 W celu zbadania na wniosek właściciela aktualności wartości katastralnych nieruchomości należy dokonać porównania ich poziomu z:

- Odp. a wartościami uzyskanymi na podstawie indywidualnego oszacowania nieruchomości;
- Odp. b wartościami nieruchomości zawartymi w wyciągach z operatów szacunkowych wykonanych 2 lata wcześniej;
- Odp. c wartościami rynkowymi przedstawionymi na mapie taksacyjnej.



**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

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

Kod: **135148644**

**Pyt 89** Bonitacja w drzewostanie mieszanym określana jest:

- Odp. a dla każdego gatunku oddzielnie;
- Odp. b łącznie dla całego drzewostanu;
- Odp. c jako średnia z wszystkich drzewostanów w oddziale.

**Pyt 90** Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość są:

- Odp. a oznaczenie całego wierzchołka;
- Odp. b pole powierzchni użytkowej lokalu;
- Odp. c numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu.



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

## RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	53	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	54	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	55	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	65	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	86	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
44	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>				

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-04-25

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

988353610	709432840	148123860	401264867	809200644	458317518	767192482	446890830	382606029	619929552
589153766	660188198	935750365	368707418	165905594	861103057	390134892	334167718	783684849	965284824
705030798	007155179	411695122	640336036	263106822	646092653	899667859	462062358	680518507	683231115
575850129	570722579	291675090	630899667	528254828	827278614	831940054	775553703	590967655	469645500
758843302	645034074	600109219	268941402	535272002	292798757	225662827	185737609	904512286	326191188
202145695	526308536	572740912	751681089	135148644	598881721	240275263	593316316	577528119	869887828
132823348	298972845	810658189	620210647	032733798	646604776	125670552	101437091	810245871	150494337
604724528	192107200	454739451	967501878	402237057	553964138	605985045	303315877	526142716	288204193
585393786	318702936	119141697	091726779	927267432	535757780	984982242	913384437	410048365	415326118
144548535	110232830	587569594	407390356	067434906	103780748	820304751	569048166	502671632	536240100
806618094	259033918	986137032							