

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

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

Kod: 056136012

- Pyt 1** Rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przekazywać organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych:
- Odp. a nie ma takiego obowiązku;
Odp. b w okresie 2 m-cy od dnia sporządzenia operatu szacunkowego;
Odp. c w okresie 2 m-cy od dnia, na który dokonano określenia wartości nieruchomości.
- Pyt 2** Przy określaniu wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb ustalenia rekompensaty, określa się wartość:
- Odp. a gruntu i plantacji kultur wieloletnich;
Odp. b gruntu oraz zasiewów i upraw jednorocznych;
Odp. c nieruchomości zabudowanych wg cen transakcyjnych.
- Pyt 3** W przypadku określenia wartości nieruchomości, na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie:
- Odp. a nie uwzględnia się jej obciążenia prawem dożywocia;
Odp. b uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia, jeżeli wpływa ono na zmianę tej wartości;
Odp. c uwzględnia się jej obciążenia prawem najmu.
- Pyt 4** Prawo pierwokupu regulowane ustawą o gospodarce nieruchomościami, wykonuje się po cenie:
- Odp. a równej wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
Odp. b zawartej w umowie sprzedaży;
Odp. c wartości nieruchomości ustalonej przez organ wykonawczy gminy za zgodą rady gminy.
- Pyt 5** Grunty pokryte wodami, stanowiące własność Skarbu Państwa, niezbędne do prowadzenia przedsięwzięć określonych w ustawie „Prawo wodne” mogą być:
- Odp. a oddane w użytkowanie;
Odp. b sprzedane;
Odp. c oddane w użytkowanie wieczyste.
- Pyt 6** Co może być przedmiotem dziedziczenia w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ?
- Odp. a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
Odp. b wkład mieszkaniowy;
Odp. c spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wraz z wkładem mieszkaniowym.
- Pyt 7** Stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntu przy określaniu wartości gruntów pod stawami rybackimi, wskaźnik szacunkowy ustala się:
- Odp. a jak dla danej klasy gruntów, jeżeli grunty są klasyfikowane;
Odp. b jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych, jeżeli grunty nie są klasyfikowane;
Odp. c jak dla klasy I gruntów omych.
- Pyt 8** Przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawierają sposoby określania 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 9** Szacowanie nieruchomości techniką dyskontowania strumieni dochodów polega na obliczeniu sumy:
- Odp. a najpierw skapitalizowanych, a następnie zdyskontowanych spodziewanych dochodów;
Odp. b zdyskontowanych strumieni dochodu i skapitalizowanej wartości nieruchomości w ostatnim roku prognozy;
Odp. c zdyskontowanych strumieni dochodu z poszczególnych lat prognozy i zdyskontowanej wartości rezydualnej nieruchomości.
- Pyt 10** Wartość nieruchomości do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, określa się według cen na dzień:
- Odp. a w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej;
Odp. b wejścia w życie uchwały o ustaleniu wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej;
Odp. c wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.
- Pyt 11** Treść mapy ewidencyjnej stanowią następujące elementy:
- Odp. a granice państwa, jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, jednostek ewidencyjnych, obrębów, działek ewidencyjnych;
Odp. b granice rejonów statystycznych i ich oznaczenia;
Odp. c nazwy jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa.

PAŃSTWOWA KOMISJA EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
KWALIFIKACYJNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

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

Kod: 056136012

Pyt 12 W przypadku braku wystarczającej liczby danych dotyczących sprzedaży na rynku lokalnym wartość rynkową nieruchomości można określić na podstawie:

- Odp. a danych ofertowych;
- Odp. b danych o cenach pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
- Odp. c danych o cenach pochodzących z rynku regionalnego, krajowego lub zagranicznego.

Pyt 13 Uwagi do projektu planu miejscowego mogą być wniesione:

- Odp. a tylko przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem;
- Odp. b tylko przez osoby mające interes prawny na obszarze objętym planem;
- Odp. c przez każdego, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Pyt 14 Przy której z niżej podanych stóp dyskontowych, wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu dochodowym, będzie najwyższa?:

- Odp. a 10%;
- Odp. b 8%;
- Odp. c 6%.

Pyt 15 Wysokość stopy dyskontowej, w przypadku braku danych na rynku nieruchomości, określa się:

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

Pyt 16 Minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek określa:

- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b Prawo budowlane;
- Odp. c Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Pyt 17 Przy wycenie obiektów budowlanych metodą kosztów odtworzenia należy przyjmować:

- Odp. a te same parametry użytkowe;
- Odp. b te same technologie budowy;
- Odp. c aktualnie stosowane technologie i materiały.

Pyt 18 Nadleśniczy może samodzielnie sprzedać grunty leśne i nieleśne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych:

- Odp. a o powierzchni do 1.00 ha, jeżeli stanowią enklawę wśród gruntów Innej formy własności;
- Odp. b o powierzchni do 10.00 ha, jeżeli stanowią enklawę wśród gruntów Innej formy własności;
- Odp. c nie ma ograniczeń.

Pyt 19 Na potrzeby ustalenia zobowiązań podatkowych wartość nieruchomości określa się stosując:

- Odp. a rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze podejścia, które zastosuje;
- Odp. b podejście porównawcze;
- Odp. c podejście dochodowe.

Pyt 20 W gruntach omych występują następujące klasy bonitacyjne:

- Odp. a I, II, III, IV, V, VI i VIz;
- Odp. b I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI i VIz;
- Odp. c I, IIa, IIb, III, IVa, IVb, V, VI;

Pyt 21 Cena nieruchomości ustalona do przekazania jej w zarząd trwały wynosi 20 000 zł. Opłata pierwsza wyniesie:

- Odp. a 3 000 zł;
- Odp. b 5 000 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 22 Mapa zasadnicza to opracowanie kartograficzne sporządzane w skali :

- Odp. a 1:200;
- Odp. b 1:500;
- Odp. c 1:1000.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

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

Kod: **056136012**

Pyt 23 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez wycenę nieruchomości rozumie się:

- Odp. a czynności związane z określeniem wartości nieruchomości;
- Odp. b postępowanie w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- Odp. c określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

Pyt 24 W podejściu dochodowym wyceny nieruchomości wyróżnia się techniki:

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

Pyt 25 Kto jest najwyższym organem spółdzielni?

- Odp. a rada nadzorcza;
- Odp. b zarząd;
- Odp. c walne zgromadzenie.

Pyt 26 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna tej nieruchomości przekazanej na cele rolne wyniesie:

- Odp. a 100 zł
- Odp. b 200 zł
- Odp. c 300 zł.

Pyt 27 Do cech ekonomicznych nieruchomości zalicza się:

- Odp. a deficytowość,
- Odp. b różnorodność,
- Odp. c współzależność.

Pyt 28 Działka o powierzchni 11 000 mkw została podzielona na 11 równych działek, w tym jedna działka jest drogą publiczną. Z tytułu podziału wartość 1 mkw wzrosła o 1 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tytułu podziału wyniesie:

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 3 300 zł;
- Odp. c 3 000 zł.

Pyt 29 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomość wywłaszczoną pod realizację inwestycji drogowej, rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową według alternatywnego sposobu użytkowania w przypadku, gdy?

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

Pyt 30 Podstawową skalą mapy dla opracowania planu miejscowego jest skala:

- Odp. a 1:1000;
- Odp. b 1:100;
- Odp. c 1:2500.

Pyt 31 Dochód operacyjny netto w ostatnim roku prognozy wynosi 10 000 zł, stopa kapitalizacji wynosi 8%. Wartość rezydualna wynosi:

- Odp. a 80 000 zł;
- Odp. b 125 000 zł;
- Odp. c 12 500 zł.

Pyt 32 Jeżeli śródlądowa woda powierzchniowa płynąca lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne zajmą trwale, w sposób naturalny, grunt niestanowiący własności właściciela wody, to:

- Odp. a grunt ten nie zmienia właściciela;
- Odp. b grunt ten staje się własnością właściciela wody;
- Odp. c grunt ten może stać się własnością właściciela wody na wniosek.

Pyt 33 Wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu, określa się:

- Odp. a z uwzględnieniem relacji pomiędzy ceną prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b jako iloczyn wartości prawa własności i współczynnika korygującego Wk, o którym mowa w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Odp. c jako wartość przedmiotu prawa własności.

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

Kod: 056136012

Pyt 34 Na podstawie jakiego rodzaju wartości ustala się odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość?

- Odp. a zawsze na podstawie wartości rynkowej;
- Odp. b zawsze na podstawie wartości odtworzeniowej;
- Odp. c na podstawie wartości rynkowej, a jeżeli ze względu na charakter nieruchomości takiego rodzaju wartości nie można określić, to na podstawie wartości odtworzeniowej.

Pyt 35 Do użytków rolnych zgodnie z przepisami w sprawie ewidencji gruntów i budynków zalicza się użytki oznaczone następującymi symbolami:

- Odp. a Bp;
- Odp. b W;
- Odp. c Ł.

Pyt 36 Zwrot wywłaszczonej nieruchomości następuje na:

- Odp. a wniosek spadkobiercy byłego właściciela nieruchomości;
- Odp. b wniosek byłego właściciela nieruchomości;
- Odp. c z urzędu, jeżeli nieruchomość stała się zbędna dla podmiotu, na rzecz którego dokonano wywłaszczenia nieruchomości.

Pyt 37 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu są:

- Odp. a identyfikator lokalu;
- Odp. b numer porządkowy lokalu w budynku;
- Odp. c numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu.

Pyt 38 Powierzchnia kondygnacji netto, w świetle normy PN ISO 9836, dzieli się na powierzchnię:

- Odp. a użytkową, usługową, ruchu;
- Odp. b użytkową, pomocniczą, komunikacji;
- Odp. c użytkową, ruchu, przynależną.

Pyt 39 Estakada to:

- Odp. a konstrukcja, której pomost (jezdnia) znajduje się ponad poziomem terenu;
- Odp. b konstrukcja do prowadzenia ponad terenem rurociągów;
- Odp. c most jednoprzęsłowy nad rzeką.

Pyt 40 Agencja Mienia Wojskowego sprzedaje, osobie uprawnionej - żołnierzowi służby stałej, który nabył prawo do emerytury wojskowej, lokal o wartości 400000 zł. Cena jako zapłaci wyniesie:

- Odp. a 20 000 zł
- Odp. b 200 000 zł
- Odp. c 220 000 zł

Pyt 41 Nieruchomości wchodzące w skład zasobu Skarbu Państwa można przekazać w trwały zarząd:

- Odp. a państwowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
- Odp. b samorządowym osobom prawnym;
- Odp. c państwowym osobom prawnym.

Pyt 42 Nieruchomość jest obciążona służebnością gruntową na rzecz innej nieruchomości. Nieruchomość ta ulega podziałowi na kilka działek gruntu. Co się stanie ze służebnością gruntową po dokonaniu tego podziału?

- Odp. a służebność wygaśnie z mocy prawa, gdyż zmienił się przedmiot, na którym została ustanowiona;
- Odp. b służebność utrzymuje się w mocy na każdej z wydzielonych działek gruntu;
- Odp. c służebność utrzymuje się w mocy tylko na tych wydzielonych działkach gruntu, na których jest niezbędna dla spełnienia celu jej ustanowienia a na pozostałych działkach gruntu wygasa.

Pyt 43 Koszty dodatkowe w podejściu kosztowym obejmują:

- Odp. a koszty badań gruntu i dokumentacji geodezyjno-inżynierskiej;
- Odp. b koszty dokumentacji technicznej budynku;
- Odp. c koszty zakupu materiałów.

Pyt 44 Dochód operacyjny netto z nieruchomości w wycenie metodą inwestycyjną obliczany jest jako:

- Odp. a efektywny dochód brutto pomniejszony o wydatki operacyjne;
- Odp. b efektywny dochód brutto pomnożony przez procentowy udział właściciela nieruchomości w dochodzie;
- Odp. c potencjalny dochód brutto pomniejszony o ewentualne straty i wydatki operacyjne.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

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

Kod: **056136012**

Pyt 45 Jeśli nominalna stopa procentowa przekracza poziom inflacji, to:

- Odp. a odsetki tylko częściowo pokrywają skutki deprecjacji dochodu z lokaty;
- Odp. b odsetki w pełni pokrywają skutki deprecjacji pieniądza spowodowanej obniżeniem się jego siły nabywczej;
- Odp. c występuje realny wzrost dochodu z lokaty.

Pyt 46 Poziom wymaganej stopy zwrotu z kapitału własnego :

- Odp. a jest najniższy w przypadku finansowania inwestycji w całości kapitałem własnym;
- Odp. b jest najwyższy w przypadku finansowania inwestycji w całości kapitałem własnym;
- Odp. c nie zależy od sposobu finansowania inwestycji.

Pyt 47 Jeżeli cel określony w decyzji o wywłaszczeniu został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega:

- Odp. a pozostała część;
- Odp. b pozostała część, jeżeli istnieje możliwość jej zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym;
- Odp. c pozostała część, jeżeli istnieje możliwość jej zagospodarowania zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Pyt 48 Na cenę drewna wielkowymiarowego, sprzedawanego przez nadleśnictwa, wpływa:

- Odp. a klasa jakościowa;
- Odp. b klasa wymiarowa;
- Odp. c gatunek.

Pyt 49 W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się między innymi:

- Odp. a kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- Odp. b obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- Odp. c obszary wymagające wywłaszczenia na lokalne cele publiczne.

Pyt 50 Stosując podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów, ceny drewna uzyskane z nadleśnictw koryguje się o koszty pozyskania i zrywki w odniesieniu do sortymentów:

- Odp. a wielkowymiarowych;
- Odp. b średniowymiarowych;
- Odp. c nie koryguje się.

Pyt 51 Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których:

- Odp. a znane są ceny i cechy tych nieruchomości;
- Odp. b znane są ceny i cechy co najmniej nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej;
- Odp. c znane są ceny ofertowe nieruchomości podobnych oraz ich cechy.

Pyt 52 Kiedy rzeczoznawca majątkowy nabywa prawo wykonywania zawodu?

- Odp. a w dniu zdania egzaminu państwowego;
- Odp. b z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c po 14 dniach od daty zdania części pisemnej i ustnej egzaminu państwowego.

Pyt 53 Zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu nieruchomości może być wykonane w wypadku:

- Odp. a sprzedaży nieruchomości niezabudowanej, nabytej uprzednio od Skarbu Państwa;
- Odp. b zamiany nieruchomości;
- Odp. c zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność gminy.

Pyt 54 Wartości brzegowe sumy współczynników korygujących, w metodzie korygowania ceny średniej, można określić z następującej zależności (E - oznacza współczynnik eksperta):

- Odp. a $[C_{min}/C_{\bar{r}}, C_{max}/C_{\bar{r}}]$;
- Odp. b $[C_{\bar{r}}/C_{min}, C_{\bar{r}}/C_{max}]$;
- Odp. c $[(C_{min}/C_{\bar{r}}) \times E, (C_{max}/C_{\bar{r}}) \times E]$.

Pyt 55 Rozczenie o zniesienie współwłasności:

- Odp. a ulega przedawnieniu po upływie 3 lat od powstania współwłasności;
- Odp. b ulega przedawnieniu po upływie 3 lat od dnia uprawomocnienia się wpisu do księgi wieczystej;
- Odp. c nie ulega przedawnieniu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pismna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

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

Kod: 056136012

- Pyt 56** Zgodnie z "Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie", łazienka to pomieszczenie:
- Odp. a pomocnicze,
Odp. b techniczne,
Odp. c gospodarcze.
- Pyt 57** Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierza się min. osobie wpisanej na listę Izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów:
- Odp. a zawsze;
Odp. b tylko wówczas, gdy przyzwoli na to rada gminy;
Odp. c tylko gdy wójt, burmistrz, prezydent miasta podejmie taką decyzję.
- Pyt 58** Budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych, w świetle przepisów "Prawa budowlanego", wymaga:
- Odp. a pozwolenia na budowę;
Odp. b zgłoszenia właścicielowi organowi;
Odp. c nie jest wymagane ani pozwolenie, ani zgłoszenie.
- Pyt 59** W świetle przepisów techniczno-budowlanych liczba stopni w jednym biegu schodów zewnętrznych nie powinna wynosić więcej niż:
- Odp. a 10 stopni;
Odp. b 14 stopni;
Odp. c 15 stopni.
- Pyt 60** Wojewoda, zgodnie z Ustawą o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, wydał decyzję o pozwoleniu na realizację inwestycji w odniesieniu do nieruchomości o wartości 200 tys. zł zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Wielkość odszkodowania w tym przypadku wyniesie:
- Odp. a 200 tys. zł
Odp. b 210 tys. zł
Odp. c 220 tys. zł
- Pyt 61** Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmuje:
- Odp. a rada gminy na wniosek właścicieli i użytkowników wieczystych (jeżeli ich nieruchomości stanowią ponad 50% obszaru objętego planem miejscowym);
Odp. b rada gminy z własnej inicjatywy;
Odp. c rada gminy na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.
- Pyt 62** Tereny przemysłowe w ewidencji gruntów oznacza się symbolem :
- Odp. a B
Odp. b Bi
Odp. c Ba
- Pyt 63** Pierśnica drzewa wynosi 20 cm. Opłata z tytułu usunięcia drzewa za 1 cm obwodu wynosi 10 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa wyniesie:
- Odp. a 6280 zł;
Odp. b 628 zł;
Odp. c 314 zł.
- Pyt 64** W podejściu kosztowym, aktualizację cen wskaźnikowych publikowanych w specjalistycznych wydawnictwach do lokalnego poziomu cen dokonuje rzeczoznawca majątkowy poprzez:
- Odp. a porównanie: stawek roboczogodzinny, kosztów ogólnych, średnich cen materiałów występujących na lokalnym rynku w stosunku do założeń podanych w danym wydawnictwie;
Odp. b wykorzystanie współczynników przeliczeniowych podanych w wydawnictwach, gdyż autor wydawnictwa ponosi odpowiedzialność za zgodność publikowanych danych ze stanem faktycznym;
Odp. c nie zachodził potrzeba aktualizacji, gdyż ceny produkcji budowlanej nie wykazują różnicowania regionalnego.
- Pyt 65** Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, standardy zawodowe stanowią:
- Odp. a zbiór aktów prawnych regulujących postępowanie rzeczoznawców majątkowych;
Odp. b reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
Odp. c przepisy prawa regulujące sporządzanie operatu szacunkowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

Kod: **056136012**

- Pyt 66** Jak należy postąpić w przypadku oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, na których znajduje się drzewostan ?
- Odp. a grunt należy oddać w użytkowanie wieczyste, a drzewostan należy sprzedać na własność;
Odp. b w użytkowanie wieczyste należy oddać całą nieruchomość gruntową, a więc grunt wraz z drzewostanem;
Odp. c transakcji takiej nie można w ogóle dokonać.
- Pyt 67** Rzecznawca majątkowy, dokonując wyceny nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, uwzględni m.in. następujące dokumenty:
- Odp. a wydane przez władze polskie dokumenty, które świadczą o posiadaniu obywatelstwa polskiego;
Odp. b urzędowy opis mienia;
Odp. c orzeczenie wydane przez byłego Państwowego Urząd Repatriacyjny.
- Pyt 68** W podejściu dochodowym występują następujące metody:
- Odp. a inwestycyjna;
Odp. b zysków;
Odp. c kapitalizacji prostej.
- Pyt 69** Przy stosowaniu podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin, stanowiących część składową nieruchomości, należy uwzględnić m.in.:
- Odp. a rodzaj złoża;
Odp. b zasobność złoża;
Odp. c budowę geologiczną.
- Pyt 70** Przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z:
- Odp. a prawa własności;
Odp. b prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c zarządu.
- Pyt 71** Wysokość należności za wyłączenie gruntów leśnych z produkcji zależy od:
- Odp. a klasy bonitacyjnej;
Odp. b typu siedliskowego lasu;
Odp. c współczynnika zadrzewienia.
- Pyt 72** Służebność gruntowa:
- Odp. a ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej;
Odp. b wygasa wskutek niewykonywania jej przez lat dziesięć;
Odp. c stanowi część składową nieruchomości władnącej.
- Pyt 73** Utracone korzyści w procesie wywłaszczenia plantacji kultur wieloletnich oblicza się za okres:
- Odp. a do czasu wyhodowania plantacji zastępczej;
Odp. b od daty wywłaszczenia do końca okresu pełnego plonowania;
Odp. c od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.
- Pyt 74** Przez "wartości niematerialne i prawne" rozumie się:
- Odp. a autorskie prawa majątkowe;
Odp. b licencje i koncesje;
Odp. c prawa do wynalazków i patentów.
- Pyt 75** W ewidencji gruntów w użytkach rolnych wyodrębniła się:
- Odp. a 6 rodzajów użytków,
Odp. b 7 rodzajów użytków,
Odp. c 8 rodzajów użytków,
- Pyt 76** Rachunek zysków i strat informuje o:
- Odp. a sytuacji płatniczej przedsiębiorstwa;
Odp. b elementach kształtujących wynik finansowy;
Odp. c przychodach przyszłych okresów.

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

Kod: 056136012

- Pyt 77** W świetle przepisów "Prawa budowlanego" przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się:
- Odp. a podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki ochrony środowiska;
Odp. b podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki higieniczno-sanitarne;
Odp. c podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego.
- Pyt 78** Czy Spółdzielnia Mieszkaniowa może nabywać nieruchomości na swoją własność?:
- Odp. a nie może w ogóle nabywać nieruchomości na własność;
Odp. b może, ale wyłącznie od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;
Odp. c może bez żadnych ograniczeń prawnych.
- Pyt 79** W użytkowanie wieczyste mogą być oddane grunty, których właścicielem jest:
- Odp. a Skarb Państwa;
Odp. b gmina;
Odp. c spółka, w której Skarb Państwa lub gmina posiada ponad 50% udziałów.
- Pyt 80** Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymóg przystosowania pomieszczeń ogólnodostępnych do ruchu osób niepełnosprawnych dotyczy:
- Odp. a budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
Odp. b budynków użyteczności publicznej;
Odp. c wszystkich budynków.
- Pyt 81** Jakie prawa może uzyskać stowarzyszenie ogrodowe do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, przeznaczonych na zakładanie i prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych?
- Odp. a wyłącznie prawo użytkowania jako ograniczone prawo rzeczowe, gdyż przepisy nie dopuszczają w interesie działkowców, przyznawania stowarzyszeniom ogrodowym praw zbywalnych do nieruchomości przeznaczonych pod rodzinne ogrody działkowe;
Odp. b wyłącznie prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, gdyż stowarzyszenia ogrodowe nie posiadają praw zbywalnych do nieruchomości nie mogły by racjonalnie prowadzić rodzinnych ogrodów działkowych;
Odp. c zarówno prawo własności, prawo użytkowania wieczystego jak i prawo użytkowania ale pod warunkiem, że nabyte nieruchomości przeznaczy na założenie, a następnie prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego.
- Pyt 82** Za działkę gruntu wydzieloną pod drogę krajową przy podziale nieruchomości dokonany na wniosek właściciela nieruchomości, może być przyznana nieruchomość zaimprena:
- Odp. a z zasobu nieruchomości gminy, której organ wykonawczy zatwierdził podział;
Odp. b z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;
Odp. c może być przyznane tylko odszkodowanie pieniężne.
- Pyt 83** Do obiektów małej architektury zalicza się:
- Odp. a krzyże przydrożne;
Odp. b wodotryski;
Odp. c śmiełniki.
- Pyt 84** Decyzje o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej wydaje:
- Odp. a starosta;
Odp. b Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w przypadku gdy wyłączana zwarta powierzchnia przekracza 0,5 ha użytku rolnego klasy I - III;
Odp. c marszałek województwa, w przypadku gdy wyłączana zwarta powierzchnia przekracza 1 ha użytku rolnego IV klasy.
- Pyt 85** Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego jest wymagane, jeżeli:
- Odp. a obowiązek taki wynika z wydanego pozwolenia na budowę;
Odp. b zgłoszony przez inwestora obiekt budowlany został wykonany z naruszeniem warunków określonych w pozwoleniu na budowę;
Odp. c przystąpienie do użytkowania obiektu lub jego części następuje przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.
- Pyt 86** Czy Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może ustalić cenę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha bez opinii o jej wartości, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego?
- Odp. a tak;
Odp. b nie;
Odp. c tylko w przypadku, gdy dotyczy to gruntów klasy V i VI.
- Pyt 87** Klasa bonitacji drzewostanu:
- Odp. a to klasa bonitacji gruntu leśnego określona w ewidencji gruntów;
Odp. b to wskaźnik możliwości produkcyjnej siedliska leśnego i drzewostanu;
Odp. c jest ustalana na podstawie wysokości i wieku drzewostanu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

Kod: **056136012**

Pyt 88 Do wewnętrznych źródeł finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych zalicza się:

- Odp. a tylko zysk i amortyzację;
- Odp. b zysk, amortyzację i zmiany majątkowe (sprzedaż zbędnych składników majątkowych);
- Odp. c zysk, amortyzację i wpływy z emisji akcji.

Pyt 89 Przy szacowaniu plantacji kultur wieloletnich dla potrzeb ustalenia odeszkodowania za wywłaszczenie, uwzględnić należy m.in.:

- Odp. a gatunek i wiek roślin na plantacji;
- Odp. b odpisy amortyzacyjne;
- Odp. c utracone korzyści za okres do końca pełnego plonowania.

Pyt 90 Gdy szacowana jest nieruchomość zabudowana budynkiem przeznaczonym do rozbiórki, to należy:

- Odp. a określić zużycie funkcjonalne budynku;
- Odp. b oszacować wartość materiałów pozostałych po rozbiórce pomniejszoną o koszty rozbiórki;
- Odp. c oszacować wartość rynkową gruntu niezabudowanego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	52	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	61	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	63	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	71	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	78	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	79	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	85	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-05-30

Arkusz prawidłowych odpowiedzi. Stosować do testów o poniższych numerach.

406479001	384988307	581662535	003340721	744740128	976161956	490270495	897822809	700532078	191305637
097280859	946749687	207570672	354271888	056136012	899640321	396837353	197116374	568895961	376842260
377829194	634788513	551353335	488652414	519808888	329178333	896553397	582978010	305475711	529772758
773774027	014304399	250110745	045499324	025910735	359945058	407036423	493179321	427499651	129158973
465698719	335337162	215967535	611063718	189813256	538450386	122881770	859559297	036611676	719199657
905200362	020904302	527674317	820718765	652194499	779302835	235388675	884462356	938335776	055287122
023158669	538367271	611271739	911867515	326652648	507279872	566350340	961282491	935055375	302871704
623271465	024865150	272317051	608763217	446470618	721072196	178403496	199565914		