

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

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

Kod: 905686855

- Pyt 1** Podczas analizy cen transakcyjnych nieruchomości ich asymetryczny rozkład informuje, że na danym rynku częściej zawierane są transakcje po cenach:
- Odp. a wyższych niż średnie;
Odp. b średnich;
Odp. c niższych niż średnie.
- Pyt 2** Jaki organ i w jakiej formie prawnej potwierdza spełnienie warunków do uznania danego pomieszczenia za samodzielny lokal?
- Odp. a wójt, burmistrz albo prezydent miasta w formie postanowienia;
Odp. b starosta w formie zaświadczenia;
Odp. c starosta w formie postanowienia, gdyż w tej formie prawnej rozstrzyga się zagadnienie wstępne w postępowaniu administracyjnym.
- Pyt 3** Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego reguluje sposób określania:
- Odp. a wartości nieruchomości przejętych z mocy prawa pod drogi publiczne;
Odp. b wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej;
Odp. c wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowej.
- Pyt 4** Określania wartości gruntów rolnych w podejściu mieszanym dokonuje się metodą:
- Odp. a porównywania parami;
Odp. b wskaźników szacunkowych gruntu;
Odp. c pozostałościową.
- Pyt 5** Dla ustalenia ceny sprzedaży działki gruntu wydzielonej pod drogę wewnętrzną, jej wartość określa się przyjmując:
- Odp. a stan nieruchomości na dzień sprzedaży;
Odp. b wyłącznie informacje z rynku drogowego;
Odp. c ceny z dnia sprzedaży.
- Pyt 6** W operacie szacunkowym dotyczącym nieruchomości zbywanej na poprawienie warunków zagospodarowania zabudowanej nieruchomości przyległej, należy określić wartość:
- Odp. a rynkową nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości;
Odp. b nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością, która ma być nabyta;
Odp. c części składowych nieruchomości przyległej.
- Pyt 7** Wraz ze wzrostem ryzyka inwestowania w nieruchomość, stopa kapitalizacji jakiej powinien użyć rzeczoznawca majątkowy do jej wyceny:
- Odp. a powinna zostać podwyższona;
Odp. b powinna zostać obniżona;
Odp. c powinna pozostać bez zmian, gdyż ryzyko inwestowania w nieruchomość nie ma wpływu na poziom stopy kapitalizacji.
- Pyt 8** Wartość nieruchomości podlegającej zwrotowi (zbędnej na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu) określa się uwzględniając:
- Odp. a stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia;
Odp. b skutki wynikające ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym;
Odp. c stan nieruchomości z dnia zwrotu.
- Pyt 9** Rzeczoznawca majątkowy w związku z wykonywaniem czynności zawodowych podlega:
- Odp. a odpowiedzialności cywilnej;
Odp. b odpowiedzialności karnej;
Odp. c odpowiedzialności dyscyplinarnej.
- Pyt 10** Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej powinny odbywać się co najmniej raz w roku:
- Odp. a nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku;
Odp. b nie później niż w pierwszym półroczu każdego roku;
Odp. c ustawa nie określa wymagań terminowych zebrania.
- Pyt 11** Czy prawo własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może zostać przeniesione na inną osobę niż jej użytkownik wieczysty?
- Odp. a nie może, gdyż użytkownik wieczysty ma wyłączność w nabyciu własności przedmiotowej nieruchomości.
Odp. b może, jeżeli użytkownik wieczysty nie wyrazi sprzeciwu w tej sprawie;
Odp. c może zostać przeniesione pomiędzy Skarbem Państwa i jednostką samorządu terytorialnego albo pomiędzy tymi jednostkami, za powiadomieniem użytkownika wieczystego;

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

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

Kod: 905686855

- Pyt 12** Które z wymienionych praw zalicza się, zgodnie z ustawą Kodeks cywilny, do ograniczonych praw rzeczowych?
- Odp. a najem;
Odp. b dzierżawa;
Odp. c hipoteka.
-
- Pyt 13** Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, budynek mieszkalny jednorodzinny to m.in.:
- Odp. a budynek rekreacji indywidualnej;
Odp. b budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa lokale;
Odp. c budynek bliźniaczy lub szeregowy, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, wykorzystywany na cele mieszkaniowe.
-
- Pyt 14** Nie pobiera się opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod:
- Odp. a parki;
Odp. b rezerwy przyrody;
Odp. c działalność charytatywną.
-
- Pyt 15** Koszty związane z wyłączeniem lasów z produkcji to:
- Odp. a należności;
Odp. b opłaty roczne;
Odp. c opłaty za zezwolenie na wycięcie drzew.
-
- Pyt 16** Które z wymienionych zasad odnoszą się do instytucji ksiąg wieczystych?
- Odp. a jawność formalna;
Odp. b rękojmia wiary publicznej;
Odp. c domniemanie zgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym.
-
- Pyt 17** Numerację porządkową nieruchomości prowadzi:
- Odp. a starosta;
Odp. b wójt, burmistrz, prezydent miasta;
Odp. c rada gminy.
-
- Pyt 18** Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze:
- Odp. a podziału nieruchomości zabudowanej, powodującej także podział budynku;
Odp. b umowy notarialnej, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości z koniecznością wpisu do księgi wieczystej;
Odp. c umowy notarialnej, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości bez konieczności wpisu do księgi wieczystej
-
- Pyt 19** Dla celów ewidencji gruntów i budynków wyróżnia się m.in. następujące grupy użytków:
- Odp. a użytki rolne;
Odp. b grunty zabudowane i zurbanizowane;
Odp. c użytki ekologiczne.
-
- Pyt 20** Plan urządzania lasu sporządza się na okres:
- Odp. a 10 lat;
Odp. b krótszy niż 10 lat w szczególnie uzasadnionych przypadkach;
Odp. c ustalany każdorazowo przez Ministra Środowiska.
-
- Pyt 21** Nieruchomości przejęte z mocy prawa w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przekazywane są:
- Odp. a w trwały zarząd, odpowiednio do kategorii drogi zarządcom tych dróg;
Odp. b na własność odpowiednim jednostkom;
Odp. c odpłatnie według stawki opłaty rocznej 0,3% od wartości nieruchomości.
-
- Pyt 22** Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej (z tytułu podziału nieruchomości) może nastąpić w terminie:
- Odp. a do trzech lat od dnia w którym orzeczenie o podziale stało się prawomocne;
Odp. b do trzech lat od dnia w którym decyzja zawierająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
Odp. c do trzech lat od dnia w którym decyzja zawierająca podział nieruchomości została wydana.
-
- Pyt 23** Rzeczoznawca majątkowy nie może potwierdzić aktualności operatu szacunkowego, gdy:
- Odp. a operat szacunkowy został sporządzony przez Innego rzeczoznawcę majątkowego;
Odp. b upłynął rok od daty jego sporządzenia;
Odp. c nastąpiła zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotycząca wycenianej nieruchomości.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

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

Kod: **905686855**

Pyt 24 Ustawowa należność za wyłączenie gruntu leśnego wynosi równowartość 600 m³ drewna. Cena drewna podana przez Prezesa GUS wynosi 200 zł/m³. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł/m². Należność ustalona za wyłączenie 0,5 ha gruntu leśnego wyniesie:

- Odp. a 10000;
- Odp. b 110000;
- Odp. c 60000.

Pyt 25 Własność i inne prawa majątkowe stanowiące mienie państwowe, przysługują:

- Odp. a Skarbowi Państwa;
- Odp. b państwowym jednostkom organizacyjnym;
- Odp. c państwowym osobom prawnym.

Pyt 26 Wartość rezydualna:

- Odp. a występuje w technice dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. b zdyskontowana jest odejmowana od sumy zdyskontowanych strumieni dochodów;
- Odp. c zdyskontowana jest dodawana do sumy zdyskontowanych strumieni dochodów.

Pyt 27 Zgodnie z ewidencją gruntów, do gruntów rolnych zalicza się:

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

Pyt 28 Dostęp do drogi publicznej może być:

- Odp. a bezpośredni;
- Odp. b przez drogę wewnętrzną;
- Odp. c przez ustanowienie odpowiedniej służebności.

Pyt 29 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem:

- Odp. a wysokości stawek procentowych opłat rocznych;
- Odp. b niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c wysokości opłaty pierwszej.

Pyt 30 Do obliczenia odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów, w których brak jest sortymentów użytkowych należy zastosować algorytm:

- Odp. a $O = Wki \cdot z \cdot P \cdot c$
- Odp. b $O = Wki \cdot P \cdot c$
- Odp. c $O = (Wl - Ws) \cdot z \cdot P \cdot c$

Pyt 31 Prawo do otrzymania wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma:

- Odp. a każda osoba;
- Odp. b tylko i wyłącznie osoba, która wykaże interes prawny;
- Odp. c tylko i wyłącznie osoba, która otrzyma pisemną zgodę właściciela nieruchomości na uzyskanie wypisów i wyrysów dotyczących jego nieruchomości.

Pyt 32 Ustalenia zakresu wartości współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej dokonuje się w oparciu o:

- Odp. a wartości obliczone metodą porównywania parametrów;
- Odp. b ceny podobnych nieruchomości pochodzące z rynku sąsiedniego;
- Odp. c ceny transakcyjne - maksymalną, minimalną i średnią - z analizowanego zbioru.

Pyt 33 Wysokość opłaty planistycznej zależy od:

- Odp. a ilości budynków na nieruchomości;
- Odp. b wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego;
- Odp. c wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego.

Pyt 34 Wielkość należności za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji jest wyrażana w:

- Odp. a tonach ziarna żyta;
- Odp. b decytonach ziarna żyta
- Odp. c w złotych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

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

Kod: 905686855

Pyt 35 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości zmalała o 30000 zł. Maksymalne odszkodowanie za zmniejszenie tej wartości przy sprzedaży w okresie 5 lat od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem, może wynieść:

- Odp. a 9000 zł;
- Odp. b 30000 zł;
- Odp. c 15000 zł.

Pyt 36 Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego należy dołączyć:

- Odp. a zgodę właściciela obiektu;
- Odp. b szkic usytuowania obiektu budowlanego;
- Odp. c opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych.

Pyt 37 Uwagi do projektu planu miejscowego mogą być wniesione:

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

Pyt 38 Na jaki czas można oddać w trwały zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?

- Odp. a wyłącznie na 10 lat;
- Odp. b wyłącznie na czas oznaczony;
- Odp. c na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

Pyt 39 Wynikiem wyceny nieruchomości może być liczba ujemna, gdy:

- Odp. a wartość nakładów koniecznych do poniesienia na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem przekracza wartość jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne;
- Odp. b koszty rozbiórki obiektów znajdujących się w złym stanie są wyższe niż wartość rynkowa gruntu, na którym są zlokalizowane;
- Odp. c brak popytu na rynku na dany rodzaj nieruchomości.

Pyt 40 Wpływy osiągane ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa stanowią dochód Skarbu Państwa:

- Odp. a w całości;
- Odp. b w 75%;
- Odp. c w 25%

Pyt 41 Uczestnikami procesu budowlanego w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, są:

- Odp. a inwestor;
- Odp. b bank;
- Odp. c projektant.

Pyt 42 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- Odp. a stan prawny;
- Odp. b stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c stan otoczenia nieruchomości.

Pyt 43 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej uwzględnić się:

- Odp. a odległość nieruchomości od urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. b warunki podłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c wartość urządzeń będących częścią składową nieruchomości.

Pyt 44 Zgodnie z ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych wartość rynkową określa się na podstawie:

- Odp. a przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku;
- Odp. b cen transakcyjnych występujących w danej miejscowości;
- Odp. c transakcji z uwzględnieniem ich miejsca położenia.

Pyt 45 Rozkład zbiorowości asymetryczny lewostronnie to rozkład, w którym większość elementów zbiorowości ma:

- Odp. a wartości mniejsze od średniej;
- Odp. b wartości większe od średniej;
- Odp. c wartość równą średniej arytmetycznej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

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

Kod: 905686855

Pyt 46 Instalacja elektryczna wewnątrz budynku może być wykonana jako:

- Odp. a wtynkowa;
- Odp. b podtynkowa;
- Odp. c natynkowa.

Pyt 47 Informację o tym czy gleba jest pochodzenia organicznego czy mineralnego można uzyskać:

- Odp. a z mapy ewidencji gruntów;
- Odp. b z mapy glebowo-rolniczej;
- Odp. c z mapy siedlisk leśnych.

Pyt 48 Wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela na rzecz budowy urządzeń infrastruktury technicznej:

- Odp. a zalicza się na poczet opłaty adiacenckiej;
- Odp. b zalicza się na poczet przyrostu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury;
- Odp. c nie uwzględnia się tych świadczeń przy opłatach adiacenckich.

Pyt 49 Dokonując wyceny gruntu leśnego metodą wskaźników szacunkowych wykorzystuje się m.in. następujące dane:

- Odp. a średnią cenę sprzedaży 1m³ drewna ogłoszoną przez Prezesa GUS;
- Odp. b średnią cenę sprzedaży 1m³ drewna, skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, z rynku lokalnego albo z właściwego nadleśnictwa;
- Odp. c średnią cenę skupu 1dt ziarna żyta na rynku lokalnym.

Pyt 50 Czy ceny nieruchomości i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mogą być aktualizowane w trakcie trwania tego prawa?:

- Odp. a nie mogą, gdyż ceny i opłaty są ustalone w umowie notarialnej o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz wpisane do księgi wieczystej, a więc są niewzruszalne;
- Odp. b mogą, ale tylko za zgodą użytkownika wieczystego w drodze zmiany umowy notarialnej o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c mogą, jeżeli na rynku nastąpi zmiana wartości nieruchomości gruntowej.

Pyt 51 Zgodnie z ustawą Prawo budowlane obiekty budowlane o powierzchni dachu powyżej 1000m² podlegają okresowej kontroli:

- Odp. a dwa razy w roku;
- Odp. b jeden raz w roku;
- Odp. c jeden raz na 5 lat.

Pyt 52 Wyceniając tzw. mienie zabużańskie, stan nieruchomości należy przyjąć na datę:

- Odp. a pozostawienia mienia poza granicami kraju;
- Odp. b sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c złożenia wniosku do wojewody.

Pyt 53 Ograniczonych praw rzeczowych nie stanowią:

- Odp. a użytkowanie, hipoteka;
- Odp. b użytkowanie wieczyste;
- Odp. c służebności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Pyt 54 Na wartość nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków mogą mieć wpływ:

- Odp. a ceny transakcyjne dowolnych nieruchomości, uzyskane na rynku krajowym lub zagranicznym;
- Odp. b ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości;
- Odp. c możliwości rozwojowe nieruchomości.

Pyt 55 W jaki sposób następuje wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego?

- Odp. a z urzędu, przy wywłaszczaniu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa;
- Odp. b na wniosek jednostki samorządu terytorialnego, przy wywłaszczaniu nieruchomości na rzecz tej jednostki;
- Odp. c z urzędu, na skutek zawiadomienia złożonego przez podmiot, który zamierza realizować cel publiczny.

Pyt 56 Odszkodowanie za nieruchomości niezabudowane przejęte z mocy prawa w trybie "specustawy drogowej", w przypadku gdy nieruchomość zostanie wydana w terminie 30 dni od dnia w którym decyzja zriđ stała się ostateczna, powiększa się:

- Odp. a o 5% dla dotychczasowego właściciela;
- Odp. b o 10% dla dotychczasowego użytkownika wieczystego;
- Odp. c o 10 000 zł dla dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

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

Kod: 905686855

- Pyt 57** Kary dyscyplinarne stosowane wobec rzeczoznawców majątkowych w ramach odpowiedzialności zawodowej obejmują:
- Odp. a pozbawienie uprawnień zawodowych bez możliwości ubiegania się o ich ponowne nadanie;
Odp. b pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ich ponowne nadanie po upływie 3 lat od daty ich pozbawienia;
Odp. c zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku.
- Pyt 58** Pojęcie „wycena nieruchomości” w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza:
- Odp. a postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
Odp. b czynności rzeczoznawcy związane z określeniem wartości nieruchomości;
Odp. c sporządzanie opinii o wartości nieruchomości.
- Pyt 59** Opis stanu techniczno-użytkowego budynku stanowiącego część składową nieruchomości powinien być dokonywany:
- Odp. a zawsze, niezależnie od wybranego podejścia;
Odp. b tylko przy zastosowaniu podejścia kosztowego;
Odp. c tylko przy zastosowaniu podejścia porównawczego.
- Pyt 60** Nieruchomość rolna według kodeksu cywilnego to:
- Odp. a grunt o powierzchni > 0,1 ha;
Odp. b grunt o powierzchni > 1,0 ha;
Odp. c nie ma ograniczeń powierzchniowych.
- Pyt 61** Do określenia wartości nieruchomości zabudowanej nietypowym nowym obiektem hotelowym najbardziej odpowiednim będzie:
- Odp. a podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej;
Odp. b podejście dochodowe, metoda zysku, technika kapitalizacji prostej;
Odp. c podejście kosztowe – jako najbardziej trafnie odzwierciedlające nakłady poniesione na realizację obiektu.
- Pyt 62** Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej określa się według cen:
- Odp. a na dzień wyceny;
Odp. b na dzień stworzenia warunków do podłączenia do poszczególnych urządzeń;
Odp. c na dzień podłączenia do infrastruktury.
- Pyt 63** Do gruntów ornych (wg ewidencji gruntów) zalicza się:
- Odp. a grunty poddane stałej uprawie mechanicznej;
Odp. b ogrody działkowe;
Odp. c szkółki drzew ozdobnych i krzewów.
- Pyt 64** Efektywny dochód brutto w wycenie podejściem dochodowym stanowi potencjalny dochód brutto pomniejszony o:
- Odp. a straty powodowane zaległościami w płaceniu czynszów przez najemców;
Odp. b wydatki związane z używanymi mediami;
Odp. c straty w dochodzie spowodowane niepełnym wykorzystaniem powierzchni przeznaczonej do wynajmu.
- Pyt 65** Na potrzeby wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wyłączenie pod realizację inwestycji drogowej, w przypadku gdy na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano transakcji nieruchomości podobnymi, rzeczoznawca majątkowy:
- Odp. a powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny;
Odp. b powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny i krajowy;
Odp. c nie może rozszerzyć obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.
- Pyt 66** W jakiej formie można dokonać zbycia nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego:
- Odp. a przetarg;
Odp. b w szczególnych przypadkach forma bezprzetargowa;
Odp. c zbycie następuje wyłącznie z wolnej ręki.
- Pyt 67** Przy oddawaniu w użytkowanie wleczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej rzeczoznawca majątkowy określa:
- Odp. a wartość prawa własności samego gruntu;
Odp. b wartość prawa własności całej nieruchomości i pomniejsza ją o wartość części składowych tej nieruchomości;
Odp. c wartość prawa własności całej nieruchomości i wyodrębnia z niej wartość gruntu, budynków i innych urządzeń.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

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

Kod: **905686855**

Pyt 68 Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej i po jego wybudowaniu dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej:

- Odp. a uwzględni się wartości części składowych tej nieruchomości;
- Odp. b określa się wartość rynkową nieruchomości łącznie z jej częściami składowymi;
- Odp. c nie uwzględni się wartości części składowych tej nieruchomości;

Pyt 69 Który organ administracji publicznej zatwierdza w I Instancji podziały na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne?

- Odp. a starosta;
- Odp. b rada gminy;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Pyt 70 Analizując rynek czynszowy należy rozróżnić następujące rodzaje czynszów:

- Odp. a umowny;
- Odp. b rynkowy;
- Odp. c regulowany.

Pyt 71 Do sadów zalicza się grunty obsadzone drzewami i krzewami owocowymi o zwartym nasadzeniu o powierzchni co najmniej:

- Odp. a 0,1000 ha;
- Odp. b 1,0000 ha;
- Odp. c 0,3000 ha.

Pyt 72 Metoda kosztów odtworzenia części składowych gruntu polega na określeniu kosztów:

- Odp. a odtworzenia części składowej o tej samej funkcji, technologii i materiałów wykorzystanych w budowie;
- Odp. b odtworzenia części składowej o tej samej funkcji, ale z wykorzystaniem aktualnych technologii i materiałów;
- Odp. c odtworzenia części składowej o podobnej kubaturze lub powierzchni użytkowej lub innych parametrów określających wielkość części składowych.

Pyt 73 Zgodnie z ustawą o rachunkowości do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się:

- Odp. a licencje;
- Odp. b prawa do znaków towarowych;
- Odp. c prawo dzierżawy.

Pyt 74 Koszty zrywki drewna obejmują:

- Odp. a wyrąb drzew;
- Odp. b trzebież drzewostanu;
- Odp. c transport z miejsca wyrębu do najbliższej drogi (miejsca odbioru transportem mechanicznym).

Pyt 75 Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określa:

- Odp. a sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów;
- Odp. b treść operatu szacunkowego;
- Odp. c definicję nieruchomości podobnej.

Pyt 76 Czy cena nieruchomości sprzedawanej bez przetargu może być niższa niż wartość rynkowa tej nieruchomości ?

- Odp. a nie może, gdyż zawsze musi być nie mniejsza niż wartość rynkowa nieruchomości;
- Odp. b może przy zbywaniu w drodze negocjacji;
- Odp. c nie może, gdyż zawsze musi być równa wartości rynkowej nieruchomości.

Pyt 77 Treść mapy ewidencyjnej stanowią:

- Odp. a kontury klas bonitacyjnych;
- Odp. b numery działek;
- Odp. c kompleksy rolniczej przydatności gleb.

Pyt 78 Wartość godziwa w rozumieniu przepisów o rachunkowości, to wartość wymienna gdy:

- Odp. a transakcja odbywa się w warunkach rynkowych;
- Odp. b strony transakcji są nią zainteresowane, dobrze poinformowane i nie powiązane ze sobą;
- Odp. c cena transakcyjna została uznana w potocznym rozumieniu jako godziwa przez jedną ze stron transakcji.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

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

Kod: 905686855

Pyt 79 Wycena gruntu leśnego bez drzewostanu w podejściu porównawczym wymaga zebrania m.in. danych dotyczących nieruchomości:

- Odp. a typu siedliska leśnego;
- Odp. b dostępności komunikacyjnej;
- Odp. c przeciętnych cen sprzedaży drewna na rynku lokalnym.

Pyt 80 W podejściu porównawczym stosuje się metody :

- Odp. a ceny średniej;
- Odp. b analizy statystycznej rynku;
- Odp. c porównywania parametrów.

Pyt 81 Na wysokość dochodu z nieruchomości mają wpływ następujące grupy czynników:

- Odp. a stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego nieruchomości oraz jej lokalizacja;
- Odp. b prawa rzeczowe związane z nieruchomością;
- Odp. c poziom czynszów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Pyt 82 Dekapitalizacja majątku trwałego oznacza spadek jego wartości na skutek:

- Odp. a zmian kursów walutowych;
- Odp. b zmniejszania się rynkowych stóp kapitalizacji;
- Odp. c niepodejmowania bieżących działań likwidujących jego zużywanie się.

Pyt 83 Na poziom dochodu operacyjnego netto ustalonego w procesie wyceny nieruchomości dla celów sprzedaży wpływa:

- Odp. a koszt kredytu przeznaczonego na rozwój nieruchomości;
- Odp. b wynagrodzenie zarządcy;
- Odp. c wielkość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Pyt 84 Według ewidencji gruntów i budynków izbą nie jest :

- Odp. a pokój nie posiadający oświetlenia dziennego;
- Odp. b pokój o powierzchni mniejszej niż 4 m²;
- Odp. c przedpokój o powierzchni większej niż 4 m².

Pyt 85 Jaki będzie stan prawny działek gruntu wydzielonych przy scaleniu i podziale pod drogi nie będące drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi?:

- Odp. a przechodzą na własność gminy z mocy prawa, z dniem wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości;
- Odp. b są nabywane przez gminę w drodze umów cywilnoprawnych po wejściu w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości;
- Odp. c pozostają własnością dotychczasowych właścicieli nieruchomości do czasu ich urządzenia.

Pyt 86 Gleboznawczą klasyfikację gruntów prowadzą:

- Odp. a wójt, burmistrz lub prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wojewodowie.

Pyt 87 Metodę kosztów likwidacji przy wycenie nieruchomości stosujemy w podejściu:

- Odp. a dochodowym;
- Odp. b porównawczym;
- Odp. c mieszanym.

Pyt 88 Kredyt z karencją oznacza :

- Odp. a przesunięcie w czasie spłaty pierwszej raty kredytu
- Odp. b umorzenie raty kredytu
- Odp. c jednorazową spłatę całości zadłużenia

Pyt 89 Działka o powierzchni 600 m² została sprzedana osobie fizycznej za cenę jednostkową 100 zł/m². Nabywca zapłaci podatek od czynności cywilnoprawnej w wysokości:

- Odp. a 600 zł;
- Odp. b 1200 zł;
- Odp. c 1800 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE PAŃSTWOWA KOMISJA
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

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

Kod: **90568855**

Pyt 90 W jakich przypadkach określa się wartość odtworzeniową części składowych nieruchomości gruntowej?

Odp. a Jeżeli nie można określić wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na brak informacji z rynku nieruchomości;

Odp. b Jeżeli przepis prawa tego wymaga;

Odp. c zawsze przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2019-09-05

PAŃSTWOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	55	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	57	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	61	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	64	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	66	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	69	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	76	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	82	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
33	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	83	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	84	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	88	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
47	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
49	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				

