

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-07-30

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

Kod: **641389608**

- Pyt 1 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla celów ustalenia opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości uwzględnia się stan nieruchomości na dzień:
- Odp. a uchwalenia planu miejscowego;  
Odp. b ogłoszenia uchwały o planie miejscowym w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym;  
Odp. c wejścia w życie uchwały o planie miejscowym.
- Pyt 2 W świetle PN - ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie" do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni:
- Odp. a obiektów ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu;  
Odp. b schodów zewnętrznych;  
Odp. c ramp zewnętrznych.
- Pyt 3 Wskaźnik szacunkowy dla gruntów ornych w I okręgu podatkowym dla klasy VI wynosi 15 decyton ziarna żyta. Wskaźnik ten dla gruntów stanowiących śródpolne zadrzewienia wyniesie:
- Odp. a gruntów nie sklasyfikowanych - 15 decyton ziarna żyta;  
Odp. b gruntów sklasyfikowanych jako kl VI - 7,5 decyton ziarna żyta;  
Odp. c gruntów sklasyfikowanych jako kl VI - 15 decyton ziarna żyta;
- Pyt 4 Na podstawie jakiego dokumentu, właściwy organ przyjmuje stawkę procentową do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzenia infrastruktury technicznej?
- Odp. a uchwały rady gminy podjętej w dowolnym czasie;  
Odp. b uchwały rady gminy obowiązującej w dniu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej;  
Odp. c zarządzenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.
- Pyt 5 Przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny:
- Odp. a uwzględnia się również pomieszczenia przynależne do tego lokalu i udział w nieruchomości wspólnej;  
Odp. b nie uwzględnia się nieruchomości wspólnej;  
Odp. c nie uwzględnia się działki gruntu.
- Pyt 6 Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:
- Odp. a rodzaj, położenie i powierzchnię pomieszczeń stanowiących części nieruchomości wspólnej;  
Odp. b rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;  
Odp. c wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
- Pyt 7 Cenę 1 decytony ziarna żyta wykorzystuje się w wycenie nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów, do określenia:
- Odp. a wartości gruntów ornych;  
Odp. b wartości gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne;  
Odp. c wartości parków, ogrodów ozdobnych, zieleniców położonych w strefie zainwestowania miejskiego.
- Pyt 8 Ceny i obrót na rynku nieruchomości są skorelowane ze stopami procentowymi:
- Odp. a wprost proporcjonalnie;  
Odp. b odwrotnie proporcjonalnie;  
Odp. c brak zależności.
- Pyt 9 Pierśnica drzewa to:
- Odp. a średnica drzewa łącznie z korą mierzona na wysokości 1,00 m;  
Odp. b średnica drzewa łącznie z korą mierzona na wysokości 1,30 m;  
Odp. c obwód rosnącego drzewa mierzony na wysokości 1,30 m.
- Pyt 10 Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kondygnacja budynku zawierająca pomieszczenia, w których poziom podłogi w części lub w całości znajduje się 50 cm poniżej poziomu terenu, może być:
- Odp. a suteroną;  
Odp. b piwnicą;  
Odp. c pomieszczeniem technicznym
- Pyt 11 Rzecznawca majątkowy nabywa prawo wykonywania zawodu z dniem:
- Odp. a wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;  
Odp. b złożenia egzaminu dającego uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości;  
Odp. c rozpoczęcia we własnym imieniu działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości.

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

Kod: 641389608

- Pyt 12 Osoba nabywająca nieruchomości o wartości 350.000 zł w okresie zasiedzenia dokonała nakładów związanych z adaptacją poddasza o wartości 80.000 zł. Podstawą opodatkowania z tytułu nabycia w trybie zasiedzenia stanowi kwota:
- Odp. a 350.000 zł;  
Odp. b 430.000 zł;  
Odp. c 270.000 zł.
- Pyt 13 Centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach geodezji i kartografii jest:
- Odp. a minister właściwy do spraw architektury i budownictwa;  
Odp. b Główny Geodeta Kraju;  
Odp. c minister właściwy do spraw wewnętrznych.
- Pyt 14 Podstawowymi dokumentami do ustalenia wartości katastralnej budynków są:
- Odp. a mapy taksacyjne;  
Odp. b tabele taksacyjne;  
Odp. c uchwały rady gminy o nadaniu mocy urzędowej mapom taksacyjnym i tabelom taksacyjnym.
- Pyt 15 Cena nieruchomości ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za trwały zarząd wynosi 100 000 zł. Opłata roczna tej nieruchomości przekazanej na cele obronności wyniesie:
- Odp. a 100 zł;  
Odp. b 300 zł;  
Odp. c 1 000 zł.
- Pyt 16 Mienie jako kategoria prawa cywilnego oznacza:
- Odp. a całość praw i obowiązków przysługujących osobie prawnej lub fizycznej w stosunku do rzeczy;  
Odp. b własność i inne prawa majątkowe przysługujące określonej podmiotowi;  
Odp. c własność i prawa rzeczowe należące do określonego podmiotu.
- Pyt 17 Jeżeli wagę cechy "uzbrojenie nieruchomości" ustalono na poziomie 30%, a  $C_{min}=220 \text{ zł/m}^2$  i  $C_{max}=270 \text{ zł/m}^2$ , to ile może wynieść maksymalna wielkość poprawki z tego tytułu?
- Odp. a plus 50 zł/m<sup>2</sup>, minus 50 zł/m<sup>2</sup>;  
Odp. b minus 15 zł/m<sup>2</sup>, plus 15 zł/m<sup>2</sup>;  
Odp. c minus 50zł/m<sup>2</sup>, plus 15 zł/m<sup>2</sup>.
- Pyt 18 Zgodnie z ustawą o rachunkowości elementami kosztu wytworzenia produktu są:
- Odp. a wszystkie koszty bezpośrednie wytworzenia;  
Odp. b te koszty bezpośrednie, które nie są konsekwencją niewykorzystania zdolności produkcyjnej i strat produkcyjnych;  
Odp. c uzasadniona część kosztów pośrednich, uwzględniona odpowiednio do okresu wytwarzania produktu.
- Pyt 19 Jaka jest wysokość stopy zwrotu, jeśli nieruchomość kupiona za 480 000 zł. przynosi roczny dochód netto w wysokości 48 000 zł. i została obciążona hipoteką w kwocie 180 000 zł:
- Odp. a 12;  
Odp. b 10;  
Odp. c 7,2.
- Pyt 20 Grunt leśny po wyrębie drzew, w świetle ustawy o lasach, jest:
- Odp. a lasem, chociaż dokonano wyrębu drzew;  
Odp. b nie jest lasem, ponieważ nie posiada drzewostanu;  
Odp. c wymaga ponownego wprowadzenia roślinności leśnej w okresie do 5 lat od usunięcia drzewostanu.
- Pyt 21 Przy określaniu wartości nieruchomości (stan przed zakończeniem budowy) metodą pozostałościową stosuje się następujące zasady:
- Odp. a wartość nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zakończeniu robót budowlanych oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysku inwestora;  
Odp. b  $WG$  = wartość nieruchomości pomniejszona tylko o koszty robót budowlanych;  
Odp. c  $WN$  = wartość nieruchomości pomniejszona o koszty robót budowlanych z uwzględnieniem ryzyka inwestora.
- Pyt 22 Przy wycenie gruntów leśnych, przeznaczonych na cele leśne, stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględnia się m.in. następujące cechy:
- Odp. a położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg;  
Odp. b stopień degradacji siedliska leśnego;  
Odp. c masowe występowanie szkodników.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-07-30

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

Kod: **641389608**

- Pyt 23 Najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwały zarząd wywłaszczonej nieruchomości wygasają, gdy decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna po upływie:
- Odp. a 1 miesiąca;  
Odp. b 2 miesięcy;  
Odp. c 3 miesięcy.
- Pyt 24 Jakie jest zużycie techniczne obiektu w procentach, określone w liniowej metodzie Rossa, gdy wiek budynku wynosi 40 lat a przewidywana jego trwałość to 100 lat?
- Odp. a 20%;  
Odp. b 40%;  
Odp. c 60%.
- Pyt 25 Czy opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości, może być wniesiona w innej formie niż w gotówce?
- Odp. a nie może;  
Odp. b może, w formie przeniesienia na rzecz gminy za jej zgodą praw do wybranych działek gruntu wydzielonych w wyniku podziału;  
Odp. c może w każdej dowolnie wybranej formie przez właściciela dzielonej nieruchomości.
- Pyt 26 Na wartość rynkową nieruchomości mają wpływ m.in. następujące czynniki:
- Odp. a użyteczność i rzadkość nieruchomości;  
Odp. b efektywna siła nabywca;  
Odp. c popyt i podaż.
- Pyt 27 W jakiej formie (rodzaj dokumentu) ustala się odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość?
- Odp. a w formie umowy cywilno – prawnej;  
Odp. b w formie postanowienia starosty;  
Odp. c w formie decyzji administracyjnej.
- Pyt 28 Wysokość odszkodowania za nieruchomości położone w granicach pasa drogowego, przejęte z mocy prawa na własność Skarbu Państwa lub na własność odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego (w trybie przepisów Ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych), ustala się według wartości nieruchomości:
- Odp. a z dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna;  
Odp. b z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania;  
Odp. c z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji.
- Pyt 29 Wartość przewidywanych plonów, przy ustalaniu odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, określa się według cen:
- Odp. a kształtujących się w obrocie rynkowym.  
Odp. b publikowanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;  
Odp. c na dzień przewidywanego zbioru plonów.
- Pyt 30 Jednostkę rejestrową gruntu tworzą działki:
- Odp. a położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości;  
Odp. b o nieuregulowanym stanie prawnym, położone w granicach jednego obrębu, stanowiące przedmiot odrębnego władania;  
Odp. c położone w tej samej jednostce ewidencyjnej, lecz w różnych obrębach, wchodzące w skład jednej nieruchomości.
- Pyt 31 Prawo dożywocia może być ustanowione na rzecz:
- Odp. a zbywcy nieruchomości;  
Odp. b osób bliskich zbywcy nieruchomości;  
Odp. c osób innych, nie należących do kręgu osób bliskich zbywcy.
- Pyt 32 Dekapitalizacja majątku trwałego oznacza spadek jego wartości na skutek:
- Odp. a zmian kursów walutowych;  
Odp. b zmniejszania się rynkowych stóp kapitalizacji;  
Odp. c nie podejmowania bieżących działań likwidujących jego zużywanie się.
- Pyt 33 Kto ustala ceny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego?
- Odp. a rzeczoznawca majątkowy;  
Odp. b nabywca nieruchomości;  
Odp. c właściwy organ.

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

Kod: 641389608

- Pyt 34 Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby prognozy skutków finansowych uchwalenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określa się wartość:
- Odp. a zawsze wszystkich nieruchomości objętych tym planem;  
Odp. b wyłącznie nieruchomości przeznaczonych w tym planie na inne cele niż rolne i leśne;  
Odp. c nieruchomości reprezentatywnych dla każdego obszaru o jednakowym przeznaczeniu w tym planie miejscowym.
- Pyt 35 Która zależność przedstawiona poniżej jest poprawna; jeżeli WK<sub>n</sub> oznacza współczynnik kapitalizacji dochodu netto, a WK<sub>b</sub> współczynnik kapitalizacji dochodu brutto:
- Odp. a  $WK_n = WK_b$ ;  
Odp. b  $WK_n > WK_b$ ;  
Odp. c  $WK_n < WK_b$ .
- Pyt 36 Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może:
- Odp. a żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę;  
Odp. b żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części;  
Odp. c zrealizować swoje roszczenie w drodze otrzymania zaoferowanej przez gminę nieruchomości zamiennej.
- Pyt 37 Wypis z rejestru gruntów stanowi jedyną podstawę wpisu w księdze wieczystej, jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości dotyczy wyłącznie zmiany:
- Odp. a położenia nieruchomości;  
Odp. b numeracji działek ewidencyjnych;  
Odp. c sposobu korzystania z nieruchomości.
- Pyt 38 Dachówka ceramiczna, cementowa oraz blacha dachówkowa mocowana jest do:
- Odp. a łąt;  
Odp. b deskowania pełnego połaci;  
Odp. c krokwi.
- Pyt 39 Polityka przestrzenna państwa jest zawarta w:
- Odp. a strategii rozwoju kraju;  
Odp. b programie zadań rządowych;  
Odp. c koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.
- Pyt 40 Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych:
- Odp. a ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;  
Odp. b ustala minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;  
Odp. c ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych samodzielnie, bez potrzeby uzgodnień z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
- Pyt 41 Zdolności prawnej osoba fizyczna:
- Odp. a nie może się zrzec;  
Odp. b może się zrzec;  
Odp. c może się zrzec, ale tylko w zakresie zrzeczenia się zdolności do nabywania praw majątkowych.
- Pyt 42 Obiektem małej architektury jest:
- Odp. a ogrodzenie trwale z bramą;  
Odp. b śmietnik murowany;  
Odp. c kapliczka przydrożna.
- Pyt 43 Jakie elementy bierze pod uwagę rzeczoznawca majątkowy określając w operacie szacunkowym "stan nieruchomości"?
- Odp. a stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;  
Odp. b powierzchnię składnika gruntowego nieruchomości;  
Odp. c charakter miejscowości, w której nieruchomość wyceniana jest położona.
- Pyt 44 Potencjany dochód brutto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Straty z tytułu pustostanów wynoszą 10% PDB. Wydatki operacyjne stanowią 10% EDB. W tym przypadku DON (dochód operacyjny netto) wynosi:
- Odp. a 9 000 zł;  
Odp. b 8 100 zł;  
Odp. c 10 000 zł.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-07-30

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

Kod: **641389608**

Pyt 45 W borach mieszanych występują następujące typy siedliskowe:

- Odp. a bór mieszany suchy;
- Odp. b bór mieszany świeży;
- Odp. c bór mieszany wilgotny.

Pyt 46 Rzecznawcy majątkowi przekazują organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych:

- Odp. a w przypadku sporządzenia każdego operatu szacunkowego, dotyczącego nieruchomości;
- Odp. b w przypadku sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotu wyceny na kwotę powyżej 1 miliona zł;
- Odp. c **nie ma obowiązku przekazywania wyciągu.**

Pyt 47 Decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej wydaje:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c **wojewoda w przypadku, gdy wyłączana zwarta powierzchnia przekracza 1 ha użytku rolnego IV klasy.**

Pyt 48 Cena rynkowa danego dobra:

- Odp. a jest kształtowana przez mechanizm podaży-popytu;
- Odp. b stanowi pieniężne wyrażenie wartości wymiennej dobra;
- Odp. c **zależy tylko od jego wartości użytkowej.**

Pyt 49 Klauzula "ceteris paribus" w ekonomii oznacza:

- Odp. a założenie, że zjawisko "po czymś" występuje "z powodu czegoś";
- Odp. b niepewność zjawisk gospodarczych;
- Odp. c **założenie, że wszystkie inne elementy poza rozważanym pozostają stałe.**

Pyt 50 Z jakiego źródła przyjmuje się cenę drewna przy wycenie nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów?

- Odp. a z rynku lokalnego;
- Odp. b z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości albo z nadleśnictw sąsiednich;
- Odp. c **z publikacji Głównego Urzędu Statystycznego.**

Pyt 51 Przy określaniu wartości plantacji kultury wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się odpisy amortyzacyjne. Odpisy amortyzacyjne są liczone:

- Odp. a od dnia założenia plantacji do końca jej plonowania;
- Odp. b od rozpoczęcia okresu plonowania do końca jej plonowania;
- Odp. c **od rozpoczęcia okresu plonowania do dnia jej wywłaszczenia.**

Pyt 52 Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny działając na zlecenie:

- Odp. a sądów;
- Odp. b organów administracji publicznej;
- Odp. c **banków.**

Pyt 53 Zadrzewienia to:

- Odp. a drzewa i krzewy poza lasami, zajmujące obszar poniżej 0,1 ha;
- Odp. b drzewa i krzewy wzdłuż szlaków komunikacyjnych;
- Odp. c **drzewa i krzewy stanowiące niezagospodarowane parki wiejskie.**

Pyt 54 Aktywa netto jednostki to:

- Odp. a aktywa minus pasywa;
- Odp. b aktywa minus zobowiązania;
- Odp. c **aktywa nie zawierające podatku VAT podlegającego odliczeniu.**

Pyt 55 Wartość odtworzeniowa nieruchomości to:

- Odp. a kosztu nabycia części składowych gruntu i kosztu nabycia gruntu;
- Odp. b kosztów odtworzenia części składowych gruntu i kosztu nabycia gruntu;
- Odp. c **wartość rynkowa gruntu i kosztu odtworzenia jego części składowych.**

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

Kod: 641389608

- Pyt 56 W świetle normy PN ISO 9836 powierzchnie przejść drzwiowych w ścianach zalicza się do:
- Odp. a powierzchni ruchu;
  - Odp. b powierzchni użytkowej;
  - Odp. c powierzchni konstrukcji.
- Pyt 57 Wartość nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym nabytej w drodze dziedziczenia dla potrzeb ustalenia podstawy opodatkowania określić należy wg podejścia:
- Odp. a porównawczego;
  - Odp. b dochodowego;
  - Odp. c kosztowego.
- Pyt 58 Wartość rezydualną nieruchomości zabudowanej, oddanej w najem w dniu wyceny, określa się na datę:
- Odp. a rozpoczęcia okresu prognozy strumieni dochodów z nieruchomości;
  - Odp. b sporządzenia operatu szacunkowego;
  - Odp. c zakończenia okresu prognozy zmiennych strumieni dochodów z nieruchomości.
- Pyt 59 Wartość nieruchomości gruntowych zabudowanych, pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb ustalenia rekompensaty, określa się w podejściu:
- Odp. a porównawczym;
  - Odp. b dochodowym;
  - Odp. c kosztowym.
- Pyt 60 Według ustawy o rachunkowości nieruchomości, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych, są składnikiem jej:
- Odp. a aktywów;
  - Odp. b inwestycji;
  - Odp. c wartości niematerialnych i prawnych.
- Pyt 61 Zbrojenia konstrukcji żelbetonowych wykonuje się z:
- Odp. a prętów stalowych gładkich;
  - Odp. b prętów stalowych żebrowanych;
  - Odp. c kabli bądź strun stalowych.
- Pyt 62 Zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi jest wymagana przy przeznaczeniu w planie miejscowym gruntów rolnych na cele nierolnicze, położonych na obszarze miast:
- Odp. a i zależy od powierzchni zwartego obszaru gruntów przeznaczonych do wyłączenia;
  - Odp. b zgoda nie jest potrzebna;
  - Odp. c i zależy od podmiotu, któremu przysługuje własność.
- Pyt 63 Ile wynosi stawka procentowa opłaty rocznej za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy, przeznaczonej na cele turystyczne?
- Odp. a 1% ceny tej nieruchomości;
  - Odp. b 2% ceny tej nieruchomości;
  - Odp. c 3% ceny tej nieruchomości.
- Pyt 64 Rachunek zysków i strat to:
- Odp. a podstawowy element biznesplanu przedsięwzięcia inwestycyjnego;
  - Odp. b jedna z części sprawozdania finansowego wykonywanego, zgodnie z ustawą o rachunkowości;
  - Odp. c procedura stosowana w wycenie nieruchomości, w podejściu dochodowym.
- Pyt 65 W ramach wyceny nieruchomości w celu zabezpieczenia wiarygodności należy:
- Odp. a określić wartość dla wymuszonej sprzedaży;
  - Odp. b określić wartość rynkową;
  - Odp. c określić wartość bankowo-hipoteczną.
- Pyt 66 W metodzie porównywania parami analiza rynku, na określonym wcześniej obszarze powinna być oparta o analizę:
- Odp. a trzech nieruchomości przyjętych do porównań;
  - Odp. b kilkunastu nieruchomości podobnych;
  - Odp. c rynku nieruchomości adekwatnego do celu i sposobu wyceny.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-07-30

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

Kod: **641389608**

Pyt 67 Przy obliczaniu dochodów z nieruchomości nie uwzględnia się:

- Odp. a podatku VAT;
- Odp. b amortyzacji;
- Odp. c kredytu i jego kosztów.

Pyt 68 W celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, przy stosowaniu podejścia porównawczego, uwzględnia się:

- Odp. a cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków;
- Odp. b tylko dochody jakie można osiągnąć z nieruchomości oraz ograniczenia i koszty, jakie należy ponieść ze względu na objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską;
- Odp. c ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym.

Pyt 69 Ewidencja gruntów i budynków uwzględnia ustalenia planów urządzenia lasu i uproszczonych planów urządzenia lasu dotyczące:

- Odp. a stopień zadrzewienia;
- Odp. b granic lasów;
- Odp. c powierzchni lasów.

Pyt 70 Agencja Mienia Wojskowego zbywa lokal mieszkalny o wartości 400 tys. zł. Nabywcą jest emeryt wojskowy. Kwota jaką zapłaci wyniesie:

- Odp. a 20 tys. zł;
- Odp. b 200 tys. zł;
- Odp. c 380 tys. zł.

Pyt 71 Techniki kapitalizacji prostej i dyskontowania strumieni dochodu mogą być wykorzystane w następujących metodach wyceny:

- Odp. a inwestycyjnej;
- Odp. b analizy statystycznej rynku;
- Odp. c kosztów likwidacji.

Pyt 72 Poziom stopy zwrotu na rynku akcji zależy od:

- Odp. a kursu akcji i dywidendy;
- Odp. b dywidendy oraz różnicy między ceną sprzedaży a ceną zakupu akcji w rozpatrywanym okresie;
- Odp. c wskaźnika cena/zysk.

Pyt 73 Właściciel nieruchomości lub jej części, stanowiącej las, obowiązany jest do ponownego wprowadzenia roślinności leśnej w okresie:

- Odp. a do 2 lat od usunięcia drzewostanu;
- Odp. b do 5 lat od usunięcia drzewostanu;
- Odp. c brak jest regulacji prawnych w tym zakresie.

Pyt 74 Wartość prawa użytkowania wieczystego określa się przy zastosowaniu następujących sposobów:

- Odp. a przyjmując z rynku, na którym jest położona nieruchomość wyceniana transakcje zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
- Odp. b przyjmując z rynku alternatywnego wzajemne proporcje pomiędzy wartością prawa własności i wartością prawa użytkowania wieczystego i wykorzystując te proporcje do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wycenianej;
- Odp. c przyjmując zasady parametryczne przewidziane w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Pyt 75 Zakres cenowy delta C na podstawie transakcji nieruchomości podobnych określa się:

- Odp. a z uwzględnieniem odpowiednich cen transakcyjnych przed ich aktualizacją na datę wyceny;
- Odp. b w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami;
- Odp. c w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej.

Pyt 76 Określając wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem przemysłowym 3-kondygnacyjnym, przewidzianym do likwidacji, należy uwzględnić koszty:

- Odp. a rozbiórki;
- Odp. b odwozu gruzu oraz utylizacji i opłat za składowanie;
- Odp. c dokumentacji i nadzoru.

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

Kod: 641389608

- Pyt 77 Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie określania wartości gruntów nie stosuje się do określania wartości w związku z realizacją:
- Odp. a ustawy o scalaniu i wymianie gruntów;  
Odp. b ustawy prawo wodne;  
Odp. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
- Pyt 78 Do drzewostanów między innymi zalicza się:
- Odp. a drzewostany w wieku rębnym;  
Odp. b uprawy i młodniki o zadrzewieniu niższym od 0,5;  
Odp. c uprawy i młodniki o zadrzewieniu 0,5 i wyższym.
- Pyt 79 Decyzja o warunkach zabudowy:
- Odp. a przyzwala na zajęcie nieruchomości bez zgody właścicieli;  
Odp. b nie rodzi jej posiadaczowi praw do terenu i nie rodzi prawa własności;  
Odp. c daje jej posiadaczowi prawo pierwokupu.
- Pyt 80 Stosownie do ustawy o własności lokali zarządcę przymusowego:
- Odp. a ustanawia sąd;  
Odp. b ustanowienie zarządcy przymusowego przez sąd może nastąpić na żądanie każdego właściciela;  
Odp. c ustanowienie zarządcy przymusowego przez sąd następuje tylko na żądanie większości właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów.
- Pyt 81 Służebność gruntowa wygasa z mocy prawa w przypadku:
- Odp. a niewykonywania przez 5 lat;  
Odp. b niewykonywania przez 10 lat;  
Odp. c zbycia nieruchomości obciążonej służebnością.
- Pyt 82 Wartość rynkową nieruchomości określa się stosując podejścia:
- Odp. a dochodowe, a w szczególnym przypadku kosztowe;  
Odp. b dochodowe albo porównawcze, a w szczególnym przypadku mieszane;  
Odp. c mieszane, a w szczególnym przypadku kosztowe.
- Pyt 83 Zabezpieczenie fundamentów i ścian podpiwniczenia od zewnątrz, przy poziomie wody gruntowej poniżej posadowienia fundamentów, to:
- Odp. a izolacja przeciwwilgociowa;  
Odp. b izolacja przeciwwodna;  
Odp. c izolacja impregnacyjna.
- Pyt 84 Dla określenia wartości nieruchomości leśnej w podejściu mieszanym rzeczoznawca określa:
- Odp. a wartość gruntu metodą wskaźników szcunkowych gruntów;  
Odp. b wartość drzewostanów według wartości drewna;  
Odp. c wartość drzewostanów zawsze według kosztów wyhodowania.
- Pyt 85 Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa w związku z realizacją inwestycji drogowych, przyjmuje się dane transakcyjne z:
- Odp. a rynku lokalnego;  
Odp. b rynku regionalnego;  
Odp. c rynku krajowego.
- Pyt 86 Czy właściwy organ może zbyć nieruchomość stanowiącą własność gminy w drodze bezprzetargowej?
- Odp. a nie może, ponieważ ustawodawca zapewnił szczególną ochronę nieruchomości stanowiących mienie publiczne;  
Odp. b może w każdym przypadku, ale pod warunkiem, że rada gminy zwolni zbycie nieruchomości z obowiązku zastosowania procedury przetargowej;  
Odp. c może, jeżeli nieruchomość ma stanowić wkład gminy - niepieniężny (aport) do spółki.
- Pyt 87 Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości nie mogą być:
- Odp. a ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu odbiegające o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne;  
Odp. b ceny uzyskane przy sprzedaży z odroczonym terminem zapłaty;  
Odp. c ceny uzyskane przy sprzedaży z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.



**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-07-30

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

Kod: **641389608**

- Pyt 88 Dokonując wyceny budynków i urządzeń, w celu ustalenia wynagrodzenia przy wcześniejszym rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego, należy określić ich:
- Odp. a wartość rynkową,
  - Odp. b wartość odtworzeniową, jeżeli nie można określić wartości rynkowej;
  - Odp. c tylko i wyłącznie wartość rynkową.
- 
- Pyt 89 W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim - decyzje wydaje:
- Odp. a wojewoda;
  - Odp. b starosta;
  - Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa.
- 
- Pyt 90 Rzecznawca majątkowy przy określaniu wartości nieruchomości w celu ustalenia opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału nieruchomości powinien uwzględnić:
- Odp. a przewidywany wzrost cen rynkowych nieruchomości podobnych;
  - Odp. b planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości;
  - Odp. c planowane zmiany w zakresie przeznaczenia nieruchomości.



EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-07-30

PAŃSTWOWA KOMISJA  
KWALIFIKACYJNA

Nr pytania	a	b	c	Nr pytania	a	b	c
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	51	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	52	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	54	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	55	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	56	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	63	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	64	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	70	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	72	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	73	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	76	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>
35	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	87	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	89	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input 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 checked="" type="checkbox"/>				
46	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

