

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE PAŃSTWOWA KOMISJA
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

Pyt 1 Jakie obowiązki nałożył ustawodawca na rzeczoznawców majątkowych:

- Odp. a wykonywania czynności szacowania nieruchomości ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności;
- Odp. b wykonywanie czynności szacowania nieruchomości z należytą starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności;
- Odp. c kierowanie się zasadą bezstronności przy wykonywaniu czynności zawodowych.

Pyt 2 Kiedy wartość katastralna nieruchomości uzyskuje moc danych urzędowych ?

- Odp. a nie uzyskuje nigdy, gdyż jak każda wartość nieruchomości jest tylko opinią rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości;
- Odp. b z datą jej wpisu do katastru nieruchomości;
- Odp. c po nadaniu jej mocy urzędowej na mocy uchwały rady gminy.

Pyt 3 W świetle przepisów prawa budowlanego rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia na terenie budowy prac przygotowawczych, którymi są:

- Odp. a wykonanie niwelacji terenu;
- Odp. b wykonanie ogrodzenia placu budowy;
- Odp. c wykonanie wykopów pod budynek inwestora.

Pyt 4 Działka ewidencyjna jest wyróżniana przez numer, który ma postać:

- Odp. a ułamek dziesiątego;
- Odp. b ułamek zwykłego;
- Odp. c liczby naturalnej

Pyt 5 Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być:

- Odp. a w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- Odp. b w trwałym zarządzie parków narodowych;
- Odp. c w **Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa**.

Pyt 6 Termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe, zgodnie z Kodeksem cywilnym wynosi:

- Odp. a jeden rok;
- Odp. b trzy lata;
- Odp. c dziesięć lat.

Pyt 7 Pierśnica drzewa wynosi 30 cm. Opłata za 1 cm obwodu wynosi 100 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa wyniesie:

- Odp. a 3000 zł;
- Odp. b 0 zł;
- Odp. c 9420 zł.

Pyt 8 Stopień zadrzewienia „Z” w drzewostanach określa się jako stosunek miąższości rzeczywistej drzewostanu do miąższości określonej m.in. z wykorzystaniem tablic, na podstawie:

- Odp. a gatunku, wieku i bonitacji;
- Odp. b typu siedliskowego lasu, gatunku, wieku;
- Odp. c przyrostu masy głównej drzewostanów.

Pyt 9 Cena nieruchomości gruntowej oddanej w trwały zarząd na cele przemysłowe wynosi 100 000 zł. Opłata pierwsza wyniesie:

- Odp. a 15 000 zł;
- Odp. b 25 000 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 10 Wspólnota mieszkaniowa może:

- Odp. a wyrażać zgodę na zbywanie lokali przez ich właścicieli;
- Odp. b zaciągać zobowiązania;
- Odp. c **pozywać i być pozywana**.

Pyt 11 W skład sprawozdania finansowego każdej jednostki, stosującej ustawę o rachunkowości wchodzi:

- Odp. a rachunek zysków i strat;
- Odp. b rachunek przepływów pieniężnych;
- Odp. c bilans.

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

- Pyt 12 Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Współczynnik kapitalizacji wynosi 12,5. To wartość tej nieruchomości wynosi:
- Odp. a 125 000 zł;
Odp. b 80 000 zł;
Odp. c 100 000 zł.
-
- Pyt 13 Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali określa:
- Odp. a sposób ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;
Odp. b prawa i obowiązki właścicieli lokali;
Odp. c zasady wtórnego obrotu lokalami.
-
- Pyt 14 Określając wysokość odszkodowania za wywłaszczenie plantacji kultur wieloletnich (sad jabłoniowy - 7-letni) należy uwzględnić:
- Odp. a koszty związane z przygotowaniem gleby, zakupem i posadzeniem drzewek;
Odp. b sumę odpisów amortyzacyjnych od dnia wywłaszczenia do końca okresu plonowania;
Odp. c wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania.
-
- Pyt 15 Przy zmianie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych klasy IV (także IVa i IVb) potrzebna jest zgoda:
- Odp. a wojewody;
Odp. b marszałka sejmiku wojewódzkiego;
Odp. c nie wymaga się zgody.
-
- Pyt 16 Rejestr cen nieruchomości:
- Odp. a prowadzą starostwa;
Odp. b prowadzi sąd wieczysto księgowy;
Odp. c jest zasilany informacjami z wyciągów z operatów szacunkowych.
-
- Pyt 17 Stopę kapitalizacji, w podejściu dochodowym wyceny, określa się jako:
- Odp. a iloraz dochodu możliwego do uzyskania z nieruchomości podobnych i cen transakcyjnych za te nieruchomości;
Odp. b iloczyn ceny transakcyjnej zapłaconej za nieruchomość i dochodu możliwego do uzyskania z tej nieruchomości;
Odp. c wzajemną relację pomiędzy dochodem możliwym do uzyskania z danej nieruchomości, a dochodem z konkurencyjnych lokat z uwzględnieniem poziomu ryzyka.
-
- Pyt 18 Drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu w budynku mieszkalnym powinny:
- Odp. a otwierać się na zewnątrz pomieszczenia;
Odp. b mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeży, a w dolnej części - otwory;
Odp. c mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części - otwory.
-
- Pyt 19 Budynki wysokie w świetle przepisów techniczno - budowlanych to:
- Odp. a budynki mieszkalne o wysokości ponad 4 do 18 kondygnacji nad poziom terenu;
Odp. b budynki o wysokości ponad 20 m do 45 m łącznie nad poziomem terenu;
Odp. c budynki mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych łącznie .
-
- Pyt 20 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, rzeczoznawca majątkowy:
- Odp. a określa wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności;
Odp. b określa wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c uwzględnia okres niewykorzystanego prawa użytkowania wieczystego.
-
- Pyt 21 Wzrastające ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości prowadzi do:
- Odp. a zmniejszenia okresu zwrotu kapitału;
Odp. b zmniejszenia wartości nieruchomości;
Odp. c zmniejszania się rynkowych stóp kapitalizacji.
-
- Pyt 22 Stosując podejście kosztowe do wyceny należy:
- Odp. a zawsze oddzielnie określić koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych;
Odp. b łącznie określić koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych, gdy tego wymaga cel wyceny;
Odp. c pominąć obiekty małej architektury.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: 082795858

- Pyt 23 Wysokość odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów, w drzewostanach w których występują sortymenty użytkowe, wraz z wiekiem drzewostanu:
- Odp. a rośnie;
Odp. b maleje;
Odp. c wiek nie ma wpływu.
- Pyt 24 Do gruntów rolnych należą:
- Odp. a grunty orne;
Odp. b łąki;
Odp. c pastwiska.
- Pyt 25 Definicja wartości godziwej jest zawarta w przepisach Ustawy:
- Odp. a o gospodarce nieruchomościami;
Odp. b o podatku dochodowym od osób prawnych;
Odp. c rachunkowości.
- Pyt 26 Wysokość kosztów dodatkowych, występujących w podejściu kosztowym uzależniona jest od:
- Odp. a rodzaju obiektów budowlanych;
Odp. b okresu realizacji inwestycji;
Odp. c cen usług: projektowych, nadzoru inwestorskiego, geodezyjnych.
- Pyt 27 Urządzenie infrastruktury technicznej zostało wybudowane w 60% ze środków finansowych właścicieli nieruchomości, w 20% ze środków finansowych pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz w 20% ze środków finansowych gminy. Czy można ustalić opłatę adiacencką z tytułu wybudowania tego urządzenia dla nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż rolne lub leśne, jeżeli wartość tych nieruchomości na skutek wybudowania urządzenia wzrosła?
- Odp. a nie można, gdyż udział środków finansowych właścicieli nieruchomości jest większościowy;
Odp. b można, ale wyłącznie wtedy gdy właściciele nieruchomości wyrażą na to zgodę;
Odp. c można, gdyż urządzenie zostało wybudowane z udziałem środków publicznych, a przepisy nie określają jak wysoki ma to być udział.
- Pyt 28 W planowaniu przestrzennym przez "obszar przestrzeni publicznej" należy rozumieć:
- Odp. a obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
Odp. b teren przeznaczony pod ponadlokalne inwestycje celu publicznego;
Odp. c teren przeznaczony pod drogi gminne.
- Pyt 29 Obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu:
- Odp. a komunikacyjnego,
Odp. b przemysłowego,
Odp. c pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.
- Pyt 30 Grunty przeznaczone do zalesienia określa:
- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
Odp. b decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
Odp. c wytyczne Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie ustalenia granicy rolno-leśnej.
- Pyt 31 Zysk netto (tzn. po opodatkowaniu) w okresie eksploatacji projektu inwestycyjnego ustala się uwzględniając:
- Odp. a wyłącznie przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów oraz stopę podatku dochodowego;
Odp. b przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów, koszty finansowe w danym roku (jeżeli inwestycja była finansowana z kredytu), odpisy amortyzacyjne w danym roku oraz stopę podatku dochodowego;
Odp. c przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów, ratę kredytu i koszty finansowe (jeżeli inwestycja była finansowana z kredytu) oraz stopę podatku dochodowego.
- Pyt 32 Przy wycenie gruntów zadrzewionych przeznaczonych na cele rolne, stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględnia się m.in. cechy:
- Odp. a jakość dróg dojazdowych;
Odp. b możliwości zabudowy terenu;
Odp. c typ przyszłego siedliska leśnego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PANSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: 082795858

- Pyt 33 Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste przeznaczone pod garaże wynosi:
- Odp. a 3%;
Odp. b 2%;
Odp. c 1%.
- Pyt 34 W jakiej sytuacji nie można wyznaczać modalnej:
- Odp. a gdy szereg jest skrajnie asymetryczny;
Odp. b gdy szereg jest jednomodalny;
Odp. c rozpiętość w szeregu rozdzielczym przedziału modalnej oraz przedziałów sąsiednich jest różna.
- Pyt 35 Dzierżawca nieruchomości rolnej, zbywanej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, której dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat, może nabyć nieruchomość w drodze:
- Odp. a pierwokupu;
Odp. b pierwszeństwa;
Odp. c publicznego przetargu ustnego (licytacji), jeśli nie wyraził zgody na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu KOWR.
- Pyt 36 Czy osoba posiadająca lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może żądać przekształcenia tego prawa we własność lokalu ?
- Odp. a nie może, gdyż różnica tych praw co do ich istoty jest zbyt duża;
Odp. b nie może, gdyż prawo to można przekształcić co najwyżej w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, tak żeby prawa spółdzielni nie zostały naruszone;
Odp. c może żądać w dowolnym momencie.
- Pyt 37 Wielkość podaży zależy od:
- Odp. a ceny, jeśli pozostałe czynniki decydujące o produkcji pozostają stałe;
Odp. b tylko od ceny;
Odp. c wyłącznie od potencjalnych możliwości aparatu wytwórczego.
- Pyt 38 Wartość rynkową nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, zabudowanej budynkiem gospodarczym, w celu sprzedaży, na wtórnym rynku, określa się jako:
- Odp. a wartość całej nieruchomości będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, gdyż nadrzędnym jest prawo do gruntu;
Odp. b wartość całej nieruchomości, (łącznie budynku jako przedmiotu prawa własności i gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego);
Odp. c sumę odrębnie określonej wartości budynku jako przedmiotu prawa własności i odrębnie wartości gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, gdyż są to różne prawa.
- Pyt 39 Wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu leśnego jest zależny od:
- Odp. a klasy bonitacyjnej gruntu;
Odp. b ceny 1 m3 drewna;
Odp. c typu siedliskowego lasu.
- Pyt 40 W przypadku wyceny lokalu mieszkalnego, w celu sprzedaży, podejściem dochodowym, za podstawę ustalenia poziomu dochodu należy przyjąć:
- Odp. a wpłaty wnoszone przez lokatora do spółdzielni mieszkaniowej;
Odp. b czynsze najmu ustalone przez gminę dla podobnych lokali mieszkalnych;
Odp. c stawki czynszowe występujące na lokalnym rynku najmu mieszkań.
- Pyt 41 Przy określeniu wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej należy uwzględnić:
- Odp. a stan nieruchomości na dzień jej pozostawienia i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego;
Odp. b stan nieruchomości na dzień jej pozostawienia i cen z dnia wydania przez wojewodę postanowienia wzywającego wnioskodawcę do dołączenia do wniosku operatu szacunkowego;
Odp. c stan nieruchomości i ceny z dnia wydania przez wojewodę decyzji potwierdzającej prawo do rekompensaty.
- Pyt 42 Informacje zawarte w opisie taksacyjnym dotyczą m.in.:
- Odp. a rodzaju drzew;
Odp. b miąższości jednostkowej i na powierzchni pododdziału;
Odp. c wskaźnika zadrzewienia.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

- Pyt 43 Jeżeli przeciętne ceny uzyskiwane na rynku za nieruchomości podobne wynoszą 400 zł za 1 m.kw., to które z wymienionych cen uzyskanych w drodze przetargu za nieruchomości podobne mogą być wykorzystane przy wycenie nieruchomości jako źródło informacji o cenach transakcyjnych:
- Odp. a 450 zł;
Odp. b 490 zł;
Odp. c 330 zł.
- Pyt 44 Rzecznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości:
- Odp. a jeżeli określenia wartości nieruchomości wymagają przepisy szczególne;
Odp. b dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego;
Odp. c jako podstawę ustalenia odszkodowania, jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie.
- Pyt 45 Wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego, w podejściu mieszanym, wyraża się w jednostkach:
- Odp. a dt ziarna żyta;
Odp. b m³ drewna;
Odp. c m przestrzennych drewna.
- Pyt 46 Wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta za 1 ha gruntów ornych wynosi: dla klasy IVa - 80; IVb - 60. Wskaźnik ten dla gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako LzIV wyniesie:
- Odp. a 30;
Odp. b 35;
Odp. c 40.
- Pyt 47 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się następujące materiały budowlane z jakich wykonane są budynki:
- Odp. a mur;
Odp. b drewno;
Odp. c inne materiały.
- Pyt 48 Dochód operacyjny netto wynosi 40 000 zł, wydatki operacyjne wynoszą 5 000 zł, straty z tytułu pustostanów wynoszą 10%. Potencjalny dochód brutto wynosi:
- Odp. a 49 500 zł;
Odp. b 50 000 zł;
Odp. c 44 000 zł.
- Pyt 49 Dochód z nieruchomości zabudowanej, przy wycenie nieruchomości oznacza dochód:
- Odp. a jaki można uzyskać z wydzierżawienia gruntu wraz z jego częściami składowymi;
Odp. b jaki można osiągnąć z wydzierżawienia gruntu z pominięciem jego części składowych;
Odp. c jaki można osiągnąć z wynajęcia budynku powiększony o czynsz dzierżawny z działki gruntu.
- Pyt 50 Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości:
- Odp. a oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych;
Odp. b przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania;
Odp. c przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie.
- Pyt 51 Określenie średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynku mieszkalnego przy stosowaniu metody kosztów odtworzenia, techniki elementów scalonych wymaga ustalenia:
- Odp. a ilości elementów scalonych i ich procentowego udziału w całkowitym koszcie odtworzenia budynku;
Odp. b stanu technicznego poszczególnych elementów;
Odp. c stopnia zużycia poszczególnych elementów.
- Pyt 52 Zakładanie i prowadzenie ewidencji miejscowości, ulic i adresów należy do zadań:
- Odp. a gminy;
Odp. b powiatu;
Odp. c Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: 082795858

- Pyt 53 Przewidywana długotrwała przewaga popytu nad podażą na powierzchni handlowe na lokalnym rynku nieruchomości może być uwzględniona w wycenie techniką kapitalizacji prostej przez:
- Odp. a obniżenie ustalonej na podstawie analizy rynku stopy kapitalizacji;
Odp. b skorygowanie stopnia wykorzystania powierzchni zabudowy obiektu;
Odp. c podwyższenie ustalonej na podstawie rynku stopy kapitalizacji.
- Pyt 54 W świetle przepisów ustawy "Prawo budowlane" obiekt tymczasowy, to:
- Odp. a obiekt kontenerowy połączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania w okresie odpowiadającym jego trwałości;
Odp. b kiosk uliczny nie połączony trwale z gruntem;
Odp. c obiekt przewidziany do użytkowania w okresie 10 lat przy prawdopodobnym okresie jego trwałości 20 lat.
- Pyt 55 Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba:
- Odp. a fizyczna lub prawna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami;
Odp. b która została wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
Odp. c fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.
- Pyt 56 W celu określenia wartości rynkowej stosuje się:
- Odp. a podejście inwestycyjne;
Odp. b podejście dochodowe;
Odp. c podejście kapitałowe.
- Pyt 57 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do przekazania w użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata pierwsza może wynosić:
- Odp. a 1500 zł;
Odp. b 2000 zł;
Odp. c 3000 zł.
- Pyt 58 W świetle przepisów techniczno - budowlanych przez pojęcie "budynek mieszkalny" należy rozumieć:
- Odp. a budynek mieszkalny wielorodzinny;
Odp. b budynek jednorodzinny;
Odp. c budynek zamieszkania zbiorowego.
- Pyt 59 Minimalna cena nieruchomości Skarbu Państwa o wartości 100 000 zł sprzedawanej w ramach negocjacji po drugim negatywnym przetargu nie może być mniejsza niż:
- Odp. a 50 000 zł;
Odp. b 40 000 zł;
Odp. c 60 000 zł.
- Pyt 60 Rzeczoznawca majątkowy ustalając wysokość stopy kapitalizacji do obliczenia współczynnika kapitalizacji, stosowanego w szczególnych przypadkach przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, przyjmuje wielkość stopy:
- Odp. a 9%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równo 7%;
Odp. b 10 %, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równą 10%;
Odp. c 12%, jeśli z badania rynku otrzymał stopę równo 14%.
- Pyt 61 Dachówka karpiówka może być układana:
- Odp. a pojedynczo;
Odp. b podwójnie;
Odp. c potrójnie.
- Pyt 62 Nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości:
- Odp. a gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd;
Odp. b w przypadku wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste nabyte zostały z mocy prawa;
Odp. c w przypadku wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze - nabywanej w drodze umowy, w formie aktu notarialnego.
- Pyt 63 Dla odczytania miąższości grubizny drzewostanu z tablic zasobności i przyrostu drzewostanów rzeczoznawca ustala:
- Odp. a gatunek drzewostanu;
Odp. b klasę bonitacji siedliska;
Odp. c wiek drzewostanu.

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

- Pyt 64 Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości na dzień:
- Odp. a wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
Odp. b na datę, na którą decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna;
Odp. c na datę ustalenia odszkodowania.
- Pyt 65 Jakie jest średnio-ważone zużycie techniczne obiektu budowlanego składającego się z dwóch elementów, gdy jeden ma 40% udziału w koszcie całego obiektu i zużycie 10%, a drugi odpowiednio 60% i 50%?
- Odp. a 30%;
Odp. b 34%;
Odp. c 40%.
- Pyt 66 Czy operat szacunkowy sporządzany na potrzeby sprawozdań finansowych może być wykorzystany dla zabezpieczenia wiarytelności?
- Odp. a tak;
Odp. b nie;
Odp. c tak, jeżeli wartość godziwa jest równa wartości rynkowej.
- Pyt 67 Służebność wygasa, odpowiednio:
- Odp. a gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat dziesięć;
Odp. b osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego;
Odp. c gruntowa wygasa wskutek jej niewykonywania przez lat pięć.
- Pyt 68 Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymaga:
- Odp. a zgłoszenia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych;
Odp. b decyzji o pozwoleniu na budowę;
Odp. c pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- Pyt 69 Przy określaniu wartości nieruchomości do celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości uwzględnia się:
- Odp. a stan nieruchomości z dnia wydania decyzji o podziale;
Odp. b stan nieruchomości z dnia, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna;
Odp. c ceny z dnia wydania decyzji o podziale.
- Pyt 70 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
- Odp. a teren ma dostęp do drogi publicznej;
Odp. b teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
Odp. c decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- Pyt 71 Budynki trwale z gruntem związane są odrębnymi od gruntu nieruchomościami, jeżeli:
- Odp. a na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
Odp. b należą do części składowych gruntu;
Odp. c wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.
- Pyt 72 Jeżeli czynsze w przyszłości będą rosły to:
- Odp. a stopa dyskonta będzie zwiększała się w stosunku do stopy kapitalizacji;
Odp. b stopa dyskonta będzie malała w stosunku do stopy kapitalizacji;
Odp. c relacje stopa dyskontowa a współczynnik kapitalizacji nie zależą od zmiany wysokości czynszu.
- Pyt 73 Obligatoryjnymi danymi ewidencyjnymi, dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są:
- Odp. a pole powierzchni zabudowy;
Odp. b liczba kondygnacji;
Odp. c powierzchnia użytkowa.
- Pyt 74 Okres prognozy strumieni pieniężnych przy wycenie nieruchomości techniką DCF, zależy od:
- Odp. a założeń dotyczących sposobu określania stopy dyskontowej;
Odp. b koniunktury na rynku nieruchomości;
Odp. c przewidywanego okresu zmiennych dochodów uzyskiwanych na nieruchomości.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA**

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

- Pyt 75 Strefa taksacyjna w Powszechnej Taksacji Nieruchomości, to wyodrębniony obszar gruntu ze względu na:
- Odp. a rodzaj podmiotów władających gruntami;
Odp. b przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie;
Odp. c podobieństwo cech nieruchomości wpływających na jej wartość.
-
- Pyt 76 Metoda korygowania ceny średniej polega na:
- Odp. a określaniu wartości rynkowej jako średniej ceny wszystkich sprzedanych nieruchomości;
Odp. b określaniu wartości rynkowej jako iloczynu średniej ceny nieruchomości podobnych i sumy współczynników korygujących;
Odp. c korygowaniu ceny średniej współczynnikami wzrostu cen towarów i usług podanych przez Prezesa GUS.
-
- Pyt 77 Nieruchomość wywłaszczona może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli:
- Odp. a przed upływem 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna rozpoczęto prace związane z realizacją celu określonego w tej decyzji;
Odp. b pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna cel określony w tej decyzji nie został zrealizowany;
Odp. c poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożył wniosku o zwrot tej nieruchomości w odpowiednich terminach.
-
- Pyt 78 Czy osoba, której przepisy prawa przyznały roszczenie wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego o nabycie ich nieruchomości, może nabyć takie nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej?
- Odp. a może, gdyż ma bezwarunkowe prawo nabycia;
Odp. b nie jest to powód do nabycia bezprzetargowego;
Odp. c może ale tylko wtedy, gdy ogłoszony wcześniej przetarg nie dał rozstrzygnięcia.
-
- Pyt 79 Cechy wspólne dla prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, to:
- Odp. a możliwość obciążenia hipoteką
Odp. b możliwość pozbawienia prawa w drodze wywłaszczenia
Odp. c bezterminowość.
-
- Pyt 80 Kto ma prawo dokonania oceny operatu szacunkowego?
- Odp. a organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;
Odp. b Komisja Odpowiedzialności Zawodowej powołana przez ministra właściwego;
Odp. c organ administracji publicznej w zakresie niewymagającym posiadania wiedzy specjalistycznej, prowadzący postępowanie administracyjne, w którym operat szacunkowy stanowi dowód w sprawie.
-
- Pyt 81 Wycena działki leśnej z drzewostanem, w procedurze scalenia i wymiany gruntów, jest dokonywana:
- Odp. a przez geodetę wykonującego czynności techniczne szacunku gruntów;
Odp. b przez rzeczoznawcę majątkowego;
Odp. c na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
-
- Pyt 82 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 83 Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć pomiędzy osobami fizycznymi:
- Odp. a po upływie tego terminu poczytuje się jako zawarty na czas nieoznaczony;
Odp. b nie można go uznać za umowę na czas nieoznaczony;
Odp. c po dziesięciu latach wymaga ponownej umowy.
-
- Pyt 84 Dobra wzajemnie uzupełniające się to:
- Odp. a dobra komplementarne;
Odp. b dobra substytucyjne;
Odp. c dobra niezależne.
-
- Pyt 85 Stawka procentowa „opłaty z tytułu wzrostu wartości” na skutek ustaleń planu miejscowego nie może być większa niż:
- Odp. a 10%;
Odp. b 30%;
Odp. c 50%.

**EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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

Kod: **082795858**

Pyt 86 W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

Pyt 87 Obiekt budowlany przewidziany do eksploatacji w okresie 40 lat jest użytkowany przez lat 20 przy bardzo dobrej gospodarce remontowej. Stopień zużycia określony metodą Rossa wynosi:

- Odp. a 50%;
- Odp. b 25%;
- Odp. c 40%.

Pyt 88 Kto i w jakiej formie stwierdza, że lokal jest, w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, lokalem samodzielnym?:

- Odp. a starosta w formie zaświadczenia;
- Odp. b starosta w formie decyzji;
- Odp. c powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, w formie zaświadczenia.

Pyt 89 Organ katastralny po dokonaniu zmian danych ewidencyjnych zawiadamia:

- Odp. a właściciela nieruchomości tylko gdy ma urządzoną księgę wieczystą;
- Odp. b użytkownika wieczystego, gdy zmiana została dokonana na jego wniosek;
- Odp. c organ podatkowy właściwy do miejsca położenia nieruchomości.

Pyt 90 Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, do nieruchomości wspólnej zalicza się następujące części budynku:

- Odp. a fundamenty, mury konstrukcyjne;
- Odp. b dach, kominy;
- Odp. c klatki schodowe, kotłownie.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE

RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzana w dniu: 2020-09-24

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	57	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	60	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	61	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	68	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	69	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	74	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
25	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	75	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	79	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	86	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	89	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
40	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	90	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
41	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
44	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
45	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
46	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
48	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				

