

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 1 Cena jednostkowa, ustalona dla określonych jednostek przedmiarowych, obejmuje m.in.:

- Odp. a koszt dostawy materiałów od miejsca nabycia na plac budowy;
- Odp. b koszty pośrednie na jednostkę przedmiarową robót;
- Odp. c podatek VAT.

Pyt 2 W świetle przepisów ustawy Prawo budowlane przez pojęcie "remont" rozumie się wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na:

- Odp. a odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych innych niż były użyte w stanie pierwotnym;
- Odp. b odtworzeniu stanu pierwotnego przy zastosowaniu wyrobów budowlanych, które były użyte w stanie pierwotnym;
- Odp. c drobnej bieżącej naprawie lub konserwacji elementów instalacji w obiekcie.

Pyt 3 Obiektem małej architektury, zgodnie z Prawem budowlanym jest:

- Odp. a ogrodzenie trwałe z bramą;
- Odp. b śmietnik;
- Odp. c kapliczka.

Pyt 4 Głębokość posadowienia fundamentów budynku uzależniona jest od:

- Odp. a powierzchni zabudowy;
- Odp. b głębokości występowania gruntów nośnych;
- Odp. c umownej głębokości przemarzania gruntów.

Pyt 5 W świetle normy PN-70/B-02365 do obliczenia powierzchni pomieszczenia, którego zinventaryzowane wymiary w świetle otynkowanych ścian wnoszą dług. 583 cm, szer. 401 cm, (grubość tynków - średnio 2 cm) należy przyjąć:

- Odp. a 5,83 m i 4,01 m;
- Odp. b 5,87 m i 4,05 m;
- Odp. c 5,79 m i 3,97 m.

Pyt 6 W świetle przepisów Prawa budowlanego, budynek to :

- Odp. a obiekt budowlany, który jest trwale związane z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
- Odp. b obiekt budowlany wydzielony z przestrzeni, bez fundamentów, ale przekryty dachem;
- Odp. c obiekt budowlany, posiadający fundamenty, ale bez dachu.

Pyt 7 Odległość studni dostarczającej wodę do spożycia przez ludzi od budynków inwentarskich, w świetle przepisów techniczno-budowlanych nie może być mniejsza, niż:

- Odp. a 5 m;
- Odp. b 10 m;
- Odp. c 15 m.

Pyt 8 Organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty jest:

- Odp. a wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Pyt 9 Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż:

- Odp. a 1 rok;
- Odp. b 2 lata;
- Odp. c 3 lata.

Pyt 10 Poziom stopy zwrotu z kapitału własnego:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 11 Ilościowy próg rentowności wynosi w firmie 250 szt. wyrobu, po cenie jednostkowej 20 zł. Z analizy zawartych umów sprzedaży wynika, że przedsiębiorstwo sprzedaje 400 szt. wyrobu. Zatem nadwyżka finansowa ze sprzedaży zamówionych wyrobów wyniesie:

- Odp. a 8000 zł;
- Odp. b 3000 zł;
- Odp. c 5000 zł.

Pyt 12 Rynek nieruchomości cechuje między innymi:

- Odp. a mała elastyczność popytu i podaży;
- Odp. b duża elastyczność popytu i podaży;
- Odp. c niedoskonałość.

Pyt 13 Budynki zaliczone w ustawie o rachunkowości do inwestycji długoterminowych:

- Odp. a zaliczane są w ustawach podatkowych do wartości niematerialnych i prawnych;
- Odp. b zaliczane są w ustawach podatkowych do środków trwałych;
- Odp. c nie są uwzględniane w przepisach dotyczących amortyzacji podatkowej.

Pyt 14 Podwyższenie stopy redyskontowej weksli przez NBP spowoduje:

- Odp. a rozszerzenie akcji kredytowej;
- Odp. b ograniczenie akcji kredytowej;
- Odp. c spadek inwestycji i wzrostu konsumpcji.

Pyt 15 Wyboru metody amortyzacji środka trwałego przedsiębiorca dokonuje co do zasady:

- Odp. a w momencie przyjęcia środka do ewidencji;
- Odp. b przed rozpoczęciem jego amortyzacji;
- Odp. c począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym ten środek przyjęto do używania.

Pyt 16 Która z opisanych poniżej sytuacji zapewnia najwyższą efektywną roczną stopę procentową?

- Odp. a nominalna stopa procentowa 8 % , kapitalizacja roczna;
- Odp. b nominalna stopa procentowa 8 % , kapitalizacja 2 razy do roku;
- Odp. c nominalna stopa procentowa 8 % , kapitalizacja co kwartał.

Pyt 17 Banki hipoteczne mogą:

- Odp. a emitować listy zastawne;
- Odp. b emitować obligacje;
- Odp. c zaciągać kredyty i pożyczki.

Pyt 18 Przy określaniu wartości poniesionych szkód powstałych w związku z czasowym zajęciem nieruchomości (siła wyższa lub nagła potrzeba zapobieżenia powstaniu znacznej szkody) uwzględnia się w szczególności:

- Odp. a stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości;
- Odp. b stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji;
- Odp. c utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia rozpoczęcia działań podjętych na podstawie tej decyzji.

Pyt 19 Aktualna na datę wyceny wartość przyszłych strumieni dochodów jest równa:

- Odp. a iloczynowi dochodów i liczbie lat, w ciągu których będą one uzyskiwane;
- Odp. b sumie zdyskontowanych strumieni dochodu z poszczególnych lat prognozy;
- Odp. c sumie dochodów z poszczególnych lat prognozy.

Pyt 20 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej uwzględnia 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 21 Przy wykorzystaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny gruntów rolnych uwzględnia się współczynniki:

- Odp. a tylko korygujące;
- Odp. b tylko korekcyjne;
- Odp. c korekcyjne i korygujące.

Pyt 22 Za dochód z nieruchomości nie może być uważany:

- Odp. a całkowity dochód uzyskiwany z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości;
- Odp. b dochód obliczony na podstawie analizy rynku kapitałowego;
- Odp. c strumień pieniężny, uzyskiwany z czynszów oraz dochodów pozaczynszowych, generowanych przez nieruchomość.

Pyt 23 Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej oraz wolnej od innych naniesień, ustanowione na 40 lat zostało rozwiązane z winy użytkownika wieczystego po 30 latach. Jakie wynagrodzenie uzyska użytkownik wieczysty, który ostatnią opłatę roczną wniósł w kwocie 1 000 zł?

- Odp. a otrzyma wynagrodzenie w wysokości 1 000 zł;
- Odp. b otrzyma wynagrodzenie w wysokości 10 000 zł;
- Odp. c nie otrzyma żadnego wynagrodzenia.

Pyt 24 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, rzeczoznawca majątkowy określi wartość rynkową nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania w przypadku, gdy:

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

Pyt 25 Wartość rezydualna nieruchomości określana w technice DCF przedstawia:

- Odp. a wartość nieruchomości określoną po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. b pozostałość będącą różnicą pomiędzy wartością rynkową a kosztami budowy lub modernizacji nieruchomości;
- Odp. c wartość nieruchomości obliczoną jako skapitalizowany dochód z ostatnich 5 lat prognozy.

Pyt 26 Na potrzeby aktualizacji opłaty za trwały zarząd, wartość tej nieruchomości określa się jako:

- Odp. a łączną wartość gruntu i części składowych tego gruntu;
- Odp. b wartość gruntu bez uwzględnienia wartości części składowych;
- Odp. c łączną wartość gruntu i części składowych tego gruntu z wyłączeniem obiektów, na które jednostka organizacyjna poniosła nakłady na ich wybudowanie.

Pyt 27 Wysokość kosztów dodatkowych, występujących w podejściu kosztowym uzależniona jest od:

- Odp. a rodzaju obiektów i ich wyposażenia w instalacje i urządzenia;
- Odp. b okresu realizacji inwestycji;
- Odp. c cen usług projektowych, nadzoru inwestorskiego, geodezyjnych.

Pyt 28 Potencjalny dochód brutto z nieruchomości pomniejszony o straty wynikające z pustostanów i zaległości czynszowych to:

- Odp. a efektywny dochód brutto;
- Odp. b dochód netto z nieruchomości przed odliczeniem podatku;
- Odp. c uzasadniona rynkowo przewidywana kwota przychodów z wynajęcia nieruchomości.

Pyt 29 Przedmiotem określenia odrębnej wartości może być:

- Odp. a udział we współużytkowaniu wieczystym działki budowlanej;
- Odp. b piwnica jako pomieszczenie przynależne do konkretnego lokalu;
- Odp. c część niewydzielona strychu, która ma być w przyszłości przeznaczona na powiększenie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

Pyt 30 Wartość nieruchomości zabytkowej (palacowej) może być określona w zależności od dostępności danych z rynku nieruchomości przy zastosowaniu:

- Odp. a podejścia porównawczego, metody porównywania parami;
- Odp. b podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej;
- Odp. c podejścia kosztowego, metody kosztów zastąpienia.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 31 Metoda kosztów likwidacji przy wycenie nieruchomości stosujemy w podejściu:

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

Pyt 32 Podejście dochodowe stosuje się przy wycenie:

- Odp. a tylko nieruchomości przynoszących dochód;
- Odp. b nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód;
- Odp. c tylko nieruchomości o funkcjach biurowych i handlowych.

Pyt 33 Przy określaniu wartości nieruchomości można wykorzystać m.in. następujące metody:

- Odp. a inwestycyjną;
- Odp. b kosztów zastąpienia;
- Odp. c pozostałościową.

Pyt 34 Przy wykorzystaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny gruntów leśnych, cenę drewna przyjmuje się jako:

- Odp. a cenę drewna klasy WBO z ostatniego roku;
- Odp. b cenę drewna sosny tartacznej II klasy z ostatniego roku,;
- Odp. c średnią ważoną z ostatnich trzech lat z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

Pyt 35 Współczynniki korekcyjne przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych do wyceny gruntów rolnych zabudowanych ustala się:

- Odp. a w zależności od klasy bonitacyjnej gruntu ornego, na którym znajdują się zabudowania;
- Odp. b jak dla klasy I gruntu ornego;
- Odp. c jako 50% wartości współczynnika przewidzianego dla klasy I gruntu ornego.

Pyt 36 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 elementów;
- Odp. c stopnia zużycia poszczególnych elementów.

Pyt 37 W przypadku braku wystarczającej liczby danych z rynku lokalnego, wagi cech rynkowych można określić na podstawie:

- Odp. a badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- Odp. b analizy preferencji potencjalnych inwestorów na rynku finansowym;
- Odp. c danych pochodzących z rozszerzonego rynku nieruchomości (np. regionalnego).

Pyt 38 Działkę przeznaczoną w całości pod zabudowę mieszkaniową, porośniętą sadem gruszkowym 15-letnim, dla potrzeb sprzedaży należy wycenić jak działkę budowlaną:

- Odp. a plus przyszłe korzyści z sadu;
- Odp. b z uwzględnieniem kosztów przystosowania gruntu do celów budowlanych;
- Odp. c minus utracone przez właściciela przyszłe korzyści.

Pyt 39 Wartość rynkową rzeczy lub prawa majątkowego, stanowiącą podstawę ustalenia podatku od spadków i darowizn określa się:

- Odp. a na podstawie przeciętnych cen z dnia zgłoszenia nabycia;
- Odp. b na podstawie rejestru cen prowadzonego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego;
- Odp. c na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami majątkowymi tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich położenia, stanu i stopnia zużycia, z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Pyt 40 Rzecznik majątkowy przekazuje właściwemu organowi prowadzącemu kataster nieruchomości wyciąg ze sporządzonego operatu szacunkowego w terminie:

- Odp. a 1 miesiąca;
- Odp. b 2 miesięcy;
- Odp. c nie ma takiego obowiązku.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 41 Określając koszt odtworzenia przy użyciu techniki elementów scalonych, obmiaru zakresu rzeczowego elementów scalonych dokonuje się:

- Odp. a według zasad zamieszczonych w specjalistycznych wydawnictwach - katalogach cen robót i obiektów budowlanych;
- Odp. b według Katalogów Nakładów Rzeczowych; tzw. KNR;
- Odp. c według uznania rzeczoznawcy majątkowego.

Pyt 42 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 43 Przy ustalaniu i przyznawaniu uczestnikom scalenia i podziału, przeprowadzanego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ekwiwalentów za nieruchomości objęte scaleniem i wtórnym podziałem stosuje się:

- Odp. a wyłącznie kryterium powierzchni;
- Odp. b wyłącznie kryterium wartości;
- Odp. c łącznie kryterium powierzchni i kryterium wartości.

Pyt 44 Przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego może być:

- Odp. a użytkowanie wieczyste;
- Odp. b spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali;
- Odp. c hipoteka zabezpieczająca inną wierzytelność.

Pyt 45 Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu lub energii elektrycznej:

- Odp. a nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu;
- Odp. b należą do części składowych nieruchomości, jeżeli nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu;
- Odp. c stanowią odrębną nieruchomość.

Pyt 46 Czym różni się pojęcie "wycena nieruchomości" od pojęcia "szacowanie nieruchomości"?

- Odp. a obydwa pojęcia oznaczają to samo i można je używać przemiennie;
- Odp. b różni się tym, że wycena oznacza postępowanie, a szacowanie oznacza czynności;
- Odp. c różni się tym, że wycena nieruchomości oznacza ustalanie jej ceny, a pojęcie szacowanie nieruchomości oznacza określanie jej wartości.

Pyt 47 Własność i inne prawa majątkowe, stanowiące mienie państwowe, przysługują:

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

Pyt 48 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 49 Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zgodnie z Kodeksem cywilnym wynosi:

- Odp. a dwa lata;
- Odp. b trzy lata;
- Odp. c sześć lat.

Pyt 50 W przypadku podziału nieruchomości dokonanej na wniosek jej użytkownika wieczystego powodującego wzrost wartości nieruchomości?

- Odp. a można naliczyć opłatę adiacencką każdemu użytkownikowi wieczystemu podzielonej nieruchomości;
- Odp. b można naliczyć opłatę adiacencką tylko temu użytkownikowi wieczystemu, który wniósł opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego za cały okres trwania tego prawa;
- Odp. c nie można naliczyć opłaty adiacenckiej, bowiem opłatę nalicza się wyłącznie właścicielom podzielonej nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 51 W przypadku zbywania udziału we współwłasności nieruchomości lub innego rozporządzenia tym udziałem:

- Odp. a zgoda pozostałych współwłaścicieli nie jest wymagana;
Odp. b zgoda pozostałych współwłaścicieli jest konieczna;
Odp. c zgoda pozostałych współwłaścicieli jest wymagana, o ile część ułamkowa nieruchomości miałaby zostać obciążona hipoteką.

Pyt 52 Rzeczoznawca majątkowy wykonujący zawód jest zobowiązany do:

- Odp. a stałego doskonalenia zawodowego;
Odp. b przestrzegania zasad etyki zawodowej;
Odp. c przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa.

Pyt 53 Ewidencję miejscowości, ulic i adresów prowadzi:

- Odp. a organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków;
Odp. b organ wykonawczy gminy;
Odp. c Główny Urząd Statystyczny.

Pyt 54 W przypadku wzajemnego przecinania się gruntów zajętych pod linie kolejowe, drogi publiczne lub kanały:

- Odp. a linie kolejowe wybudowane na powierzchni gruntu dzielą drogi publiczne wybudowane na powierzchni gruntu na odrębne działki ewidencyjne;
Odp. b drogi i linie kolejowe wybudowane na powierzchni gruntu dzielą drogi i linie kolejowe wybudowane w tunelach i na wiaduktach na odrębne działki ewidencyjne;
Odp. c kryte kanały dzielą drogi publiczne na odrębne działki ewidencyjne.

Pyt 55 Roszczenia o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą istniejącego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości, można zgłaszać w terminie:

- Odp. a roszczenia z tego tytułu nie ulegają przedawnieniu;
Odp. b 3 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące;
Odp. c 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Pyt 56 Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umowa urbanistyczna jest zawierana między:

- Odp. a inwestorem i urbanistą;
Odp. b inwestorem i gminą;
Odp. c inwestorem i starostą.

Pyt 57 Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego:

- Odp. a jednak nie wcześniej niż po upływie 21 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa;
Odp. b jednak nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa;
Odp. c jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

Pyt 58 Organami administracji geodezyjnej i kartograficznej są:

- Odp. a wojewoda;
Odp. b marszałek województwa;
Odp. c starosta.

Pyt 59 Formami ochrony zabytków są:

- Odp. a uznanie za pomnik historii;
Odp. b utworzenie parku kulturowego;
Odp. c ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pyt 60 W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych - decyzje wydaje:

- Odp. a wojewoda;
Odp. b starosta;
Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z właściwym resortem.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 61 Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu:

- Odp. a mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen na rynku za nieruchomości podobne;
- Odp. b mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich rynkowy charakter nie budzi wątpliwości;
- Odp. c nie mogą być przyjęte do wyceny.

Pyt 62 Dla działki o powierzchni 10 000 m², na której wybudowany będzie budynek wielorodzinny o powierzchni zabudowy 400 m², w którym będą 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 250 m², obowiązek uiszczenia należności, z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, nie będzie dotyczył maksymalnie:

- Odp. a 0,04 ha tej działki;
- Odp. b 0,08 ha tej działki;
- Odp. c 0,10 ha tej działki.

Pyt 63 Projekt scalenia i wymiany gruntów:

- Odp. a powinien uwzględniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b nie musi uwzględniać ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c o uwzględnieniu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyduje rada uczestników scalenia.

Pyt 64 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta uzgadnia projekt planu miejscowego w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych z:

- Odp. a wojewodą;
- Odp. b zarządem województwa;
- Odp. c zarządem powiatu.

Pyt 65 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość są:

- Odp. a wartość katastralna lokalu - jeżeli została ustalona;
- Odp. b numer księgi wieczystej, o ile lokal stanowi odrębny przedmiot własności;
- Odp. c liczba izb wchodzących w skład lokalu.

Pyt 66 Dla lasów rozdrobnionych o powierzchni do 10 ha, zadania z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasów określa:

- Odp. a wójt, burmistrz lub prezydent miasta, na obszarze którego są położone lasy;
- Odp. b starosta w przypadku lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. c nadleśniczy w przypadku lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Pyt 67 Obowiązek zalesienia gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zalesienia, wg ustawy o lasach:

- Odp. a ciąży na właścicielu, zarządcy lub użytkowniku wieczystym;
- Odp. b termin zalesienia wynosi 5 lat;
- Odp. c przepis nie określa terminu zalesienia.

Pyt 68 Współczynnik zadrzewienia wynosi 0,7. Miąższość rzeczywista drzewostanu na 1 ha odczytana z opisu taksacyjnego wynosi 700 m³. Miąższość tabelaryczna dla prawidłowej gospodarki wynosi:

- Odp. a 490 m³;
- Odp. b 1 000 m³;
- Odp. c 700 m³.

Pyt 69 Czy Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może ustalić cenę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha bez opinii o jej wartości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego?:

- Odp. a tak;
- Odp. b nie;
- Odp. c tylko w przypadku, gdy dotyczy to gruntów klasy V i VI.

Pyt 70 Należność za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji pomniejsza się o wartość gruntów, ustaloną według cen rynkowych, które stanowią:

- Odp. a grunty użytkowane rolniczo;
- Odp. b grunty, których przeznaczenie jest zgodne z faktycznym stanem jaki zaistniał na datę wyłączenia ich z produkcji;
- Odp. c grunty pod budynkami i urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 71 Plany urządzania lasu zatwierdza i nadzoruje ich wykonanie:

- Odp. a minister właściwy do spraw środowiska;
- Odp. b Generalny Dyrektor Lasów Państwowych;
- Odp. c Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych.

Pyt 72 Klasa bonitacji drzewostanu:

- Odp. a to klasa bonitacji gruntu leśnego określona w ewidencji gruntów;
- Odp. b to wskaźnik możliwości produkcyjnej siedliska leśnego i drzewostanu;
- Odp. c jest ustalana na podstawie wysokości i wieku drzewostanu.

Pyt 73 Cena drewna pozyskanego kosztem nabywcy (samowyrób) to w cenniku sprzedaży cena sprzedaży drewna:

- Odp. a bez uwzględnienia VAT;
- Odp. b pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki i bez uwzględnienia VAT;
- Odp. c powiększona o koszty pozyskania i zrywki i z uwzględnieniem VAT.

Pyt 74 Nadleśniczy może samodzielnie sprzedawać grunty leśne i nieleśne będące w zarządzie nadleśnictwa w przypadku stwierdzenia ich nieprzydatności na potrzeby gospodarki leśnej, jeśli:

- Odp. a stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 1,5 ha;
- Odp. b stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 2 ha;
- Odp. c stanowią enklawę wśród gruntów innej własności a ich powierzchnia nie przekracza 1 ha.

Pyt 75 Dokumentem gospodarki leśnej jest:

- Odp. a plan urządzenia lasu;
- Odp. b uproszczony plan urządzenia lasu;
- Odp. c wytyczne starosty.

Pyt 76 Wskaźnik kosztów wyhodowania drzewostanu /WK/ w technice wskaźnikowej stosowanej w wycenie odczytuje się:

- Odp. a z tablic wskaźników opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa;
- Odp. b tylko dla drzewostanów I klasy wieku;
- Odp. c dla drzewostanów I-szej i starszych klas wieku, o ile wskaźnik jest podany.

Pyt 77 Jaka jest miąższość na powierzchni 2 ha drzewostanu jodłowo-bukowego z domieszką świerka, w którym miąższość jodły wynosi 300m³/ha, miąższość buka jest dwa razy mniejsza od jodły, udział miąższości świerka w drzewostanie wynosi 10%?

- Odp. a 1000 m³;
- Odp. b 450 m³/ha;
- Odp. c 990 m³.

Pyt 78 Roczna opłata z tytułu trwałego zarządu wynosi:

- Odp. a 0,1%, 0,3% lub 1% wartości budynków;
- Odp. b 0,3%, 1%, 2% lub 3% ceny nieruchomości;
- Odp. c 0,1%, 0,3% lub 1% ceny nieruchomości.

Pyt 79 Amortyzacji podatkowej podlegają:

- Odp. a każde spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- Odp. b tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabyte jako nadające się do gospodarczego wykorzystania;
- Odp. c budynki służące działalności społeczno - wychowawczej, prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Pyt 80 Czy przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, może być stosowany inny sposób głosowania niż według udziałów w nieruchomości wspólnej?

- Odp. a nie może w żadnym przypadku, gdyż stosuje się w tym zakresie te same zasady co przy głosowaniu przez udziałowców spółek;
 - Odp. b może, jeżeli udziały jednego członka wspólnoty mieszkaniowej wynoszą ponad 50%;
 - Odp. c zawsze stosuje się zasadę równości, czyli głosowanie według zasady, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma jeden głos.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.06.25

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

Kod: 427145752

Pyt 81 Pozytywna ocena dowodów, które świadczą o pozostawieniu nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej następuje w drodze:

- Odp. a decyzji;
- Odp. b postanowienia;
- Odp. c zaświadczenia.

Pyt 82 W roku ubiegłym dokonano aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość nieruchomości niewykorzystanej do prowadzenia działalności gospodarczej jako przedmiotu prawa własności przyjęta do aktualizacji wynosiła 100 000 zł. W bieżącym roku użytkownik wieczysty złożył wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W jakiej wysokości zostanie przyjęta wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla celu ustalenia opłaty za przekształcenie ?

- Odp. a w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień ustalenia opłaty;
- Odp. b w wysokości 100 000 zł;
- Odp. c za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego opłat się nie pobiera.

Pyt 83 Kto może nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie?

- Odp. a dzierżawca nieruchomości, który posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu;
- Odp. b posiadacz nieruchomości, który uzyskał posiadanie w złej wierze, ale posiada nieprzerwanie nieruchomość od lat trzydziestu;
- Odp. c najemca lokalu, jeżeli zamieszkuje w tym lokalu nieprzerwanie od lat dwudziestu.

Pyt 84 Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za utratę własności przez kościelną osobę prawną, przyjmuje się:

- Odp. a stan nieruchomości i przeznaczenie z dnia utraty prawa, a ceny z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. b stan nieruchomości z dnia utraty prawa, a ceny i przeznaczenie z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. c stan nieruchomości, przeznaczenie i ceny z dnia ustalenia odszkodowania

Pyt 85 Gminie nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości gruntowej stanowiącej jej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej, w przypadku sprzedaży tego prawa we wtórnym obrocie:

- Odp. a jeżeli sprzedaż prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osoby bliskiej;
- Odp. b jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako rekompensata za utratę własności nieruchomości;
- Odp. c jeżeli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków, a prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Pyt 86 W jakich przypadkach określa się wartość odtworzeniową części składowych nieruchomości gruntowej?

- Odp. a jeżeli przepis prawa tego wymaga;
- Odp. b jeżeli nie można określić wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na brak informacji z rynku nieruchomości;
- Odp. c zawsze przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanych.

Pyt 87 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- Odp. a stan otoczenia nieruchomości;
- Odp. b stan zagospodarowania nieruchomości;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości.

Pyt 88 Wskaźnik szacunkowy gruntu dla nieruchomości leśnej zależy m.in. od:

- Odp. a klasy bonitacyjnej drzewostanu;
- Odp. b wieku rębności;
- Odp. c typu siedliskowego lasu.

Pyt 89 Wyceny prawa użytkowania wieczystego można dokonać przy zastosowaniu:

- Odp. a tylko podejścia porównawczego;
- Odp. b podejścia mieszanego - w szczególnie uzasadnionych przypadkach;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w doborze podejścia, które zastosuje.

Pyt 90 Cecha ma 5 stanów (5 = stan najlepszy). Stan wycenianej nieruchomości wynosi 2, a porównywalnej wynosi 3. Poprawka cechy wynosi 40 zł. Jaka będzie poprawka dla nieruchomości wycenianej?

- Odp. a - 10 zł;
- Odp. b + 10 zł;
- Odp. c + 40 zł.

