

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 1 Jakie dane można uzyskać z Katalogów Nakładów Rzeczowych (KNR)?

- Odp. a zasady przedmiarowania robót;
Odp. b jednostkowe nakłady rzeczowe;
Odp. c stawki kosztów pośrednich.
-

Pyt 2 Wg normy PN - ISO 9836 powierzchnię całkowitą kondygnacji budynku mierzy się:

- Odp. a na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku;
Odp. b na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin;
Odp. c na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym z doliczeniem powierzchni balkonów.
-

Pyt 3 Fundament bezpośredni pod budynkiem może być wykonany jako:

- Odp. a ława fundamentowa;
Odp. b stopa fundamentowa;
Odp. c płyta fundamentowa.
-

Pyt 4 Dźwigar, to :

- Odp. a element nośny dachów hal przemysłowych;
Odp. b element konstrukcyjny poziomy lub pochyły, pełnościenny, ażurowy lub kratkowy;
Odp. c zasadniczy element konstrukcji nośnej mostów, wiaduktów.
-

Pyt 5 Zgodnie z przepisami prawa budowlanego za pomieszczenie mieszkalne uznaje się:

- Odp. a pokoje w mieszkaniu;
Odp. b sypialnie;
Odp. c łazienkę.
-

Pyt 6 W świetle przepisów techniczno-budowlanych bramy i furtki w ogrodzeniu zewnętrznym nie mogą się otwierać:

- Odp. a na zewnątrz działki;
Odp. b na zewnątrz działki, tylko jeżeli szerokość skrzydła jest większa niż 1,0 m;
Odp. c do wewnątrz działki.
-

Pyt 7 Płyta, żebro, podciąg, słup, to elementy stropu:

- Odp. a płytowo-żebrowego monolitycznego;
Odp. b płytowego monolitycznego bezgłowicowego;
Odp. c rusztowego.
-

Pyt 8 Obiektem małej architektury jest?

- Odp. a kapliczka;
Odp. b śmietnik;
Odp. c ogrodzenie murowane.
-

Pyt 9 W świetle ustawy Prawo budowlane, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przez które należy rozumieć:

- Odp. a wyłącznie tytuł prawny wynikający z prawa własności;
Odp. b tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych;
Odp. c każde faktyczne władztwo nieruchomości.
-

Pyt 10 Stopa zwrotu z kapitału własnego:

- Odp. a jest najniższa, gdy inwestycja finansowana jest w całości kapitałem własnym;
Odp. b jest najwyższa, gdy inwestycja finansowana jest w całości kapitałem własnym;
Odp. c stopa nie zależy od sposobu finansowania inwestycji.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 11 Stopa kapitalizacji:

- Odp. a określa dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału;
Odp. b odzwierciedla jedynie zwrot na kapitale;
Odp. c w teorii wyceny nieruchomości oznacza relację rocznego dochodu z nieruchomości do ceny jej zakupu.

Pyt 12 Przy badaniu współzależności między średnią ceną m2 mieszkania a liczbą sprzedanych mieszkań wyznaczono współczynnik korelacji Pearsona równy (-0,70). Oznacza to, że:

- Odp. a między badanymi zjawiskami występuje istotna korelacja dodatnia;
Odp. b między badanymi zjawiskami występuje silna korelacja ujemna;
Odp. c wzrost ceny m2 o 1 tys. zł spowoduje spadek liczby sprzedanych mieszkań o 70%.

Pyt 13 Do wzrostu dochodu narodowego, niewywołującego przy tym wzrostu inflacji, przyczyni się wzrost:

- Odp. a inwestycji w sektorach produkcji i usług;
Odp. b wydatków konsumpcyjnych;
Odp. c wydajności pracy.

Pyt 14 Banki hipoteczne mogą:

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

Pyt 15 Aktywa netto jednostki to:

- Odp. a aktywa minus pasywa;
Odp. b aktywa minus zobowiązania;
Odp. c aktywa niezawierające podatku VAT podlegającego odliczeniu.

Pyt 16 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 17 Przy stopie kapitalizacji 20%, współczynnik kapitalizacji wynosi:

- Odp. a 0,20;
Odp. b 5;
Odp. c 5%.

Pyt 18 Dochód operacyjny netto w ostatnim roku prognozy wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 8%. Wartość rezydualna wynosi:

- Odp. a 125 000 zł;
Odp. b 85 000 zł;
Odp. c 100 000 zł.

Pyt 19 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 20 Procedura wyceny nieruchomości metodą porównywania parami polega m.in. na:

- Odp. a przyrównywaniu cech nieruchomości wycenianej, kolejno z nieruchomościami podobnymi, dla których znane są cechy i ceny transakcyjne;
Odp. b wyborze ze zbioru cen transakcyjnych co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej;
Odp. c określaniu wartości w drodze obliczenia średniej arytmetycznej ze skorygowanych cen nieruchomości podobnych.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 21 Z mapy ewidencyjnej można uzyskać m.in. następujące informacje przydatne do wyceny nieruchomości rolnej:

- Odp. a o kształcie działki gruntowej;
- Odp. b o położeniu budynków;
- Odp. c o rodzajach użytków gruntowych.

Pyt 22 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 23 Przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami, aktualizacji poziomu cen wskutek upływu czasu dokonuje się:

- Odp. a przed dokonaniem korekty cen ze względu na cechy różniące;
- Odp. b po dokonaniu korekty cen ze względu na cechy różniące;
- Odp. c na dowolnym etapie procesu wyceny.

Pyt 24 Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej rzeczoznawca majątkowy określa:

- Odp. a wartość prawa własności samego gruntu;
- Odp. b wartość prawa własności całej nieruchomości i pomniejsza ją o wartość części składowych tej nieruchomości;
- Odp. c wartość prawa własności całej nieruchomości i wyodrębnia z niej wartość gruntu, budynków i innych urządzeń.

Pyt 25 Analiza rynku dla celów wyceny nieruchomości obejmuje badanie m.in.:

- Odp. a cen nieruchomości;
- Odp. b stawek czynszów;
- Odp. c warunków zawarcia transakcji.

Pyt 26 Rzeczoznawca majątkowy nie może potwierdzić aktualności operatu szacunkowego, gdy:

- Odp. a upłynęły dwa lata od daty jego sporządzenia;
- Odp. b operat szacunkowy został sporządzony przez innego rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. c nastąpiła zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotycząca wycenionej nieruchomości.

Pyt 27 Informacje o cenach zbywanych lokali jako przedmiotu spółdzielczych własnościowych praw do lokali można uzyskać w:

- Odp. a rejestrze cen nieruchomości;
- Odp. b katastrze nieruchomości;
- Odp. c aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Pyt 28 EDB wynosi 100 tys. zł. Wydatki operacyjne (WO) wynoszą 40 tys. zł. Współczynnik kapitalizacji wynosi 10. Wartość takiej nieruchomości określona w podejściu dochodowym wynosi:

- Odp. a 1 000 tys. zł;
- Odp. b 600 tys. zł;
- Odp. c 400 tys. zł.

Pyt 29 Cena jednostkowa robót budowlanych dla potrzeb określenia wartości odtworzeniowej budynku w technice szczegółowej zawiera następujące składniki:

- Odp. a wartość kosztorysową robocizny, materiałów, pracy sprzętu, kosztów zaopatrzenia, kosztów ogólnych i zysku;
- Odp. b wartość kosztorysową robocizny, materiałów, pracy sprzętu, kosztów zakupu, kosztów pośrednich i zysku;
- Odp. c wartość kosztorysową robocizny, materiałów, pracy sprzętu, kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku i podatku VAT.

Pyt 30 Metodę pozostałościową do określenia wartości rynkowej można zastosować jeżeli:

- Odp. a na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające m.in. na budowie, odbudowie obiektu budowlanego;
- Odp. b na nieruchomości mają być prowadzone działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy;
- Odp. c istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 31 Określając poziom wydatków operacyjnych nieruchomości zlokalizowanej na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste należy:

- Odp. a do wydatków doliczyć pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego;
- Odp. b do wydatków doliczyć roczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego;
- Odp. c nie uwzględniać żadnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Pyt 32 Zgodnie z rozporządzeniem z 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wartość prawa użytkowania wieczystego może być określona:

- Odp. a na podstawie sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b przy zastosowaniu metody pozostałościowej jako różnica wartości nieruchomości gruntowej jako prawa użytkowania wieczystego z częściami składowymi oraz wartości części składowych nieruchomości określonych w podejściu kosztowym;
- Odp. c jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego.

Pyt 33 Wartość rynkową nieruchomości posiadającej cechy szczególne, w razie braku wystarczającej liczby danych dotyczących transakcji sprzedaży zawartych na rynku lokalnym, można określić na podstawie:

- Odp. a danych pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
- Odp. b danych ofertowych;
- Odp. c znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych.

Pyt 34 W przypadku wyceny lokalu mieszkalnego podejściem dochodowym w celu sprzedaży, za podstawę ustalenia poziomu dochodu należy przyjąć:

- Odp. a średnie wysokości czynszów otrzymywane w miesiącach letnich jako odzwierciedlające popyt na rynku;
- Odp. b czynsze najmu ustalane przez gminę dla podobnych lokali mieszkalnych;
- Odp. c stawki czynszowe występujące na lokalnym rynku najmu mieszkań.

Pyt 35 Kopię aktualnego dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, rzeczoznawca majątkowy dołącza:

- Odp. a do operatu szacunkowego;
- Odp. b do opracowania lub ekspertyzy niestanowiącej operatu szacunkowego;
- Odp. c w przypadku potwierdzania aktualności operatu szacunkowego.

Pyt 36 Określenie wartości lokalu dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności może nastąpić:

- Odp. a po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności lokalu i po wydaniu odpowiedniego zaświadczenia;
- Odp. b bez uwzględnienia pomieszczeń przynależnych;
- Odp. c bez uwzględnienia udziału w nieruchomości wspólnej.

Pyt 37 Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu techniki:

- Odp. a wskaźnikowej;
- Odp. b elementów skalonych;
- Odp. c szczegółowej.

Pyt 38 Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania na obszarze danej gminy:

- Odp. a wszystkich rodzajów nieruchomości;
- Odp. b nieruchomości reprezentatywnych;
- Odp. c nieruchomości gruntowych z wyłączeniem części składowych gruntu.

Pyt 39 Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje:

- Odp. a minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. b Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Odp. c Państwowa Komisja Kwalifikacyjna powołana przez właściwego ministra.

Pyt 40 Wyceny gruntów wydzielonych pod drogi publiczne dokonano na podstawie przeznaczenia gruntu przeważającego wśród gruntów przyległych (o przeznaczeniu rolnym). Wartość 1 m kw tych gruntów została oszacowana na poziomie 10 zł. Powierzchnia wywłaszczanej nieruchomości wynosi 1500 m². Wartość nieruchomości dla celów ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie wyniesie maksymalnie:

- Odp. a 15 000 zł;
- Odp. b 22 500 zł;
- Odp. c 30 000 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 41 Metodę korygowania ceny średniej można zastosować, jeśli zgromadzono dane dotyczące:

- Odp. a 11 cen transakcyjnych uzyskanych za dowolne nieruchomości;
- Odp. b kilkunastu cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne;
- Odp. c 9 cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne.

Pyt 42 Wartość nieruchomości uzyskanych w wyniku scalenia i podziału do ustalenia opłaty adiacenckiej, określa się według stanu na dzień:

- Odp. a wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału;
- Odp. b wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale;
- Odp. c wydania decyzji administracyjnej o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Pyt 43 Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, gospodaruje:

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b marszałek województwa w ramach zadań z zakresu administracji rządowej;
- Odp. c starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

Pyt 44 Ilekroć w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest mowa o zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości, należy przez to rozumieć czynności prawne, na podstawie których następuje m.in.:

- Odp. a przeniesienie prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c oddanie nieruchomości w trwałą zarząd na czas nieokreślony.

Pyt 45 Rokowania z właścicielem nieruchomości o nabycie prawa własności w drodze umowy, zanim zostanie wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe powinien przeprowadzić?

- Odp. a zawsze starosta prowadzący postępowanie wywłaszczeniowe;
- Odp. b starosta, jeżeli postępowanie wywłaszczeniowe ma być wszczęte z urzędu;
- Odp. c jednostka samorządu terytorialnego, która wniosowała o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego.

Pyt 46 Kowalski, który jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność gminy, oferuje na wtórnym rynku zbycie tego prawa dowolnej osobie fizycznej lub spółdzielni mieszkaniowej. Czy transakcja zbycia byłaby zgodna z prawem?

- Odp. a tak, gdyż prawo użytkowania wieczystego jest prawem zbywalnym;
- Odp. b tak, ale tylko wtedy gdy gmina nie skorzysta z prawa pierwokupu;
- Odp. c tak, ale po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości gruntowej.

Pyt 47 Jakim podmiotom przysługuje prawo własności do nieruchomości państwowych?

- Odp. a wyłącznie Skarbowi Państwa;
- Odp. b Skarbowi Państwa i państwowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
- Odp. c Skarbowi Państwa i innym państwowym osobom prawnym.

Pyt 48 W przypadku wzniesienia budynku na cudzym gruncie roszczenie o przeniesienie własności zajętej na ten cel działki za odpowiednim wynagrodzeniem przysługuje:

- Odp. a samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze, który wznosił budynek o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel nieruchomości;
- Odp. b samoistnemu posiadaczowi w złej wierze, jeżeli od daty wzniesienia budynku o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki upłynęło 20 lat;
- Odp. c właścicielowi gruntu, na którym wzniesiono budynek o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki.

Pyt 49 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 50 Które z niżej wymienionych praw do nieruchomości można wywłaszczyć?

- Odp. a własność;
- Odp. b użytkowanie wieczyste;
- Odp. c służebność gruntową.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 51 Ustawowe prawo określania wartości nieruchomości posiada:

- Odp. a przedsiębiorca mający wpisane te czynności w zakresie działania;
- Odp. b bank jako instytucja kredytowa;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy.

Pyt 52 Wielkość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu miejscowego zależy od:

- Odp. a wielkości powierzchni sprzedanej, objętej planem;
- Odp. b stawki procentowej opłaty planistycznej;
- Odp. c wzrostu wartości na skutek zmiany planu miejscowego.

Pyt 53 Jednostkami powierzchniowymi podziału kraju dla celów ewidencji gruntów są:

- Odp. a jednostka ewidencyjna;
- Odp. b obręb ewidencyjny;
- Odp. c działka ewidencyjna.

Pyt 54 Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 55 W przypadku wyłączenia z produkcji gruntów rolnych na inwestora może być nałożony obowiązek zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów próchnicznej warstwy gleby:

- Odp. a z gruntów stanowiących użytki rolne klas I, II, IIIa, IIIb, III, IVa i IV;
- Odp. b torfowisk;
- Odp. c z gruntów stanowiących użytki rolne klas IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego.

Pyt 56 Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy:

- Odp. a może z urzędu przenieść tę decyzję na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona warunki tej decyzji;
- Odp. b jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja była wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji;
- Odp. c nie może przenosić tej decyzji na rzecz innej osoby.

Pyt 57 Określając wartość nieruchomości w celu ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ceny przyjmuje się na dzień:

- Odp. a wejścia w życie planu miejscowego;
- Odp. b sporządzenia wyceny;
- Odp. c zbycia nieruchomości.

Pyt 58 Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez wartość nieruchomości należy rozumieć:

- Odp. a wartość rynkową nieruchomości;
- Odp. b wartość odtworzeniową nieruchomości;
- Odp. c wartość godziwą nieruchomości.

Pyt 59 Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, poprzez stan nieruchomości należy rozumieć m.in.:

- Odp. a stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. c stan prawny nieruchomości.

Pyt 60 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 61 Ewidencja gruntów obejmuje dane podmiotowe dotyczące:

- Odp. a użytkowników wieczystych gruntów;
- Odp. b jednostek organizacyjnych sprawujących trwały zarząd nieruchomościami;
- Odp. c dzierżawców nieruchomości.

Pyt 62 Koszty sporządzenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- Odp. a o znaczeniu wojewódzkim obciążają budżet państwa;
- Odp. b o znaczeniu wojewódzkim obciążają budżet województwa;
- Odp. c o znaczeniu lokalnym obciążają budżet powiatu.

Pyt 63 Zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków organowi prowadzącemu kataster nieruchomości obowiązane są zgłaszać następujące podmioty (jeżeli w wyniku ich działań zmiany wystąpią):

- Odp. a notariusze;
- Odp. b organy administracji publicznej;
- Odp. c sądy.

Pyt 64 Wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania z tytułu obniżenia jej wartości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, można określić w podejściu:

- Odp. a porównawczym;
- Odp. b inwestycyjnym;
- Odp. c porównawczym, dochodowym lub kosztowym.

Pyt 65 Grunty rolne zabudowane (zabudowa zagrodowa), w katastrze nieruchomości oznaczone są symbolem:

- Odp. a B;
- Odp. b Br;
- Odp. c Bp.

Pyt 66 Danymi niezbędnymi do określenia położenia działki ewidencyjnej są:

- Odp. a jednostka ewidencyjna, numer działki, rodzaj użytku;
- Odp. b jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny, numer działki;
- Odp. c obręb ewidencyjny, numer działki, numer jednostki rejestrowej gruntu.

Pyt 67 Polska Akademia Nauk oraz jednostki badawcze wnoszą z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa opłaty roczne z hektara przeliczeniowego, w wysokości:

- Odp. a 20 kg żyta;
- Odp. b 50 kg żyta;
- Odp. c 100 kg żyta.

Pyt 68 Dyrektor Generalny Lasów Państwowych może przekazać jednostce organizacyjnej w użytkowanie lasy, grunty oraz inne nieruchomości, bez zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia na wniosek:

- Odp. a ministra;
- Odp. b zarządu województwa;
- Odp. c wójta.

Pyt 69 Drzewostan dębu 50-letniego na działce leśnej, do zamiany na inną nieruchomość, należy oszacować według:

- Odp. a kosztów wyhodowania;
- Odp. b wartości drewna na pniu;
- Odp. c spodziewanych przyszłych korzyści.

Pyt 70 Lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną:

- Odp. a przeznaczony do produkcji leśnej;
- Odp. b stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego;
- Odp. c wpisany do rejestru zabytków.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 71 Przeciętna wysokość drzew w drzewostanie służy do określenia:

- Odp. a masy pojedynczego drzewa;
- Odp. b klasy bonitacji siedliska;
- Odp. c przeciętnej pierśnicy drzew.

Pyt 72 Gospodarka leśna to działalność leśna w zakresie:

- Odp. a zagospodarowania lasu;
- Odp. b pozyskiwania karpiny;
- Odp. c skupu żywicy.

Pyt 73 Fazy rozwojowe w drzewostanie to:

- Odp. a uprawa leśna;
- Odp. b młodnik;
- Odp. c drągowina.

Pyt 74 W ewidencji gruntów do sadów zalicza się grunty zasadzone drzewami i krzewami owocowymi o zwartym nasadzeniu minimum na 1 ha:

- Odp. a 1000 drzewek;
- Odp. b 600 drzewek;
- Odp. c 2000 krzewów.

Pyt 75 Decyzja o wyłączeniu gruntów rolnych i leśnych z produkcji jest wydawana:

- Odp. a przed faktycznym rozpoczęciem budowy;
- Odp. b przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- Odp. c w momencie uprawomocnienia się uchwały rady gminy o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pyt 76 Ceny nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa mogą być ustalone w sposób uproszczony, na podstawie stawek szacunkowych i ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym:

- Odp. a w odniesieniu do gruntów niezabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 1 ha;
- Odp. b w odniesieniu do gruntów, dla których oblicza się opłatę z tytułu wykonywania trwałego zarządu;
- Odp. c w odniesieniu do gruntów, dla których oblicza się odpłatność w związku z przyjęciem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Pyt 77 Opłata za usunięcie drzewa sosny o pierśnicy 30 cm wyniesie, jeżeli opłata ta za 1 cm obwodu drzewa wynosi 100 zł:

- Odp. a 3000 zł;
- Odp. b 9420 zł;
- Odp. c 9000 zł.

Pyt 78 Przy wycenie lasu z zastosowaniem techniki wskaźnikowej konieczna jest znajomość:

- Odp. a stopnia zwarcia drzewostanu;
- Odp. b stopnia zadrzewienia;
- Odp. c wieku drzewostanu.

Pyt 79 Starosta dokonał zbycia nieruchomości Skarbu Państwa za kwotę 200 000 zł. Dochód powiatu z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 200 000 zł ;
- Odp. b 25 000 zł;
- Odp. c 50 000 zł.

Pyt 80 Wartość budynku rolniczego w stanie nowym wynosi 200 000 zł. Jego zużycie wynosi 20%. Suma ubezpieczenia tego budynku może odpowiadać wartości wynoszącej:

- Odp. a 200 000 zł;
- Odp. b 160 000 zł;
- Odp. c 180 000 zł.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.11.19

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

Kod: 782251610

Pyt 81 Dla określenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej niezbędne jest określenie:

- Odp. a powierzchnię użytkową wszystkich lokali, wraz z powierzchniami pomieszczeń do nich przynależnych;
- Odp. b kubatury budynku, w którym wyodrębnione są samodzielne lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Odp. c dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchnię użytkową wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Pyt 82 Opis stanu technicznego budynku, stanowiącego część składową nieruchomości, powinien być dokonany:

- Odp. a zawsze, niezależnie od wybranego podejścia;
- Odp. b tylko przy stosowaniu podejścia kosztowego;
- Odp. c tylko przy stosowaniu podejścia porównawczego.

Pyt 83 W świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przez wartość początkową środka trwałego nabytego przez osobę prawną należy rozumieć:

- Odp. a cenę nabycia należną zbywcy;
- Odp. b koszt wytworzenia środka trwałego we własnym zakresie;
- Odp. c wartość rynkową środka trwałego nabytego w drodze spadku.

Pyt 84 W razie wyodrębnienia własności lokali, współwłasność w nieruchomości wspólnej:

- Odp. a może być zniesiona za zgodą większości właścicieli lokali;
- Odp. b może być zniesiona z mocy orzeczenia sądu;
- Odp. c nie może być zniesiona dopóki trwa odrębna własność lokali.

Pyt 85 Umowa o dożywocie polega na:

- Odp. a zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia zbywcy tej nieruchomości dożywotniego utrzymania, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości;
- Odp. b zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia zbywcy tej nieruchomości powtarzających się świadczeń w pieniądzu, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości;
- Odp. c zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia osobie bliskiej zbywcy tej nieruchomości powtarzających się świadczeń w rzeczach oznaczonych co do gatunku, w zamian za przeniesienie na nabywcę prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Pyt 86 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez jednostkę samorządu terytorialnego należy rozumieć:

- Odp. a gminę;
- Odp. b powiat;
- Odp. c marszałka województwa.

Pyt 87 Jak powinien zareagować starosta w sytuacji, gdy istnieje konieczność zapobieżenia znacznej szkodzi spowodowanej siłą wyższą lub katastrofą ?

- Odp. a powinien w drodze decyzji udzielić zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy;
- Odp. b powinien w drodze decyzji udzielić zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości do czasu ustania przyczyny, która spowodowała wydanie decyzji;
- Odp. c powinien w drodze decyzji udzielić zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 2 miesięcy.

Pyt 88 Wartość nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym nabytej w drodze dziedziczenia dla potrzeb ustalenia podstawy opodatkowania należy określić podejściem:

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

Pyt 89 Kto ma prawo dokonania oceny operatu szacunkowego?

- Odp. a organ administracji publicznej w zakresie niewymagającym posiadania wiedzy specjalistycznej, prowadzący postępowanie administracyjne, w którym operat szacunkowy stanowi dowód w sprawie;
- Odp. b organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c Komisja Odpowiedzialności Zawodowej powołana przez ministra właściwego.

Pyt 90 Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:

- Odp. a stałego doskonalenia zawodowego;
- Odp. b wykonywania czynności zgodnie ze standardami zawodowymi;
- Odp. c zachowania tajemnicy zawodowej.

