

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 1 Kondygnacje to poziome części budynku położone:

- Odp. a tylko w części nadziemnej;
- Odp. b w części nadziemnej i podziemnej;
- Odp. c tylko w części podziemnej.

Pyt 2 Zabudowę zagrodową stanowią w rodzinnych gospodarstwach rolnych budynki:

- Odp. a mieszkalne;
- Odp. b obora;
- Odp. c stodoła.

Pyt 3 Jakiego rodzaju schodów stosuje się w budownictwie?

- Odp. a jednobiegowe; dwubiegowe;
- Odp. b zabiegowe, spiralne;
- Odp. c wachlarzowe.

Pyt 4 W świetle przepisów techniczno-budowlanych poziom podłogi w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi powinien znajdować się:

- Odp. a powyżej lub być równy poziomowi terenu przy budynku;
- Odp. b co najmniej 0,30 m powyżej terenu urządzonego przy budynku;
- Odp. c nie więcej niż 0,30 m poniżej terenu urządzonego przy budynku.

Pyt 5 Ościeżnica to:

- Odp. a tynk ścian bocznych w otworze okiennym;
- Odp. b element stolarki okiennej lub drzwiowej;
- Odp. c rodzaj nadproża nad otworem w ścianie.

Pyt 6 Okresowa kontrola polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, powinna być przeprowadzona:

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

Pyt 7 Zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego powierzchnię użytkową na poddaszu o zróżnicowanej wysokości od 1 m do 2,5 m policzysz wg zasady:

- Odp. a cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu;
- Odp. b cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu pomniejszona o część o wysokości do 190 cm;
- Odp. c cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu pomniejszona o część o wysokości < 140 cm i pomniejszona o 50% dla wysokości z przedziału 140<220 cm.

Pyt 8 Zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ogrodzenie to:

- Odp. a budowlą;
- Odp. b obiekt małej architektury;
- Odp. c urządzenie budowlane.

Pyt 9 Stopień zużycia fundamentów i posadzki betonowej wiaty wynosi 25%, a udział tych elementów w koszcie odtworzenia wynosi 20%, natomiast stopień zużycia stalowej konstrukcji nośnej wraz z pokryciem wynosi 50%, a udział tych elementów w koszcie odtworzenia wynosi 80%. Średnioważony stopień zużycia technicznego wiaty wynosi:

- Odp. a 40%;
- Odp. b 45%;
- Odp. c 50%.

Pyt 10 Przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę, projekt zagospodarowania działki lub terenu jest opracowaniem, które:

- Odp. a nie jest obowiązkowe;
- Odp. b jest obowiązkowe;
- Odp. c wraz z projektem architektoniczno-budowlanym jest zatwierdzany w decyzji o pozwoleniu na budowę.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 11 Średnia arytmetyczna jest odpowiednią miarą w sytuacjach, gdy:

- Odp. a rozkład jest symetryczny;
- Odp. b występuje bardzo silna asymetria;
- Odp. c nie występują wartości skrajne, znacznie różniące się od pozostałych.

Pyt 12 Rentowność obligacji o oprocentowaniu stałym:

- Odp. a zakłada reinwestycję odsetek po stopie wolnej od ryzyka;
- Odp. b jest to stopa wyznaczona formułą wewnętrznej stopy zwrotu (IRR);
- Odp. c jest to iloraz oprocentowania obligacji oraz jej ceny rynkowej.

Pyt 13 Potencjalny dochód brutto, pomniejszony o straty wynikające z pustostanów i zaległości czynszowych, to:

- Odp. a efektywny dochód brytto;
- Odp. b dochód operacyjny netto powiększony o wydatki operacyjne;
- Odp. c dochód netto z nieruchomości przed odliczeniem podatku.

Pyt 14 W rachunkowości elementem ceny sprzedaży netto składnika aktywów jest:

- Odp. a cena sprzedaży powiększona o podatek VAT wtedy, gdy podatek ten nie może być odliczony przez kupującego;
- Odp. b cena sprzedaży bez podatku VAT;
- Odp. c cena sprzedaży pomniejszona o koszty związane z przygotowaniem składnika do sprzedaży.

Pyt 15 Majątek jednostki określany jest jako jej:

- Odp. a aktywa i pasywa łącznie;
- Odp. b aktywa;
- Odp. c pasywa.

Pyt 16 Rynek nieruchomości charakteryzuje się:

- Odp. a dużą elastycznością podaży;
- Odp. b małą elastycznością popytu;
- Odp. c niedoskonałością.

Pyt 17 W zbiorze liczb 2, 3, 4, 5, 5, 5 mediana:

- Odp. a jest równa wartości modalnej;
- Odp. b jest mniejsza od wartości modalnej;
- Odp. c jest większa od wartości modalnej.

Pyt 18 Na wybór techniki wyceny w podejściu dochodowym ma wpływ:

- Odp. a zmiana stawek czynszu w związku z przewidywaną inflacją;
- Odp. b stałość strumieni dochodów generowanych przez nieruchomość;
- Odp. c zmienność dochodów wynikająca z zawartych umów na czas oznaczony.

Pyt 19 Stopa inflacji jest definiowana jako:

- Odp. a relatywna zmiana poziomu cen pomiędzy dwoma okresami;
- Odp. b różnica pomiędzy nominalną stopą procentową w dwóch kolejnych okresach;
- Odp. c różnica pomiędzy rzeczywistą stopą inflacji a stopą inflacji oczekiwaną.

Pyt 20 Jeżeli jednostka prowadząca działalność gospodarczą zaprzestaje swojej działalności (likwidacja), aktywa jednostki wycenia się wg:

- Odp. a wartości godziwej;
- Odp. b wyłącznie cen sprzedaży netto;
- Odp. c cen sprzedaży netto nie wyższych od cen ich nabycia albo kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenia.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 21 Wartość rynkowa nieruchomości:

- Odp. a obiektywizuje rynek przedstawiając typowe zachowania uczestników rynku;
Odp. b odwzorowuje oczekiwania konkretnego inwestora;
Odp. c stanowi odwzorowanie ceny, za jaką inwestor jest w stanie nabyć nieruchomość spełniając indywidualne oczekiwania.

Pyt 22 Przy metodzie kosztów likwidacji do oszacowania części składowych gruntu można zastosować technikę:

- Odp. a wskaźnikową;
Odp. b szczegółową;
Odp. c kosztową.

Pyt 23 Określając wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem przemysłowym 3-kondygnacyjnym, przewidzianym do likwidacji, należy uwzględnić koszty:

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

Pyt 24 Współczynnik korekcyjny dla gruntów ornych w I okręgu podatkowym dla klasy VI wynosi 0,29. Współczynnik ten dla gruntów stanowiących śródpolne zadrzewienia wyniesie:

- Odp. a dla gruntów niesklasyfikowanych - 0,29;
Odp. b dla gruntów sklasyfikowanych jako kl VI - 0,145;
Odp. c dla gruntów sklasyfikowanych jako kl VI - 0,29.

Pyt 25 Wartość katastralną nieruchomości ustala:

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta w drodze decyzji administracyjnej;
Odp. b organ prowadzący kataster nieruchomości;
Odp. c organ wykonawczy jednostek samorządu terytorialnego, odpowiednio do posiadanych nieruchomości w drodze uchwały rady lub sejmiku.

Pyt 26 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 27 Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami to:

- Odp. a stowarzyszenie, w którym co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi;
Odp. b izba gospodarcza, w której co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości;
Odp. c izba samorządowa zrzeszająca rzeczoznawców majątkowych.

Pyt 28 Wyboru metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę m.in.:

- Odp. a cel wyceny;
Odp. b wskazania zlecniodawcy;
Odp. c dane o rynku nieruchomości.

Pyt 29 Przy szacowaniu nieruchomości w podejściu dochodowym uwzględnia się m.in.:

- Odp. a podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, konserwacje i remonty, koszt kredytu;
Odp. b podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, konserwacje, koszt ubezpieczenia, koszty zarządzania i administracji;
Odp. c podatek od nieruchomości, koszty dostarczenia mediów, koszty remontu, koszt ubezpieczenia, amortyzację.

Pyt 30 Wartość prawa użytkowania wieczystego określa się przy zastosowaniu następujących sposobów:

- Odp. a przyjmując z rynku, na którym jest położona nieruchomość wyceniana, transakcje zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
Odp. b przyjmując z rynku porównywalnego wzajemne relacje pomiędzy wartością prawa własności i wartością prawa użytkowania wieczystego i wykorzystując te relacje do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wycenianej-w przypadku gdy na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji zbycia prawa użytkowania wieczystego;
Odp. c przyjmując sposób parametryczny przewidziany w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości, po spełnieniu określonych w przepisach warunków.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 31 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości przekazanej na cele publiczne wyniesie:

- Odp. a 100 zł;
- Odp. b 200 zł;
- Odp. c 300 zł.

Pyt 32 Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej rzeczoznawca majątkowy uwzględnia:

- Odp. a stan techniczno-użytkowy nieruchomości;
- Odp. b ceny gruntów z rynku lokalnego;
- Odp. c lokalne ceny usług budowlanych.

Pyt 33 Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przeliczane są w odniesieniu do:

- Odp. a 1 ha fizycznego;
- Odp. b 1 ha przeliczeniowego;
- Odp. c 1 ha ustalonego dla naliczenia podatku rolnego.

Pyt 34 Wykorzystywane w podejściu kosztowym ceny wskaźnikowe publikowane w specjalistycznych wydawnictwach należy zaktualizować do lokalnego poziomu cen poprzez:

- Odp. a wykorzystanie wskaźników zmiany cen publikowanych przez GUS;
- Odp. b zastosowanie wyłącznie współczynnika tzw. regionalnego podawanego w niektórych specjalistycznych wydawnictwach;
- Odp. c zastosowanie współczynnika korygującego wynikającego z porównania stawek roboczogodziny, kosztów pośrednich, stawki zysku występujących na lokalnym rynku w stosunku do założeń podanych w danym wydawnictwie.

Pyt 35 Przy użyciu metody inwestycyjnej w celu określenia wartości nieruchomości leśnej:

- Odp. a dochód z nieruchomości określa się na podstawie rynkowych stawek czynszów dzierżawnych;
- Odp. b dochód z nieruchomości przyjmuje się w wysokości dochodu z działalności leśnej prowadzonej na tej nieruchomości;
- Odp. c dochód z nieruchomości nie jest tożsamy z dochodem z działalności leśnej prowadzonej na tej nieruchomości.

Pyt 36 Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie określania wartości gruntów nie stosuje się do określania wartości w związku z realizacją:

- Odp. a ustawy o scalaniu i wymianie gruntów;
- Odp. b ustawy Prawo wodne;
- Odp. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pyt 37 Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje:

- Odp. a poprzez sporządzenie aktualnego wyciągu z operatu szacunkowego;
- Odp. b tylko przez dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość;
- Odp. c przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził oraz dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość.

Pyt 38 Wysokość stopy dyskontowej, w przypadku braku danych na rynku nieruchomości, określa się:

- Odp. a na podstawie rentowności różnych lokat na rynku pieniężnym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. b na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. c na podstawie oprocentowania lokat bankowych, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Pyt 39 Na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a z uwzględnieniem celu, na jaki oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste;
- Odp. b w przypadku trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu użytkowania wieczystego, przyjmuje się aktualny stan zagospodarowania tej nieruchomości;
- Odp. c z uwzględnieniem optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości.

Pyt 40 Dla określenia wartości nieruchomości leśnej w podejściu mieszanym rzeczoznawca majątkowy określa:

- Odp. a wartość drzewostanu tylko według wartości drewna;
- Odp. b wartość drzewostanu tylko według kosztów wyhodowania;
- Odp. c wartość gruntu metodą wskaźników szacunkowych gruntów.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 41 Dla potrzeb wyceny obiektów budowlanych metodą kosztów zastąpienia należy przyjmować do kalkulacji kosztów:

- Odp. a aktualnie stosowane technologie i materiały;
- Odp. b alternatywną funkcję obiektu;
- Odp. c podobne parametry użytkowe obiektu.

Pyt 42 W celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień:

- Odp. a wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
- Odp. b wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
- Odp. c w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Pyt 43 Rodzaj rynku, jego obszar:

- Odp. a wpływa na wynik wyceny;
- Odp. b jest uzależniony od przedmiotu wyceny;
- Odp. c określa rzeczoznawca majątkowy.

Pyt 44 Dokonując wyceny nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkody (uniemożliwienie korzystania w sposób dotychczasowy), w związku ze zmianą planu miejscowego, rzeczoznawca majątkowy powinien:

- Odp. a uwzględnić stan z dnia przyznania odszkodowania;
- Odp. b określić wartość nieruchomości według stanu z dnia wejścia w życie planu miejscowego;
- Odp. c uwzględnić stan nieruchomości i poziom cen z dnia złożenia wniosku roszczeniowego.

Pyt 45 Do wyceny nieruchomości stanowiących lasy, pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, rzeczoznawca majątkowy powinien zastosować:

- Odp. a metodę wskaźników szacunkowych gruntu w odniesieniu do gruntów;
- Odp. b podejście porównawcze w odniesieniu do całej nieruchomości;
- Odp. c przepisy dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości w odniesieniu do drzewostanu.

Pyt 46 Jak w hierarchii praw ustalonej ustawą Kodeks cywilny, zaklasyfikowane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?

- Odp. a jest to prawo zobowiązaniowe, gdyż zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do oddania lokalu do używania;
- Odp. b jest to prawo równe własności, gdyż umożliwia obrót lokalem;
- Odp. c jest to ograniczone prawo rzeczowe.

Pyt 47 W jakiej wysokości, organ administracji publicznej, który posiada kompetencje do udzielenia bonifikaty uznaniowej od ceny zbycia w drodze bezprzetargowej nieruchomości stanowiącej własność gminy, udziela tej bonifikaty?:

- Odp. a maksimum 50% ceny;
- Odp. b maksimum 30% ceny;
- Odp. c w wysokości uzależnionej od zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku.

Pyt 48 W jakiej formie orzeka się o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości?

- Odp. a decyzją administracyjną;
- Odp. b poprzez zawarcie umowy cywilnoprawnej w formie aktu notarialnego;
- Odp. c postanowieniem o zwrocie.

Pyt 49 Kiedy można dokonać zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy w drodze rokowań?

- Odp. a po upływie 30 dni, lecz nie później niż 6 miesięcy od dnia zakończenia wynikiem negatywnym przetargu drugiego;
- Odp. b w dowolnym czasie po nierozstrzygniętym przetargu drugim;
- Odp. c zawsze za zgodą rady gminy.

Pyt 50 Zgodnie z Kodeksem cywilnym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, odpowiednio:

- Odp. a potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli;
- Odp. b wystarczająca jest zgoda współwłaścicieli posiadających co najmniej połowę udziałów;
- Odp. c potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 51 Organem wyższego stopnia, według ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego, w stosunku do organów gminy jest (z wyłączeniem ustaw szczególnych):

- Odp. a wojewoda;
- Odp. b samorządowe kolegium odwoławcze;
- Odp. c starosta.

Pyt 52 Które z wymienionych zasad odnoszą się do instytucji ksiąg wieczystych?

- Odp. a domniemanie zgodności wpisów z rzeczywistym stanem nieruchomości;
- Odp. b rękojmia wiary publicznej;
- Odp. c jawność formalna.

Pyt 53 Cena nieruchomości oddanej w trwały zarząd na cele ochrony przeciwpożarowej wynosi 100 000 zł. Oplata roczna wynosi:

- Odp. a 100 zł;
- Odp. b 300 zł;
- Odp. c 1 000 zł.

Pyt 54 Jakie czynniki uwzględnia się przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość?

- Odp. a przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. b stan nieruchomości;
- Odp. c ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne.

Pyt 55 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

- Odp. a jest opracowaniem obowiązkowym;
- Odp. b obejmuje obszar całej gminy;
- Odp. c jest sporządzane na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000

Pyt 56 Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać:

- Odp. a określenie granic terenu objętego wnioskiem na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej;
- Odp. b charakterystykę inwestycji;
- Odp. c zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Pyt 57 Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy może sporządzać:

- Odp. a osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej;
- Odp. b osoba, która posiadają dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej;
- Odp. c osoba, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych (inny niż w zakresie urbanistyki, architektury lub gospodarki przestrzennej) ale ukończyły studia podyplomowe w zakresie planowania przestrzennego, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

Pyt 58 Obszar ograniczonego użytkowania może być utworzony dla:

- Odp. a obszaru chronionego;
- Odp. b trasy komunikacyjnej;
- Odp. c linii i stacji elektroenergetycznej.

Pyt 59 Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa należy do zadań:

- Odp. a ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- Odp. b Rady Ministrów;
- Odp. c Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej.

Pyt 60 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 61 Plan miejscowy sporządza się:

- Odp. a w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych;
Odp. b w szczególnie uzasadnionych przypadkach w skali 1:10000;
Odp. c w przypadku planów miejscowych sporządzonych wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Pyt 62 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu są m.in.:

- Odp. a pole powierzchni zabudowy;
Odp. b liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
Odp. c łączne pole powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych.

Pyt 63 Opłatę planistyczną (z tytułu wzrostu wartości na skutek ustaleń planu miejscowego) pobiera:

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

Pyt 64 Drzewostan So 60-letniej na gruncie, dla potrzeb sprzedaży, należy oszacować według:

- Odp. a kosztów wyhodowania;
Odp. b wartości drewna na pniu;
Odp. c wyżej wymienionych sposobów, przyjmując wynik wyższy.

Pyt 65 Drągowina to:

- Odp. a pomieszczenie do składowania drągów;
Odp. b młody drzewostan, który dostarcza użytków w postaci kopalniaków;
Odp. c faza rozwojowa drzewostanu.

Pyt 66 Uproszczony plan urządzania lasu sporządza się dla lasów:

- Odp. a stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Lasów Państwowych;
Odp. b niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni powyżej 10 ha;
Odp. c wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o powierzchni powyżej 10 ha.

Pyt 67 Fazy rozwojowe w drzewostanie to:

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

Pyt 68 Odszkodowanie za przedwczesny wyręb drzewostanu określa się wg wzoru $O=(W_i-W_s) \times Z \times P \times C$. W wzorze tym Z oznacza:

- Odp. a współczynnik zalesienia;
Odp. b współczynnik zadrzewienia;
Odp. c zmieszanie drzewostanu.

Pyt 69 Dla celów ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną uprawę pszenicy określono wartość spodziewanych plonów w wysokości 5000 zł, a także koszty jakie należy jeszcze ponieść aby te plony pozyskać - w wysokości 1000 zł. Odszkodowanie za wywłaszczoną uprawę wyniesie:

- Odp. a 6 000 zł;
Odp. b 4 000 zł;
Odp. c 5 000 zł.

Pyt 70 Przy szacowaniu drzewostanu leśnego techniką wskaźnikową niezbędne są m.in. takie dane jak:

- Odp. a skład gatunkowy drzewostanu;
Odp. b przeciętna pierśnica drzew;
Odp. c bonitacja drzewostanu.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 71 Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego, dla ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia szacuje się, jeżeli:

- Odp. a w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy;
- Odp. b wartość drewna, które może być pozyskane jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu;
- Odp. c w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe.

Pyt 72 Grubizna obejmuje drewno o średnicy:

- Odp. a równej i większej od 5 cm bez kory;
- Odp. b równej i większej od 7 cm z kora;
- Odp. c równej i większej od 3 cm bez kory.

Pyt 73 W roślinach okopowych częścią użytkową-jadalną są:

- Odp. a podziemne bulwy;
- Odp. b owoce;
- Odp. c korzenie.

Pyt 74 Do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu pokrytego drzewostanem leśnym i zabudowanego domem mieszkalnym, wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a jako wartość prawa własności gruntu bez drzewostanu;
- Odp. b jako wartość prawa własności gruntu określoną metodą wskaźników szacunkowych gruntów;
- Odp. c jako wartość prawa własności gruntu łącznie z drzewostanem.

Pyt 75 Sad został zalany przez wodę w wyniku tamy postawionej przez bobry i drzewka obumarły. Ich wartość bieżąca wynosiła 10000 zł, a wartość utraconych korzyści za okres do końca plonowania wynosiła 5000 zł. Właściciel otrzyma odszkodowanie od Skarbu Państwa w wysokości:

- Odp. a 5 000 zł;
- Odp. b 10 000 zł;
- Odp. c 15 000 zł.

Pyt 76 W jakiej formie może być wyrażona hipoteka?

- Odp. a wyłącznie w pieniądzu;
- Odp. b jako równowartość powszechnie dostępnych przedmiotów;
- Odp. c parametrycznie w stosunku do wskaźników ekonomicznych ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski.

Pyt 77 Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:

- Odp. a stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
- Odp. b przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa;
- Odp. c kierowania się zasadą bezstronności.

Pyt 78 Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny działając na zlecenie:

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

Pyt 79 Czy służebność przesyłu może wygasnąć?

- Odp. a nie może, gdyż jest związana z istniejącymi urządzeniami przesyłowymi;
- Odp. b może, wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa będącego jej podmiotem;
- Odp. c może, w przypadku nabycia przedsiębiorstwa będącego jej podmiotem przez innego przedsiębiorcę, który musi podjąć starania o ponowne ustanowienie służebności przesyłu.

Pyt 80 W przypadku różnych terminów trwania prawa współużytkowania wieczystego do działki budowlanej, na żądanie właścicieli lokali ustala się termin stosownie do:

- Odp. a najdalszego terminu ustalonego udziału;
- Odp. b najbliższego terminu ustalonego udziału;
- Odp. c uśrednionego terminu udziału.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.05.14

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

Kod: 052534732

Pyt 81 W jakiej wysokości otrzyma odszkodowanie za wywłaszczenie właściciel nieruchomości, na której jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego?

- Odp. a odpowiadające wartości rynkowej prawa własności wywłaszczanej nieruchomości, gdyż zagwarantowane konstytucyjnie słuszne odszkodowanie musi odpowiadać wartości utraconego prawa;
- Odp. b odpowiadające wartości prawa własności wywłaszczanej nieruchomości, pomniejszonej o wartość prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c właściciel i użytkownik wieczysty otrzymają po połowie odszkodowanie, równego wartości rynkowej prawa własności wywłaszczanej nieruchomości.

Pyt 82 Wartość budynku rolniczego w stanie nowym wynosi 200 000 zł. Jego zużycie wynosi 20 %. Suma ubezpieczenia tego budynku według ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych odpowiada wartości wynoszącej:

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

Pyt 83 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

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

Pyt 84 Na podstawie jakiego dokumentu, właściwy organ przyjmuje stawkę procentową do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzenia infrastruktury technicznej?

- Odp. a uchwały rady gminy podjętej w dowolnym czasie;
- Odp. b uchwały rady gminy obowiązującej w dniu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c zarządzenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Pyt 85 Pojęcie "nieruchomość rolna" jest zdefiniowana w przepisach ustawy:

- Odp. a o kształtowaniu ustroju rolnego;
- Odp. b kodeks cywilny;
- Odp. c o podatku rolnym.

Pyt 86 Technika dyskontowania strumieni dochodów w wycenie nieruchomości ma zastosowanie:

- Odp. a w metodzie inwestycyjnej;
- Odp. b w metodzie dochodowej;
- Odp. c w metodzie zysków.

Pyt 87 Parametry, które w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami decydują o tym, że działka gruntu może być działką budowlaną, to:

- Odp. a wielkość;
- Odp. b dostępność do drogi publicznej;
- Odp. c cechy geometryczne.

Pyt 88 Czy nabywanie nieruchomości na cele budownictwa mieszkaniowego zalicza się do celów publicznych?

- Odp. a nie zalicza się;
- Odp. b tak, ale tylko w przypadku budownictwa socjalnego;
- Odp. c tak, gdyż problem budownictwa mieszkaniowego jest problemem ogólnospołecznym.

Pyt 89 Metodę kosztów likwidacji przy wycenie nieruchomości stosujemy w podejściu:

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

Pyt 90 W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się następujące materiały budowlane, z jakich wykonane są budynki:

- Odp. a mur;
- Odp. b drewno;
- Odp. c nie wykazuje się materiałów budowlanych, z których został wykonany budynek.

