

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 1 Budynek mieszkalny jednorodzinny to zgodnie z ustawą -Prawo budowlane budynek, w którym dopuszcza się:

- Odp. a wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych;
- Odp. b wydzielenie tylko jednego lokalu użytkowego;
- Odp. c wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Pyt 2 Powierzchnię użytkową budynku, dla potrzeb ustalenia podatku od nieruchomości, oblicza się:

- Odp. a zgodnie z normą PN- ISO 9836 (w świetle otynkowanych ścian);
- Odp. b zgodnie z normą PN- 70/B-02367;
- Odp. c zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Pyt 3 Pomieszczenie pomocnicze w lokalu mieszkalnym to:

- Odp. a komórka w piwnicy;
- Odp. b kuchnia;
- Odp. c łazienka.

Pyt 4 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, odległość miejsc postojowych dla 50 samochodów osobowych od placu zabaw dla dzieci, powinna wynosić nie mniej niż:

- Odp. a 7 m;
- Odp. b 10 m;
- Odp. c 15m.

Pyt 5 Budynek, w którym ściany konstrukcyjne (nośne) usytuowane są równolegle do osi podłużnej budynku nazywamy budynkiem o układzie konstrukcyjnym:

- Odp. a podłużnym;
- Odp. b poprzecznym;
- Odp. c krzyżowym.

Pyt 6 W świetle przepisów ustawy- Prawo budowlane dokumentację budowy stanowią m.in.:

- Odp. a pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym;
- Odp. b dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych;
- Odp. c książka obmiarów.

Pyt 7 W świetle przepisów ustawy o własności lokali, garaż w budynku wielorodzinnym może stanowić:

- Odp. a lokal użytkowy;
- Odp. b pomieszczenie pomocnicze;
- Odp. c pomieszczenie przynależne.

Pyt 8 Wiadukt to:

- Odp. a przeprawa pozwalająca na pokonanie doliny;
- Odp. b przeprawa pozwalająca na pokonanie wąwozu;
- Odp. c przeprawa pozwalająca na pokonanie przeszkód wodnych.

Pyt 9 Według ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się:

- Odp. a balkonów;
- Odp. b loggii;
- Odp. c szaf i schowków w ścianach.

Pyt 10 Do podstawowych zalet inwestowania w fundusze inwestycyjne zalicza się:

- Odp. a możliwość dywersyfikacji ryzyka;
- Odp. b możliwość lokowania niedużych środków;
- Odp. c gwarancję uzyskania określonego zysku.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 11 Dla określania dynamicznych kryteriów inwestowania stosuje się następujące wskaźniki:

- Odp. a wartości bieżącej netto;
- Odp. b stopy kapitalizacji;
- Odp. c wewnętrznej stopy zwrotu.

Pyt 12 W rozumieniu ustawy o rachunkowości, elementem ceny nabycia składnika aktywów są:

- Odp. a cena zakupu składnika zawsze zawierająca podatek VAT;
- Odp. b cena zakupu składnika bez podatku VAT podlegającemu odliczeniu;
- Odp. c koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania.

Pyt 13 Jeżeli jednostka prowadząca działalność gospodarczą zaprzestaje swojej działalności (likwidacja), aktywa jednostki wycenia się według:

- 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.

Pyt 14 Próg rentowności wyznacza:

- Odp. a progową (minimalną) wielkość produkcji (sprzedaży), powyżej której produkcja przynosi zysk;
- Odp. b progową (minimalną) wielkość produkcji (sprzedaży), przy której przychody ze sprzedaży zrównają się z kosztami całkowitymi poniesionymi na produkcję;
- Odp. c progową wielkość sprzedaży, przy której przychody ze sprzedaży umożliwiają pokrycie kosztów stałych.

Pyt 15 Projekt inwestycyjny może być przyjęty do realizacji gdy:

- Odp. a stopa dyskontowa jest wyższa niż IRR;
- Odp. b IRR jest wyższa niż stopa dyskontowa;
- Odp. c stopa dyskontowa jest równa IRR.

Pyt 16 Czyszn regulowany:

- Odp. a jest kształtowany z uwzględnieniem mechanizmu podażyowo - popytowego;
- Odp. b służy realizacji celów polityki społecznej;
- Odp. c musi uwzględniać poziom kosztów ponoszonych przez wynajmującego.

Pyt 17 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 nieruchomości;
- Odp. c zmienność dochodów wynikająca z zawartych umów na czas oznaczony.

Pyt 18 Sprawozdaniem księgowym, w którym wykazuje się wynik finansowy przedsiębiorstwa i jego strukturę, jest:

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

Pyt 19 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonuje się biorąc pod uwagę w szczególności:

- Odp. a cel wyceny;
- Odp. b rodzaj przedmiotu wyceny;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości.

Pyt 20 Współczynnik kapitalizacji wynosi 12,5. Stopa kapitalizacji wynosi:

- Odp. a 12,50%;
- Odp. b 10%;
- Odp. c 8%.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 21 Przy określaniu wartości plantacji kultury wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie uwzględnia się utracone pożytki. Utracone pożytki:

- Odp. a są tym większe im wywłaszczana plantacja jest starsza;
- Odp. b są tym większe im wywłaszczana plantacja jest młodsza;
- Odp. c wiek tu nie ma znaczenia, gdyż są one uwzględniane w pełni.

Pyt 22 Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin, określa się wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości złoża:

- Odp. a zawsze;
- Odp. b gdy nie stanowi przedmiotu własności górniczej;
- Odp. c gdy stanowi przedmiot własności górniczej.

Pyt 23 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej do celu ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu uwzględnia się:

- Odp. a tylko grunt;
- Odp. b tylko budynki;
- Odp. c grunt, budynki i inne części składowe tego gruntu.

Pyt 24 W procedurach wyceny nieruchomości podejściem porównawczym, wagi cech rynkowych można ustalić na podstawie:

- Odp. a cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny;
- Odp. b wskaźników zmiany cen nieruchomości publikowanych przez GUS;
- Odp. c analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Pyt 25 Określenie wartości odtworzeniowej części składowej gruntu w podejściu kosztowym możliwe jest poprzez zastosowanie:

- Odp. a metody kosztów odtworzenia;
- Odp. b metody kosztów zastąpienia;
- Odp. c metody kosztów likwidacji.

Pyt 26 Określając koszt obiektu budowlanego metodą kosztów zastąpienia:

- Odp. a uwzględnia się zużycie techniczne;
- Odp. b uwzględnia się tylko zużycie funkcjonalne;
- Odp. c nie uwzględnia się zużycia.

Pyt 27 Według rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, technika kapitalizacji prostej w wycenie nieruchomości ma zastosowanie:

- Odp. a w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną;
- Odp. b w podejściu dochodowym, metodą zysków;
- Odp. c przepisy prawa nie określają w jakim podejściu i metodzie wyceny stosuje się tę technikę.

Pyt 28 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 znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych;
- Odp. b danych ofertowych;
- Odp. c danych pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego.

Pyt 29 Wartość rynkowa nieruchomości określona z wykorzystaniem metody zysków:

- Odp. a obejmuje zbywalny goodwill;
- Odp. b obejmuje osobisty goodwill;
- Odp. c nie obejmuje żadnego z powyższych.

Pyt 30 Przy obliczaniu dochodu efektywnego brutto w technice dyskontowania strumieni dochodów uwzględnia się m.in.:

- Odp. a wskaźnik pustostanów i zaległości w płaceniu czynszów za wynajęte powierzchnie;
- Odp. b podatki i opłaty związane z posiadaniem nieruchomości;
- Odp. c wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 31 Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, wartość prawa własności może być określona:

- Odp. a na podstawie cen sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji;
- Odp. c jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego w przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako prawa własności i prawa użytkowania wieczystego..

Pyt 32 W celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, przy stosowaniu podejścia porównawczego, uwzględnia się:

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

Pyt 33 Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich od nieruchomości przydzielonych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, ustala:

- Odp. a rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale;
- Odp. b rada gminy w uchwale o przystąpieniu do scalenia i podziału;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Pyt 34 Na jakiej podstawie prawnej do wyceny nieruchomości przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości:

- Odp. a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości;
- Odp. c Noty Interpretacyjnej Nr 1 "Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" wydanej przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Pyt 35 Metoda zysków stosowana jest do określenia wartości rynkowej nieruchomości, gdy:

- Odp. a wysokość dochodów z nieruchomości można ustalić bezpośrednio z rynku czynszowego;
- Odp. b na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza, a dochodu z nieruchomości nie można ustalić z rynku czynszowego;
- Odp. c nabywca uzależnia cenę zakupu nieruchomości od możliwości powtórnej jej wynajęcia.

Pyt 36 Wartość nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się według stanu na dzień ich pozostawienia oraz według cen albo kosztów odtworzenia:

- Odp. a na dzień sporządzenia wyceny;
- Odp. b na dzień wydania decyzji o potwierdzeniu prawa do rekompensaty;
- Odp. c na dzień realizacji prawa do rekompensaty.

Pyt 37 Czynnościami wykonywanymi wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego są:

- Odp. a określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- Odp. b ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- Odp. c wycena przedsiębiorstw.

Pyt 38 Potencjalny dochód brutto wynosi 100000 zł, pustostany stanowią 10% wynajmowanej powierzchni, wydatki operacyjne stanowią 10% efektywnego dochodu brutto. Dochód operacyjny netto wynosi:

- Odp. a 90000 zł;
- Odp. b 81000 zł;
- Odp. c 80000 zł.

Pyt 39 Na potrzeby wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie pod realizację inwestycji drogowej, w przypadku gdy na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny;
- Odp. b powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny i krajowy;
- Odp. c nie może rozszerzyć obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.

Pyt 40 Dla ustalenia ceny sprzedaży działki gruntu wydzielonej pod drogę wewnętrzną, jej wartość określa się przyjmując:

- Odp. a stan nieruchomości na dzień sprzedaży;
- Odp. b wyłącznie informacje z rynku drogowego;
- Odp. c ceny z dnia sprzedaży.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 41 Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów należy określić wartość rezydualną. Prognozowany dochód roczny z ostatniego roku prognozy wynosi 10 tys. zł. Współczynnik kapitalizacji (W_k) wynosi 12. Stopa dyskontowa wynosi 10%. Obliczona wartość rezydualna wynosi:

- Odp. a 120 000 zł;
- Odp. b 12 000 zł;
- Odp. c 10 000 zł.

Pyt 42 Podstawą do ustalenia wartości katastralnej poszczególnych nieruchomości są:

- Odp. a operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b mapy taksacyjne;
- Odp. c tabele taksacyjne.

Pyt 43 Przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia może być:

- Odp. a służebność gruntowa;
- Odp. b służebność osobista;
- Odp. c nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa.

Pyt 44 Do praw zbywalnych należą:

- Odp. a użytkowanie;
- Odp. b służebność osobista;
- Odp. c użytkowanie wieczyste.

Pyt 45 Na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej;
- Odp. b według cen na dzień, w którym decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stała się ostateczna;
- Odp. c według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Pyt 46 Użytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących własność gminy może być:

- Odp. a osoba fizyczna, gminna osoba prawna;
- Odp. b Skarb Państwa;
- Odp. c gminna jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej.

Pyt 47 Przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, na poczet ceny nabycia, wartość prawa użytkowania wieczystego jest określana:

- Odp. a na podstawie cen rynkowych prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b na podstawie wartości prawa własności z uwzględnieniem współczynnika korygującego;
- Odp. c na podstawie cen prawa własności z procentowym współczynnikiem zależnym wyłącznie od upływu okresu użytkowania wieczystego.

Pyt 48 Ile wynosi postąpienie w przetargu ustnym na zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy?

- Odp. a min. 1% ceny wywoławczej;
- Odp. b min. 2% ceny wywoławczej;
- Odp. c nie mniej niż 1% ceny wywoławczej i nie więcej niż 2% tej ceny.

Pyt 49 Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana przez właściciela:

- Odp. a dowolnej osobie prawnej;
- Odp. b dowolnej osobie prawnej lub fizycznej za zgodą użytkownika wieczystego;
- Odp. c wyłącznie użytkownikowi wieczystemu z zastrzeżeniami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pyt 50 Do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej pokrytej drzewostanem leśnym i zabudowanej domem mieszkalnym, wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a jako wartość prawa własności gruntu bez drzewostanu;
- Odp. b jako wartość prawa własności gruntu z drzewostanem i budynkiem;
- Odp. c jako wartość prawa własności gruntu łącznie z drzewostanem (bez wartości budynku).

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 51 Zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków:

- Odp. a należy do zadań ustawowych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego;
- Odp. b należy do zadań własnych gminy;
- Odp. c należy do zadań powierzonych gminie.

Pyt 52 W przypadku połączenia działek ewidencyjnych nowo powstałą działkę ewidencyjną oznacza się:

- Odp. a numerem działki o największym polu powierzchni, spośród działek podlegających połączeniu;
- Odp. b kolejną liczbą naturalną po najwyższym wykorzystanym numerze działki ewidencyjnej w obrębie ewidencyjnym;
- Odp. c numerem w postaci ułamka zwykłego q/p , gdzie q to najwyższy numer spośród łączonych działek a $p = 1$.

Pyt 53 Działka ewidencyjna to:

- Odp. a ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych;
- Odp. b niekiedy tożsamy z nieruchomością gruntową;
- Odp. c zawsze tożsamy z nieruchomością gruntową.

Pyt 54 Określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w:

- Odp. a miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Odp. c decyzji o warunkach zabudowy.

Pyt 55 Zgodność podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego dotyczy:

- Odp. a przeznaczenia terenu;
- Odp. b możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu;
- Odp. c zgodności z przepisami szczególnymi.

Pyt 56 Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzi:

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

Pyt 57 Działka ewidencyjna jest wyróżniana przez numer, który może mieć postać:

- Odp. a ułamka dziesiętnego;
- Odp. b ułamka zwykłego;
- Odp. c liczby naturalnej.

Pyt 58 Treść mapy ewidencyjnej stanowią następujące elementy:

- Odp. a rzeźba terenu;
- Odp. b granice rejonów statystycznych i ich oznaczenia;
- Odp. c kontury użytków gruntowych.

Pyt 59 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego:

- Odp. a następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b ustala się w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Odp. c następuje w decyzji o warunkach zabudowy.

Pyt 60 Informacje z ewidencji gruntów i budynków zawierające dane osobowe wydaje się na żądanie:

- Odp. a właścicieli oraz osób i jednostek organizacyjnych władających gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis;
 - Odp. b innych podmiotów, które mają interes prawny w tym zakresie;
 - Odp. c rzeczoznawców majątkowych.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 61 Uwagi do projektu planu miejscowego mogą być wniesione:

- Odp. a przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- Odp. b tylko przez osoby mające interes prawny na obszarze objętym planem;
- Odp. c przez każdego, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Pyt 62 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:

- Odp. a ewidencji gruntów i budynków;
- Odp. b rozgraniczania nieruchomości;
- Odp. c gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

Pyt 63 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła o 30 000 zł. Maksymalna opłata planistyczna przy sprzedaży tej nieruchomości może wynieść:

- Odp. a 30 000 zł;
- Odp. b 9 000 zł;
- Odp. c 15 000 zł.

Pyt 64 Fazy rozwojowe w drzewostanie to:

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

Pyt 65 Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji:

- Odp. a roślinnej i zwierzęcej;
- Odp. b ogrodniczej i sadowniczej;
- Odp. c rybnej.

Pyt 66 Należność za wyłączenie gruntu rolnego z produkcji:

- Odp. a zależy od rodzaju użytku;
- Odp. b zależy od wartości gruntu wyłączanego z produkcji;
- Odp. c jest płacona jednorazowo.

Pyt 67 Uproszczony plan urządzania lasu sporządza się dla:

- Odp. a lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni mniejszej niż 10 ha;
- Odp. b lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 10 ha i więcej;
- Odp. c lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa niezależnie od ich powierzchni.

Pyt 68 Na wniosek Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej przekazuje nieodpłatnie, w drodze decyzji, Lasom Państwowym wydzielone geodezyjnie grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa:

- Odp. a stanowiące według ewidencji gruntów i budynków lasy i grunty leśne;
- Odp. b przeznaczone do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c przeznaczone do zalesienia w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pyt 69 Młodnik dębowy 15-letni, zniszczony przy realizacji linii wysokiego napięcia, należy szacować:

- Odp. a wg kosztów wyhodowania;
- Odp. b wg wartości drewna;
- Odp. c wykorzystując metodę zysków.

Pyt 70 Zadrzewienia cząstkowe określa się dla drzewostanów leśnych:

- Odp. a wszystkich zmieszanych gatunkowo;
 - Odp. b wszystkich zmieszanych wiekowo;
 - Odp. c zmieszanych gatunkowo bądź wiekowo, które uzyskały miąższość grubizny.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 71 Z działki przeznaczonej na cele przemysłowe, oznaczonej w ewidencji gruntów jako las, o powierzchni 10 arów usunięto 50-cioletni drzewostan. Odszkodowanie za jego przedwczesny wyrąb wyniesie (przy następujących parametrach drzewostanu: dane odczytane z właściwych tabel: $W_i = 200m^3$; $W_s = 150m^3$; $Z = 1$; Cena drewna $= 200zł/m^3$):

- Odp. a 10 000 zł;
- Odp. b 3 000 zł;
- Odp. c 1 000 zł.

Pyt 72 Pierśnica:

- Odp. a to średnica pnia drzewa na wysokości 1,3 metra nad poziomem gruntu;
- Odp. b to obwód pnia drzewa na wysokości 1,3 metra nad poziomem gruntu;
- Odp. c dostarcza jednego z głównych parametrów (obok wysokości pnia) służących do określania miąższości drzewa.

Pyt 73 Do roślin okopowych zalicza się:

- Odp. a ziemniaki;
- Odp. b kapusta;
- Odp. c buraki cukrowe.

Pyt 74 Plan urządzenia lasu sporządza się na okres:

- Odp. a 10 lat;
- Odp. b w przypadkach uzasadnionych stanem lasów, może być sporządzony na okres krótszy niż 10 lat;
- Odp. c nie ma obligatoryjnie ustalonego okresu jego ustalenia.

Pyt 75 Dokonując wyceny uprawy leśnej techniką szczegółową uzyskuje się wartość:

- Odp. a odtworzeniową;
- Odp. b rynkową;
- Odp. c kosztową.

Pyt 76 Rzeczoznawca majątkowy, który otrzymał zlecenie na określenie wartości w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek śmierci osoby, której prawo to przysługiwało powinien ?

- Odp. a wyłączenie zwaloryzować wkład mieszkaniowy, gdyż prawo, które wygasło jest prawem niezbywalnym i niedziedzicznym, nie posiada więc wartości rynkowej;
- Odp. b określić wartość rynkową lokalu jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. c odmówić przyjęcia zlecenia, gdyż w zaistniałej sytuacji określenie wartości lokalu nie będzie zarządowi spółdzielni do niczego przydatne.

Pyt 77 W jakim terminie, licząc od dnia złożenia wniosku przez zarządcę drogi, organ I instancji wydaje decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej?

- Odp. a 30 dni;
- Odp. b 60 dni;
- Odp. c 90 dni.

Pyt 78 Rzeczoznawca majątkowy prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo, może zostać pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej w przypadku:

- Odp. a zaniechania obowiązku ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umów dotyczących szacowania nieruchomości;
- Odp. b powszechne udostępnianie informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zawodu;
- Odp. c nieprzestrzegania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Pyt 79 Wtórny obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu dokonuje się:

- Odp. a po uzyskaniu zgody zarządu spółdzielni na wtórny obrót, w drodze umowy w formie aktu notarialnego;
- Odp. b w drodze umowy w formie aktu notarialnego bez konieczności uzyskiwania zgody zarządu spółdzielni;
- Odp. c w chwili obecnej przepisy nie przewidują już możliwości wtórnego obrotu tym prawem, należy uprzednio doprowadzić do zamiany tego prawa we własność, a dopiero po zamianie dokonać wtórnego obrotu.

Pyt 80 Podziału nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne lub leśne można dokonać z urzędu jeżeli:

- Odp. a podział jest niezbędny dla realizacji celów publicznych;
- Odp. b nieruchomość stanowi własność gminy i została oddana w użytkowanie wieczyste;
- Odp. c nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.03.25

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

Kod: 618003214

Pyt 81 Wywłaszczony został sad, na którym znajduje się 100 pięcioletnich jabłoni. Wartość bieżąca jednego drzewka wynosi 45 zł, a utracone korzyści za okres do końca plonowania wynoszą 40 zł. od jednego drzewka. Właściciel wywłaszczonego sadu otrzyma odszkodowanie za plantacje kultur wieloletnich w wysokości:

- Odp. a 4 000 zł;
- Odp. b 4 500 zł;
- Odp. c 8 500 zł.

Pyt 82 Wartość służebności dla celu ustalenia podatku od spadków i darowizn określa się:

- Odp. a jako 3 % wartości rzeczy obciążonej służebnością;
- Odp. b jako 4 % wartości rzeczy obciążonej służebnością;
- Odp. c od 3 % do 5 % wartości rzeczy obciążonej, w zależności od wieku uprawnionego.

Pyt 83 Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania na terenach zamkniętych prowadzi:

- Odp. a marszałek województwa;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c takiego rejestru się nie prowadzi.

Pyt 84 Kwestie dokonywania oględzin w procesie wyceny nieruchomości zostały uregulowane w:

- Odp. a żaden przepis prawa nie przewiduje takiego obowiązku;
- Odp. b ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości.

Pyt 85 Szacowanie nieruchomości zabudowanej w podejściu kosztowym polega na:

- Odp. a określeniu wartości odtworzeniowej gruntu i dodaniu kosztu odtworzenia części składowych tego gruntu, z uwzględnieniem wartości zużycia;
- Odp. b określeniu wartości rynkowej gruntu, a następnie dodaniu wartości rynkowej zabudowy określonej za pomocą metody kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia z uwzględnieniem wartości zużycia;
- Odp. c określeniu kosztów nabycia gruntu i kosztów odtworzenia jego części składowych z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Pyt 86 Spory w sprawach dotyczących roszczeń o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu miejscowego, rozstrzygają:

- Odp. a sądy administracyjne;
- Odp. b sądy powszechne;
- Odp. c rady gminy.

Pyt 87 Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu

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

Pyt 88 Rzeczoznawca majątkowy nie może potwierdzić aktualności operatu szacunkowego, gdy:

- Odp. a upłynął rok od daty jego sporządzenia;
- Odp. b autorem operatu szacunkowego jest inny rzeczoznawca majątkowy;
- Odp. c nastąpiła zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotycząca wycenionej nieruchomości.

Pyt 89 Metodę kosztów likwidacji przy wycenie nieruchomości stosuje się w podejściu:

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

Pyt 90 Na potrzeby ustalenia zobowiązań podatkowych wartość nieruchomości określa się stosując:

- Odp. a podejście porównawcze;
- Odp. b podejście dochodowe;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze podejścia, które zastosuje.

