

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 1 W świetle przepisów techniczno-budowlanych piwnica to:

- Odp. a kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu;
- Odp. b kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się nie mniej niż 1,5 m poniżej poziomu terenu;
- Odp. c kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się nie mniej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu.

Pyt 2 Elementami konstrukcyjnymi budynku są:

- Odp. a ściany nośne i ściany działowe;
- Odp. b stropy gęstożebrowe, stropy płytowe żelbetowe, stropy drewniane;
- Odp. c stropodach wentylowany, stropodach niewentylowany, dźwigary dachowe stalowe.

Pyt 3 W świetle przepisów techniczno-budowlanych, w mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się pomieszczenie kuchenne bez okien pod warunkiem zastosowania:

- Odp. a wentylacji grawitacyjnej w przypadku kuchni elektrycznej;
- Odp. b wentylacji mechanicznej wywiewnej w przypadku kuchni gazowej;
- Odp. c wentylacji mechanicznej nawiewno - wywiewnej w przypadku kuchni gazowej.

Pyt 4 W świetle przepisów techniczno-budowlanych szerokość drzwi do pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi powinna mieć co najmniej:

- Odp. a 0,7 m;
- Odp. b 0,8 m;
- Odp. c 0,9 m.

Pyt 5 W świetle przepisów techniczno-budowlanych wyróżnia się przewody kominowe:

- Odp. a wentylacyjne, spalinowe, dymowe;
- Odp. b węglowe, wentylacyjne;
- Odp. c centralnego ogrzewania, zbiorcze grawitacyjne.

Pyt 6 Przy określeniu kosztu odtworzenia przy użyciu techniki wskaźnikowej, wykorzystanie cen wskaźnikowych, publikowanych w specjalistycznych wydawnictwach, dopuszczalne jest pod warunkiem:

- Odp. a że obiekt wyceniany jest porównywalny pod względem rozwiązań techniczno-materiałowych i wielkości z obiektem, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
- Odp. b zgodności nazw obiektu wycenianego i obiektu, dla którego znana jest cena wskaźnikowa;
- Odp. c bez ograniczeń, jeżeli będzie zastosowany współczynnik regionalny.

Pyt 7 Z wyłączeniem przypadków szczególnych oraz przepisów odrębnych, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

- Odp. a 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;
- Odp. b 2 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy;
- Odp. c 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy.

Pyt 8 W świetle przepisów Prawa budowlanego do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, co do zasady, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten nie zgłosi sprzeciwu w terminie:

- Odp. a 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
- Odp. b 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
- Odp. c 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Pyt 9 Dobra substytucyjne to dobra:

- Odp. a umożliwiające zaspokajanie takich samych potrzeb;
- Odp. b posiadające zawsze charakter dóbr wolnych;
- Odp. c wzajemnie zastępowalne.

Pyt 10 W bilansie jednostki, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ujmowane:

- Odp. a w wartościach niematerialnych i prawnych;
- Odp. b na kontach pozabilansowych;
- Odp. c w środkach trwałych.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 11 Średnią inflację za kilka lat określa się jako:

- Odp. a średnią geometryczną;
- Odp. b średnią arytmetyczną;
- Odp. c medianę.

Pyt 12 Akcja uprzywilejowana upoważnia do:

- Odp. a większej liczby głosów przypadających na akcję;
- Odp. b większego udziału w podziale majątku spółki przy jej likwidacji;
- Odp. c specjalnego prawa do zasiadania w organach spółki.

Pyt 13 Przy stopie kapitalizacji równej 5% - współczynnik kapitalizacji wyniesie:

- Odp. a 20;
- Odp. b 0,2;
- Odp. c 5.

Pyt 14 Przy obliczaniu wartości początkowej środków trwałych, według przepisów o rachunkowości, można brać pod uwagę m.in. następujące elementy:

- Odp. a cenę nabycia lub koszt wytworzenia;
- Odp. b tylko cenę zakupu lub koszt wytworzenia;
- Odp. c koszt ulepszenia, gdy wartość użytkowa po ulepszeniu przewyższa wartość użytkową z chwili przyjęcia środka.

Pyt 15 Do spółek osobowych zalicza się:

- Odp. a spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, spółkę akcyjną;
- Odp. b tylko spółkę jawną i spółkę partnerską;
- Odp. c spółkę jawną, spółkę partnerską, spółkę komandytową i spółkę komandytowo-akcyjną.

Pyt 16 Amortyzacji środków trwałych dokonuje się do końca tego miesiąca, w którym:

- Odp. a następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową;
- Odp. b postawiono je w stan likwidacji;
- Odp. c zbyto je lub stwierdzono ich niedobór.

Pyt 17 Rozkład lewoskośny częstości w zbiorze danych oznacza, że:

- Odp. a średnia znajduje się na prawo od mediany;
- Odp. b mediana leży na prawo od średniej;
- Odp. c średnia znajduje się na prawo od dominanty.

Pyt 18 Przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia ceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu:

- Odp. a rzeczoznawca określa jej wartość jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b rzeczoznawca majątkowy uwzględnia budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem bez uwzględnienia nakładów poniesionych przez jednostkę;
- Odp. c rodzaje budynków i urządzeń, na które nakłady poniosła jednostka organizacyjna określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.

Pyt 19 W technice dyskontowania strumieni dochodów, dyskontowanie prowadzi do obliczenia:

- Odp. a obecnej wartości zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania w przyszłości;
- Odp. b wartości przyszłych dochodów przewidywanych do uzyskania w przyszłości;
- Odp. c zdyskontowanej wartości rezydualnej nieruchomości.

Pyt 20 Organ administracji publicznej może wykorzystywać operat szacunkowy przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia:

- Odp. a zgodnie z celem, dla którego był sporządzony;
- Odp. b gdy nie wystąpiły zmiany czynników wpływających na wartość;
- Odp. c po uzyskaniu zgody autora operatu.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 21 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 22 Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:

- Odp. a wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi;
- Odp. b przekazywania wyciągów ze sporządzonych operatów szacunkowych do organów prowadzących kataster nieruchomości;
- Odp. c zachowania tajemnicy zawodowej.

Pyt 23 Wielkość współczynnika korekcyjnego przy wycenie nieruchomości rolnych z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntu zależy od:

- Odp. a rodzaju użytku rolnego;
- Odp. b klasy bonitacyjnej gruntu;
- Odp. c rodzaju rynku.

Pyt 24 Wagą cechy rynkowej jest:

- Odp. a procentowy wpływ na poziom cen na rynku;
- Odp. b udział w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną dla danej cechy;
- Odp. c procentowy udział w wartości rynkowej.

Pyt 25 Podejście mieszane w wycenie nieruchomości może być zastosowane do określenia wartości:

- Odp. a budynków i urządzeń stanowiących własność użytkownika wieczystego dla ustalenia wynagrodzenia w związku z wygaśnięciem użytkowania wieczystego gruntu;
- Odp. b nieruchomości zabudowanej budynkiem w stanie surowym otwartym;
- Odp. c nieruchomości zabudowanej budynkami przeznaczonymi do rozbiórki.

Pyt 26 Wyceniając nieruchomość gruntową zabudowaną stanowiącą tzw. „mienie zabużańskie” w przypadku braku cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, wartość budowli i budynków określa się:

- Odp. a jako wartość odtworzeniową;
- Odp. b metodą pozostałościową;
- Odp. c w podejściu dochodowym.

Pyt 27 Współczynnik korygujący wykorzystywany do określenia wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego oblicza się z użyciem przeciętnej stopy:

- Odp. a dyskontowej;
- Odp. b kapitalizacji;
- Odp. c procentowej.

Pyt 28 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zakresem wyceny należy objąć:

- Odp. a prawo własności do lokalu wraz z prawem własności pomieszczenia przynależnego oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Odp. b prawo własności do lokalu wraz z udziałem tylko w prawie do gruntu jeśli nie ma pomieszczenia przynależnego;
- Odp. c tylko lokal oznaczony przez gminę jako przedmiot odrębnej własności.

Pyt 29 Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny nieruchomości przeznaczonych na cele rolne, źródłem informacji o cenie ziarna żyta jest:

- Odp. a rynek lokalny;
- Odp. b rynek krajowy;
- Odp. c rynek regionalny.

Pyt 30 Cena za m2 wynosi: minimalna 2000zł, maksymalna 3000zł. Jeżeli zakres kwotowy (delta C) dla cechy lokalizacja wynosi 200zł za m2, to siła wpływu tej cechy (waga) wynosi:

- Odp. a 10%;
- Odp. b 20%;
- Odp. c 30%.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 31 Cena nieruchomości gruntowej ustalona dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna tej nieruchomości przekazanej na cele rolne wyniesie:

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

Pyt 32 W podejściu mieszanym w metodzie pozostałościowej można stosować elementy podejścia porównawczego do określenia:

- Odp. a zysku konkretnego inwestora;
- Odp. b wartości nieruchomości po zakończeniu robót budowlanych;
- Odp. c wydatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

Pyt 33 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez wycenę nieruchomości rozumie się:

- Odp. a czynności związane z określaniem wartości nieruchomości;
- Odp. b postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- Odp. c określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

Pyt 34 Nieruchomość podobna:

- Odp. a została zdefiniowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b została zdefiniowana w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości;
- Odp. c nie została zdefiniowana w przepisach prawa.

Pyt 35 Wartość rynkową nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się na podstawie nieruchomości podobnych położonych na obszarze:

- Odp. a województw porównywalnych, określonych przez ustawę;
- Odp. b województwa właściwego ze względu na miejsce zamieszkania osoby uprawnionej do rekompensaty za pozostawioną nieruchomość poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej;
- Odp. c dowolnego województwa w Polsce, uznanego za porównywalne przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pyt 36 Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością niezbędnego do eksploatacji złoża kopalin uwzględnia się:

- Odp. a stan nieruchomości przed eksploatacją złoża oraz przewidywany stan po zakończeniu eksploatacji;
- Odp. b ceny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c ustalenia z projektu zagospodarowania złoża.

Pyt 37 Jeżeli w związku z ochroną środowiska, na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska, nastąpiło ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, to odszkodowania z tego tytułu może żądać:

- Odp. a tylko właściciel nieruchomości;
- Odp. b tylko właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości;
- Odp. c właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, a także osoba, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Pyt 38 Koszty likwidacji części składowych gruntu w podejściu mieszanym można ustalić przy użyciu techniki:

- Odp. a kosztów zastąpienia;
- Odp. b elementów skalonych;
- Odp. c szczegółowej.

Pyt 39 Zgodnie z przepisami maksymalny czas, z jakiego można użyć transakcji do porównań przy wycenie nieruchomości to:

- Odp. a 2 lata przed datą wyceny;
- Odp. b 3 lata przed datą wyceny;
- Odp. c nie reguluje tego żaden przepis prawa.

Pyt 40 Rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a szacuje wyłącznie nieruchomości;
- Odp. b określa wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- Odp. c może sporządzać opracowania dotyczące bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 41 Wartość rynkową nieruchomości można określić stosując technikę:

- Odp. a kapitalizacji prostej;
- Odp. b korygowania ceny średniej;
- Odp. c zysku.

Pyt 42 Dokonując oceny stopnia zużycia technicznego budynku użyteczności publicznej należy uwzględnić:

- Odp. a okres użytkowania i okres trwałości poszczególnych rodzajów robót lub elementów;
- Odp. b jakość wykonawstwa, sposób eksploatacji;
- Odp. c uciążliwość hałasu spowodowana dużym natężeniem ruchu ulicznego.

Pyt 43 Roszczenia wieczystego użytkownika o wynagrodzenie za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu przedawniają się z upływem:

- Odp. a 3 lat licząc od daty zwrotu gruntu;
- Odp. b 5 lat licząc od daty zwrotu gruntu;
- Odp. c 1 roku licząc od daty zwrotu gruntu.

Pyt 44 Zgodnie z ustawą o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, wartość odtworzeniową lokalu mieszkalnego dla potrzeb czynszowych ustala się:

- Odp. a na podstawie wyceny indywidualnej dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. b na podstawie kosztorysów wykonawczych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania nie wcześniej niż w okresie ostatnich 12 miesięcy;
- Odp. c jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i urzędowego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej dla budynków mieszkalnych.

Pyt 45 Ograniczanie praw do nieruchomości na mocy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami polega między innymi na:

- Odp. a zakazie wykorzystywania nieruchomości przez ich właścicieli;
- Odp. b zakazie zbywania nieruchomości;
- Odp. c udzielaniu osobom trzecim, realizującym cele publiczne, zezwoleń na zajęcie nieruchomości.

Pyt 46 Drzewa i inne rośliny odłączone od gruntu stanowią:

- Odp. a części składowe gruntu;
- Odp. b przynależności;
- Odp. c pożytki naturalne gruntu.

Pyt 47 Najemcę lokalu obciążają drobne nakłady polegające m.in. na:

- Odp. a malowaniu ścian;
- Odp. b naprawie instalacji wewnętrznych;
- Odp. c naprawie windy.

Pyt 48 Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa prawa i obowiązki:

- Odp. a wyłącznie najemców lokali mieszkalnych;
- Odp. b najemców lokali oraz osób używających lokale na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
- Odp. c wyłącznie najemców lokali mieszkalnych, którzy weszli w stosunek najmu na mocy decyzji administracyjnych.

Pyt 49 Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10 000 zł. Maksymała opłata adiacencka z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 5000 zł;
- Odp. b 3000 zł;
- Odp. c 1000 zł.

Pyt 50 Umowa najmu nieruchomości zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego powinna być zawarta na piśmie, gdy czas jej trwania wynosi co najmniej:

- Odp. a jeden rok;
- Odp. b trzy lata;
- Odp. c pół roku.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 51 Aby pomieszczenie w budynku wielolokalowym, mogło zostać wyodrębnione jako samodzielny lokal musi być:

- Odp. a wydzielone trwałymi ścianami wewnątrz budynku;
- Odp. b położone na kondygnacjach nadziemnych;
- Odp. c przeznaczone na stały pobyt ludzi jeżeli jest wykorzystywane na cele mieszkaniowe albo na pobyt ludzi co najmniej 3 godziny na dobę jeżeli jest wykorzystywane na inne cele niż mieszkaniowe.

Pyt 52 Kwestie dokonywania oględzin w procesie wyceny nieruchomości zostały uregulowane w:

- Odp. a ustawa o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości;
- Odp. c przepisy nie regulują tego zagadnienia.

Pyt 53 Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim wydaje (poza terenem zamkniętym):

- Odp. a marszałek województwa;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa.

Pyt 54 Symbol "K" użytku gruntowego oznacza:

- Odp. a tereny kolejowe;
- Odp. b inne tereny komunikacyjne;
- Odp. c użytki kopalne.

Pyt 55 Do wyceny nieruchomości zastosowano metodę kosztów likwidacji. Wartość gruntu została określona na 20000zł. Koszty rozbiórki stanowią 25% wartości gruntu, a wartość materiałów porozbiórkowych z uwzględnieniem ich zużycia i stopnia odzysku została określona na 5000 zł. Wartość nieruchomości wynosi:

- Odp. a 10000zł;
- Odp. b 15000 zł;
- Odp. c 20000zł.

Pyt 56 Stawka procentowa dla „opłat z tytułu wzrostu wartości” może przyjmować następujące wielkości:

- Odp. a 10%;
- Odp. b 20%;
- Odp. c 30%.

Pyt 57 Jednostkę rejestrową lokali tworzy:

- Odp. a lokal dla którego właściwy organ wydał zaświadczenie o spełnieniu warunków samodzielności lokalu;
- Odp. b każdy lokal stanowiący odrębną nieruchomość;
- Odp. c tylko lokal mieszkalny.

Pyt 58 Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez „wartość nieruchomości” należy rozumieć:

- Odp. a wyłącznie wartość rynkową nieruchomości;
- Odp. b wartość rynkową lub odtworzeniową nieruchomości;
- Odp. c każdy rodzaj wartości wskazany w ustawie o gospodarce nieruchomościami..

Pyt 59 W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają:

- Odp. a dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim - marszałek województwa;
- Odp. b dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym - starosta;
- Odp. c dla inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych - wojewoda.

Pyt 60 Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo:

- Odp. a dla obszarów, na których mają być realizowane cele publiczne ponadlokalne i regionalne;
- Odp. b dla obszarów, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych;
- Odp. c dla obszarów, na których przewiduje się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 61 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku są:

- Odp. a łączne pole powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych;
- Odp. b rodzaj budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych;
- Odp. c informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku.

Pyt 62 Ewidencja gruntów i budynków obejmuje dane dotyczące:

- Odp. a działek ewidencyjnych;
- Odp. b właścicieli oraz przysługujących im wielkości udziałów;
- Odp. c lokali.

Pyt 63 Plan miejscowy zmienił przeznaczenie działki o pow. 0,5000 ha z rolnego na rekreacyjne. Właściciel podzielił tę działkę na 5 równych i jedną sprzedał w pierwszym roku obowiązywania planu. Zmiana planu spowodowała przyrost wartości o 40 zł na 1 m kwadratowym. Maksymalna wielkość opłaty planistycznej od sprzedanej działki wyniesie:

- Odp. a 9000 zł;
- Odp. b 12000 zł;
- Odp. c 45000 zł.

Pyt 64 Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzi:

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

Pyt 65 Głównymi parametrami działki gruntu, by była działką budowlaną według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

- Odp. a wielkość;
- Odp. b wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej;
- Odp. c cechy geometryczne.

Pyt 66 Nadleśniczy może dokonać zamiany lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych na lasy, grunty i inne nieruchomości:

- Odp. a w przypadkach uzasadnionych potrzebami i celami gospodarki leśnej;
- Odp. b za zgodą dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Odp. c po ich wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pyt 67 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 68 Zasobność drzewostanu:

- Odp. a podana jest w planie urządzenia lasu w m³/ha;
- Odp. b stanowi miąższość nadziemnej części drzew bez kory;
- Odp. c stanowi miąższość nadziemnej części drzew bez kory i bez drobnicy.

Pyt 69 Z mapy glebowo-rolniczej można uzyskać informacje o:

- Odp. a typie gleby;
- Odp. b klasie bonitacyjnej gleby;
- Odp. c kompleksie rolniczej przydatności gleb.

Pyt 70 Do zalesienia mogą być między innymi przeznaczone:

- Odp. a nieużytki;
 - Odp. b grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej;
 - Odp. c hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 71 Nadleśniczy może wydzierżawić lasy oraz grunty przeznaczone do produkcji leśnej i grunty związane z gospodarką leśną z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej:

- Odp. a po uzyskaniu zgody dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Odp. b po uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych;
- Odp. c w ramach własnych kompetencji, gdy powierzchnia wydzierżawionych lasów nie przekracza 10ha.

Pyt 72 Szacunek brakarski drzewostanu leśnego:

- Odp. a to procedura techniki wskaźnikowej szacowania wartości drewna;
- Odp. b dotyczy szacowania drzewostanów w wieku bliskorębnym i starszych;
- Odp. c wymaga podziału masy grubizny netto na sortymenty użytkowe.

Pyt 73 Zgodę na wycięcie drzew na działce gruntu wydaje:

- Odp. a wyłącznie starosta;
- Odp. b wójt, burmistrz albo prezydent miasta,
- Odp. c w niektórych przypadkach starosta.

Pyt 74 Ilekroć w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest mowa o zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości, należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje:

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

Pyt 75 Właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych:

- Odp. a za odszkodowaniem od właściciela wód albo właściciela hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;
- Odp. b za odszkodowaniem z budżetu gminy;
- Odp. c za odszkodowaniem z budżetu wojewody;

Pyt 76 Według Kodeksu cywilnego, aby grunt rolny stanowił nieruchomość rolną jego powierzchnia:

- Odp. a powinna być większa niż 0,1 ha;
- Odp. b powinna być większa niż 1,0 ha;
- Odp. c nie ma ograniczeń powierzchniowych.

Pyt 77 Wartość gruntu leśnego bez drzewostanu można określić wykorzystując podejście:

- Odp. a porównawcze;
- Odp. b inwestycyjne;
- Odp. c mieszane.

Pyt 78 Nadzór nad gospodarką leśną sprawują:

- Odp. a minister właściwy do spraw środowiska w odniesieniu do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- Odp. b marszałek województwa w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. c starosta w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa.

Pyt 79 Masa drewna netto to:

- Odp. a ilość drewna bez kory wyrażona w metrach sześciennych lub metrach przestrzennych;
- Odp. b ilość drewna z korą wyrażona w metrach sześciennych;
- Odp. c ilość drewna z korą wyrażona w metrach przestrzennych.

Pyt 80 Dla ustalenia opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości dokonany na wniosek właściciela, jeżeli przy podziale wydzielono jedną z działek pod drogę publiczną:

- Odp. a przy ustalaniu wartości nieruchomości zarówno wg stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działki gruntu wydzielonej pod drogę publiczną;
- Odp. b określa się tylko ten wzrost wartości nieruchomości, który nastąpił na skutek dokonania podziału nieruchomości;
- Odp. c konieczne jest aby w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca stawkę procentową tej opłaty.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.09.10

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

Kod: 544136186

Pyt 81 Odszkodowanie za wygaśnięcie hipoteki w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej ustala się w wysokości:

- Odp. a uzgodnionej z wierzycielem;
- Odp. b świadczenia głównego wierzytelności wraz z odsetkami;
- Odp. c równej wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego, którym jest hipoteka.

Pyt 82 Zgodnie z ustawą o lasach pracownik będący emerytem, który przepracował w Lasach Państwowych 5 lat, nabywa od tego podmiotu lokal, którego jest najemcą (od 10 lat) o wartości 200 tys. zł. Cena jaką zapłaci będzie wynosiła:

- Odp. a 80 tys. zł;
- Odp. b 10 tys. zł;
- Odp. c 20 tys. zł.

Pyt 83 Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej oddanej w trwały zarząd na cele usługowe wynosiła 200 000 zł. Wartość nakładów, jakie jednostka organizacyjna poniosła po dacie oddania w zarząd na wybudowanie budynków wynosi 100 000 zł. Opłata roczna z tytułu trwałego zarządu w opisanej sytuacji wyniesie:

- Odp. a 1 000 zł;
- Odp. b 2 000 zł;
- Odp. c 3 000 zł.

Pyt 84 Prawo do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej przysługuje właścicielowi, który:

- Odp. a był w dniu 1 września 1939 r. obywatelem polskim;
- Odp. b zamieszkiwał w dniu 1 września 1939 r. na byłym terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- Odp. c opuścił nieruchomość w związku z wojną rozpoczętą w 1939 roku.

Pyt 85 Pomieszczenia lokalu takie jak: kuchnia, łazienka, spiżarnia są pomieszczeniami:

- Odp. a przynależnymi do lokalu;
- Odp. b pomocniczymi lokalu;
- Odp. c stanowiącymi części składowe lokalu.

Pyt 86 Wysokość współczynnika korygującego, stosowanego dla określenia wartości prawa użytkowania wieczystego, jest zależna od:

- Odp. a przeciętnej stopy kapitalizacji ustalonej na podstawie badania rynku nieruchomości z ograniczeniem do przedziału od 0,09 do 0,12;
- Odp. b przeciętnej stopy kapitalizacji ustalonej na podstawie badania rynku nieruchomości z ograniczeniem do przedziału od 0,10 do 0,15;
- Odp. c stawki procentowej opłaty rocznej.

Pyt 87 Opłaty za przekształcenie na mocy ustawy z 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

- Odp. a mogą być wniesione jednorazowo, ale wyłącznie w pierwszym roku trwania obowiązku płatności;
- Odp. b mogą być wniesione jednorazowo, w każdym czasie trwania obowiązku płatności;
- Odp. c mogą być wniesione jednorazowo, ale wyłącznie wtedy, gdy właściwy organ wyrazi zgodę.

Pyt 88 Wartość rynkowa rzeczy dla celów podatkowych zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych jest określana na podstawie cen rynkowych, z uwzględnieniem:

- Odp. a stanu i stopnia zużycia rzeczy;
- Odp. b miejsca zbycia;
- Odp. c daty zbycia.

Pyt 89 Przy wycenie w podejściu porównawczym nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków uwzględnia się:

- Odp. a unikalny charakter nieruchomości;
- Odp. b wartość artystyczną i historyczną;
- Odp. c ceny transakcyjne nieruchomości podobnych uzyskane na rynku lokalnym, regionalnym, krajowym lub zagranicznym.

Pyt 90 Obligatoryjną częścią planu ogólnego gminy są:

- Odp. a gminne standardy urbanistyczne;
- Odp. b obszary uzupełnienia zabudowy;
- Odp. c obszary zabudowy śródmiejskiej.

