EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

PAŃSTWOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.10.14

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu-służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi. Kod: 352720335

Pyt 1 **W świetle przepisów techniczno-budowlanych umieszczenie drutu kolczastego na ogrodzeniu jest możliwe na wysokości nie mniejszej niż:**

Odp. a 1,50 m;

Odp. b 1,80 m;

Odp. c 2,00 m.

Pyt 2 **Przez pozwolenie na budowę należy rozumieć:**

Odp. a decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego;

Odp. b tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych;

Odp. c dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi.

Pyt 3 **Przedmiar robót wykonuje się:**

Odp. a na etapie projektowania;

Odp. b po wykonaniu robót ziemnych;

Odp. c w stanie ukończonym obiektu budowlanego.

Pyt 4 **Kalenica jest to:**

Odp. a pozioma krawędź na styku połaci dachowych;

Odp. b belka podpierająca krokwie;

Odp. c belka stropowa na ostatniej kondygnacji budynku.

Pyt 5 **Przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę, projekt zagospodarowania działki lub terenu:**

Odp. a nie jest obowiązkowy;

Odp. b jest obowiązkowy;

Odp. c wraz z projektem architektoniczno-budowlanym jest zatwierdzany w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pyt 6 **Fundamenty można wykonywać na:**

Odp. a palach drewnianych;

Odp. b studniach żelbetowych;

Odp. c podkładzie betonowym.

Pyt 7 **Według przepisów techniczno-budowlanych, przez pomieszczenie gospodarcze należy rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza lokalem użytkowym, służące m.in. do przechowywania:**

Odp. a przedmiotów użytkowników budynku;

Odp. b opału;

Odp. c odpadów stałych.

Pyt 8 **W trakcie wizji lokalnej uzyskano informacje, że fundamenty budynku jednorodzinnego posadowione są na głębokości 60 cm. Na ocenę stanu technicznego czynnik ten:**

Odp. a wpływa negatywnie;

Odp. b nie ma wpływu;

Odp. c pomija się .

Pyt 9 **Zgodnie z ustawą Prawo budowlane ogrodzenie to:**

Odp. a budowla;

Odp. b obiekt małej architektury;

Odp. c urządzenie budowlane.

Pyt 10 **Strumień dochodu netto w ostatnim roku prognozowania (w technice DCF) ma wartość 20 000 zł. Współczynnik kapitalizacji wynosi 9, a stopa dyskontowa wynosi 10%. Wartość rezydualna (RV) wynosi:**

Odp. a 100 000 zł;

Odp. b 200 000 zł;

Odp. c 180 000 zł.

PAŃSTWOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.10.14

Proszę nie zaznaczać odpowiedzi na tym egzemplarzu-służy on jedynie do zapoznania się z treścią pytań i odpowiedzi. Kod: 352720335

Pyt 11 **Zysk netto (tzn. po opodatkowaniu) w okresie eksploatacji projektu inwestycyjnego ustala się uwzględniając:**

Odp. a wyłącznie przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów oraz stopę podatku dochodowego;

Odp. b przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów, koszty finansowe w danym roku (jeżeli inwestycja była finansowana z kredytu), odpisy amortyzacyjne w danym roku oraz stopę podatku dochodowego;

Odp. c przychody ze sprzedaży w danym roku, koszty operacyjne sprzedanych produktów, ratę kredytu i koszty finansowe (jeśli inwestycja była finansowana z kredytu) oraz stopę podatku dochodowego.

Pyt 12 **Pieniądz pełni funkcje:**

Odp. a transakcyjną, płatniczą, obrachunkową (miernik wartości) i tezauracyjną;

Odp. b jest prawnym środkiem płatniczym;

Odp. c jest tylko środkiem tezauryzacji wartości.

Pyt 13 **Wycena środków trwałych na dzień bilansowy jest dokonywana według:**

Odp. a cen nabycia lub zakupu jeśli koszty zakupu nie są istotne;

Odp. b cen nabycia pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;

Odp. c kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Pyt 14 **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 15 **Stopa dyskontowa jest synonimem:**

Odp. a współczynnika kapitalizacji;

Odp. b stopy zwrotu;

Odp. c oprocentowana kapitału.

Pyt 16 **Cena równowagi rynkowej oznacza:**

Odp. a cenę urzędową;

Odp. b cenę równoważącą popyt z podażą;

Odp. c cenę preferencyjną.

Pyt 17 **Jeżeli budynek ma 10 lat, a przewidywany okres jego trwałości wynosi 80 lat, to przy założeniu złej gospodarki remontowej, stopień zużycia określony metodą Rossa wynosi:**

Odp. a 0,08

Odp. b 0,125

Odp. c 0,15

Pyt 18 **Stopa zwrotu nakładów inwestycyjnych to:**

Odp. a stosunek rocznego zysku z projektu inwestycyjnego do nakładów poniesionych na jego realizację;

Odp. b wewnętrzna stopa zwrotu z projektu inwestycyjnego;

Odp. c stosunek różnicy rocznego zysku z inwestycji do zdyskontowanych nakładów.

Pyt 19 **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 20 **Dokonując wyceny lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa, przeznaczonego na zakwaterowanie sił zbrojnych, w celu jego sprzedaży, rzeczoznawca majątkowy:**

Odp. a nie uwzględnia ulepszeń dokonanych przez nabywcę;

Odp. b określa wartość odtworzeniową;

Odp. c uwzględnia wartość prawa do ułamkowej części gruntu przypadającego na ten lokal.

PAŃSTWOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Pyt 21 **Do określenia wartości nieruchomości zabudowanej nietypowym nowym obiektem hotelowym najbardziej odpowiednim będzie:**

Odp. a podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej;

Odp. b podejście dochodowe, metoda zysku, technika kapitalizacji prostej;

Odp. c podejście kosztowe – jako najbardziej trafnie odzwierciedlające nakłady poniesione na realizację obiektu.

Pyt 22 **Wycena lasów w strefie zainwestowania miejskiego polega na:**

Odp. a zastosowaniu podejścia porównawczego w pierwszej kolejności w razie występowania porównywalnych pod względem położenia i przeznaczenia nieruchomości leśnych

Odp. b osobnej wycenie wartości gruntu w podejściu porównawczym według przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych z zastosowaniem rynkowego współczynnika redukcyjnego określonego przez rzeczoznawcę i osobnej wycenie roślinności leśnej wg kosztów zalesienia i pielęgnacji

Odp. c zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych w przypadku braku transakcji rynkowych lasów położonych w strefie zainwestowania miejskiego

Pyt 23 **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 24 **Wielkość współczynnika korekcyjnego przy wykorzystaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów do wyceny gruntów rolnych zależy od:**

Odp. a okręgu podatkowego;

Odp. b klasy bonitacyjnej;

Odp. c rodzaju użytku rolnego.

Pyt 25 **Wysokość kosztów dodatkowych, występujących w podejściu kosztowym uzależniona jest od:**

Odp. a rodzaju obiektów i ich wyposażenia w instalacje i urządzenia;

Odp. b okresu realizacji inwestycji;

Odp. c cen usług projektowych, nadzoru inwestorskiego, geodezyjnych.

Pyt 26 **Jeżeli określenie wartości nieruchomości ma uwzględniać jej możliwy rozwój, rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić między innymi:**

Odp. a stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej po zakończeniu zakładanego okresu rozwoju;

Odp. b stan prawny i stan otoczenia nieruchomości oraz poziom cen obowiązujące na dzień wyceny;

Odp. c prognozowany poziom cen rynkowych obowiązujący po zakończeniu zakładanego okresu rozwoju.

Pyt 27 **Przy określaniu wartości nieruchomości wywłaszczonej podlegającej zwrotowi, w przypadku zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, uwzględnia się:**

Odp. a stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia;

Odp. b skutki zmiany wartości wynikające ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym;

Odp. c stan nieruchomości z dnia zwrotu.

Pyt 28 **Wskaźnik szacunkowy gruntu w odniesieniu do nieruchomości leśnej zależy od:**

Odp. a głównych gatunków lasotwórczych;

Odp. b klasy bonitacyjnej;

Odp. c wieku rębności.

Pyt 29 **Przy szacowaniu plantacji kultur wieloletnich dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie, uwzględnić należy m.in.:**

Odp. a gatunek i wiek roślin na plantacji;

Odp. b odpisy amortyzacyjne;

Odp. c utracone korzyści za okres do końca pełnego plonowania.

Pyt 30 **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 regionalny;

Odp. c rynek krajowy.

PAŃSTWOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Pyt 31 **Jeżeli dochód operacyjny netto oszacowany na postawie danych rynkowych (DON) dla nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowym o powierzchni użytkowej 220 m kw. wynosi 200 000 zł, rynkowa stopa zwrotu 10%, wartość rynkowa 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku wynosi 10 000 zł, to:**

Odp. a wartość rynkowa nieruchomości szacowana do celów podatkowych (Wr tax) wynosi 2 000 000 zł;
Odp. b wartość rynkowa nieruchomości szacowana do celów podatkowych (Wr tax) wynosi 2 100 000 zł;
Odp. c wartość rynkowa nieruchomości szacowana do celów podatkowych (Wr tax) wynosi 2 200 000 zł.

Pyt 32 **Metodę kosztów likwidacji przy wycenie nieruchomości stosujemy w podejściu:**

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

Pyt 33 **Przy wycenie nieruchomości w celu ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu, w przypadku gdy jednostka organizacyjna dokonała zabudowy z własnych środków:**

Odp. a wartości zabudowy nie uwzględnia się przy wycenie;
Odp. b wartość zabudowy należy uwzględnić, dodając 50% wartości poniesionych kosztów;
Odp. c wartość zabudowy należy uwzględnić, odejmując 30% wartości poniesionych nakładów na przebudowę.

Pyt 34 **Dochód operacyjny netto z nieruchomości w wycenie metodą inwestycyjną obliczany jest jako:**

Odp. a efektywny dochód brutto pomniejszony o wydatki operacyjne;
Odp. b efektywny dochód brutto pomnożony przez procentowy udział właściciela nieruchomości w dochodzie;
Odp. c potencjalny dochód brutto pomniejszony o ewentualne straty i wydatki operacyjne.

Pyt 35 **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 36 **W podejściu dochodowym stosuje się:**

Odp. a metodę kosztów zastąpienia, technikę kapitalizacji prostej;
Odp. b metodę inwestycyjną, technikę szczegółową;
Odp. c metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni dochodów.

Pyt 37 **W operacie szacunkowym wskazuje się:**

Odp. a datę, na którą określono wartość nieruchomości;
Odp. b datę, na którą przyjęto stan nieruchomości;
Odp. c datę pobrania danych o transakcjach z katastru nieruchomości.

Pyt 38 **W wycenie, w podejściu dochodowym, czynsz wynikający z umowy najmu na nieruchomości przyjmuje się jako dochód:**

Odp. a niezależnie od charakteru umowy;
Odp. b tylko dla umów na czas nieoznaczony;
Odp. c tylko dla umów na czas oznaczony.

Pyt 39 **Przy obliczaniu strumieni dochodów w podejściu dochodowym do wyceny nieruchomości uwzględnia się:**

Odp. a amortyzację
Odp. b kredyt i jego koszty
Odp. c wpływy z czynszów najmu, dzierżawy oraz wpływy pozaczynszowe związane z udostępnieniem nieruchomości

Pyt 40 **Wartość nieruchomości zabytkowej (pałacowej) może być określona w zależności od dostępności danych z rynku nieruchomości przy zastosowaniu:**

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

Pyt 41 **Przy określaniu wartości nieruchomości położonych na udokumentowanych złożach kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej, przy stosowaniu podejścia dochodowego, metody zysków - dochód z nieruchomości przyjmuje się:**

Odp. a w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w przychodach ze sprzedaży kopaliny;

Odp. b proporcjonalnie do zysków uzyskiwanych przez właściciela nieruchomości;

Odp. c w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiąganych przez przedsiębiorcę z eksploatacji złoża na nieruchomościach tego rodzaju.

Pyt 42 **Wartość drzewostanu uzależniona jest m.in. od:**

Odp. a składu gatunkowego;

Odp. b wieku drzew;

Odp. c ceny drewna podanej przez Prezesa NBP.

Pyt 43 **Cecha rynkowa „lokalizacja" posiada trzy stany: dobry, średni i zły. Obliczając analitycznie wagę tej cechy, z porównania stanu dobrego i średniego otrzymano wynik 15%, a z porównania stanu średniego i złego 16%. Z powyższego wynika że waga tej cechy wynosi:**

Odp. a 15,5%;

Odp. b 31%;

Odp. c 0,15

Pyt 44 **Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego scaleniem i podziałem nieruchomości ustala się:**

Odp. a w drodze ugody pomiędzy wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta, a osobami zobowiązanymi do zapłaty opłaty adiacenckiej;

Odp. b w drodze rozstrzygnięcia przez radę gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości, jeżeli nie dojdzie do ugody;

Odp. c konkretne terminy wnoszenia opłat adiacenckich są ustalone w przepisach ustawowych.

Pyt 45 **W ramach odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość można przyznać nieruchomość zamienną:**

Odp. a zawsze;

Odp. b tylko za zgodą właściciela wywłaszczonej nieruchomości;

Odp. c użytkownikowi wieczystemu za zgodą właściciela gruntu.

Pyt 46 **Państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego udostępnia się poprzez:**

Odp. a oddanie w najem, dzierżawę lub użyczenie;

Odp. b oddanie w użytkowanie wieczyste;

Odp. c oddanie w trwały zarząd.

Pyt 47 **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).

Pyt 48 **Zgodnie z Kodeksem cywilnym, jeżeli organizator przetargu uchyla się od zawarcia umowy z osobą, która wygrała przetarg, osoba ta może żądać zwrotu :**

Odp. a tylko wpłaconego wadium;

Odp. b podwójnego wadium;

Odp. c potrójnego wadium.

Pyt 49 **Podstawą opodatkowania gruntów podatkiem od nieruchomości jest :**

Odp. a wartość gruntów;

Odp. b powierzchnia gruntów w m2;

Odp. c powierzchnia gruntów w ha.

Pyt 50 **Wartość prawa użytkowania wieczystego dla potrzeb jego przekształcenia w prawo własności na podstawie ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu u.w. w prawo własności, jest określana:**

Odp. a na podstawie cen rynkowych prawa użytkowania wieczystego;

Odp. b na podstawie wartości prawa własności z uwzględnieniem współczynnika korygujacego;

Odp. c na podstawie cen prawa własności z procentowym współczynnikiem zależnym wyłącznie od upływu okresu użytkowania wieczystego.

PAŃSTWOWA KOMISJA
KWALIFIKACYJNA

Pyt 51 Przy określaniu wartości nieruchomości dla celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość uwzględnia się?

Odp. a przeznaczenie nieruchomości;

Odp. b stan nieruchomości;

Odp. c ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne.

Pyt 52 Służebność przesyłu:

Odp. a jest prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu lub prądu elektrycznego;

Odp. b jest obciążeniem nieruchomości, które może powstać w drodze umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą przesyłowym;

Odp. c może być ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy w drodze orzeczenia sądu za odpowiednim wynagrodzeniem.

Pyt 53 Plan ogólny gminy stanowi podstawę prawną przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy:

Odp. a na obszarze wyznaczonych stref planistycznych;

Odp. b na obszarach uzupełnienia zabudowy;

Odp. c na obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Pyt 54 Gleboznawcza klasyfikacja gruntów obejmuje grunty oznaczone symbolem:

Odp. a Lzr;

Odp. b Br;

Odp. c Bz.

Pyt 55 Organ katastralny po dokonaniu zmian w danych ewidencyjnych zawiadamia wydział ksiąg wieczystych właściwego sądu rejonowego w przypadku:

Odp. a zmiany w danych dotyczących powierzchni nieruchomości;

Odp. b zmiany w danych dotyczących użytków gruntowych i klas bonitacyjnych;

Odp. c ustanowienia warunku służebności przejazdu w decyzji zatwierdzającej podział.

Pyt 56 Podziału na obręby ewidencyjne dokonuje:

Odp. a starosta;

Odp. b starosta w uzgodnieniu z Głównym Geodetą Kraju;

Odp. c starosta w uzgodnieniu z Głównym Geodetą Kraju, po zasięgnięciu opinii właściwej miejscowo jednostki statystyki publicznej.

Pyt 57 W wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniło się przeznaczenie gruntu. Grunt ten może być wykorzystywany:

Odp. a w sposób dotychczasowy,

Odp. b w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie,

Odp. c tylko w sposób zgodny z przeznaczeniem w planie.

Pyt 58 Przeznaczenie gruntów rolnych klasy I-III (z wyłączeniem wyjątków) na cele nierolnicze, dokonane w miejscowym planie, wymaga uzyskania zgody:

Odp. a zgoda nie jest wymagana;

Odp. b Ministra Środowiska;

Odp. c ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Pyt 59 Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości:

Odp. a rada gminy po jego uchwaleniu może podjąć uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;

Odp. b rada gminy po jego uchwaleniu podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału;

Odp. c rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości tylko wtedy, gdy jest właścicielem ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

Pyt 60 Rodzaj gruntu opisanego w rejestrze ewidencji gruntów oznaczony symbolem "Br" należy rozumieć jako:

Odp. a grunt rolny zabudowany

Odp. b teren rekreacyjno-wypoczynkowy

Odp. c grunt budowlany w trakcie realizacji zabudowy

PAŃSTWOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Pyt 61 **Szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem prac geodezyjnych i kartograficznych podlegają naprawieniu na zasadach:**

Odp. a opisanych w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne;

Odp. b prawa cywilnego;

Odp. c opisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Pyt 62 **Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje sprawy dotyczące:**

Odp. a rozgraniczania nieruchomości;

Odp. b ewidencji miejscowości, ulic i adresów;

Odp. c scalania i podziału nieruchomości.

Pyt 63 **Ustanowienie użytkowania górniczego w związku z wydobywaniem kopaliny stanowiącej własność Skarbu Państwa następuje w drodze:**

Odp. a decyzji administracyjnej;

Odp. b umowy;

Odp. c koncesji.

Pyt 64 **Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje:**

Odp. a od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa;

Odp. b nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa;

Odp. c od dnia podjęcia uchwały przez radę gminy.

Pyt 65 **Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umowa urbanistyczna jest zawierana między:**

Odp. a inwestorem i urbanistą;

Odp. b inwestorem i gminą;

Odp. c inwestorem i starostą.

Pyt 66 **Wpisów w dzienniku budowy może dokonywać:**

Odp. a pracownik organu nadzoru budowlanego;

Odp. b rzeczoznawca majątkowy za zgodą kierownika budowy;

Odp. c projektant.

Pyt 67 **Pojęcie nieruchomość leśna jest zdefiniowane w:**

Odp. a w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości;

Odp. b pośrednio w ustawie o lasach;

Odp. c ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Pyt 68 **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: Wi =200m3; Ws=150m3; Z=1; cena drewna =200zł/m3):**

Odp. a 10 000 zł;

Odp. b 3 000 zł;

Odp. c 1 000 zł.

Pyt 69 **Wyniki gleboznawczej klasyfikacji gruntów ustala się w drodze:**

Odp. a postanowienia starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej;

Odp. b decyzji administracyjnej starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej;

Odp. c uchwały rady gminy właściwej miejscowo dla położenia nieruchomości.

Pyt 70 **Opłata za usunięcie 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.

PAŃSTWOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Pyt 71 **Zgodnie z przepisami w sprawie ewidencji gruntów i budynków do użytków rolnych zalicza się użytki oznaczone następującymi symbolami:**
Odp. a Bp;
Odp. b W;
Odp. c Ł.

Pyt 72 **Do roślin zbożowych zalicza się:**
Odp. a pszenicę;
Odp. b jęczmień;
Odp. c kukurydzę.

Pyt 73 **Wielkość podatku rolnego za 1 ha gruntów rolnych niebędących gospodarstwem rolnym, przy cenie 1 q ziarna żyta wynoszącej 50 zł, wyniesie:**
Odp. a 50 zł;
Odp. b 250 zł;
Odp. c 125 zł.

Pyt 74 **Drzewostan So 40-letniej na nieruchomości, pozostawionej na Kresach Wschodnich (mienie zabużańskie) należy szacować:**
Odp. a wyłącznie według kosztów wyhodowania;
Odp. b wyłącznie według spodziewanych przyszłych korzyści;
Odp. c wg kosztów wyhodowania i według wartości drewna, przyjmując wynik wyższy.

Pyt 75 **Dokumentami dotyczącymi gospodarki leśnej są:**
Odp. a inwentaryzacja stanu lasów;
Odp. b uproszczony plan urządzenia lasów;
Odp. c plan urządzenia lasów.

Pyt 76 **KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie:**
Odp. a pięciu lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR;
Odp. b tylko do jednego roku od nabycia tej nieruchomości od KOWR;
Odp. c tylko do trzech lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Pyt 77 **Współczynnik korekcyjny dla gruntu stanowiącego zadrzewienie śródpolne klasy VI, w podejściu mieszanym ustala się w wysokości:**
Odp. a współczynnika korekcyjnego gruntu ornego klasy VI w określonym okręgu podatkowym;
Odp. b 50% współczynnika korekcyjnego gruntu ornego klasy VI w określonym okręgu podatkowym;
Odp. c wskaźnika szacunkowego boru suchego w określonym okręgu podatkowym.

Pyt 78 **Czynności związane z gleboznawczą klasyfikacją gruntów (przeprowadzenie czynności klasyfikacyjnych w terenie oraz sporządzenie projektu ustalenia klasyfikacji) wykonuje:**
Odp. a klasyfikator upoważniony przez wojewodę;
Odp. b klasyfikator upoważniony przez zarząd powiatu;
Odp. c klasyfikator upoważniony przez starostę.

Pyt 79 **Wśród roślin plantacji kultur wieloletnich można wyróżnić rośliny:**
Odp. a plonujące corocznie w określonym czasie;
Odp. b dające jeden plon w okresie swego życia;
Odp. c plonujące tylko w pierwszym roku swego życia.

Pyt 80 **Grunty pokryte wodami, stanowiące własność Skarbu Państwa niezbędne do prowadzenia przedsięwzięcia z zakresu rekreacji i sportów wodnych oddaje się w :**
Odp. a dzierżawę;
Odp. b użytkowanie wieczyste;
Odp. c użytkowanie.

PAŃSTWOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Pyt 81 **Podstawę opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych, przy zamianie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność na inny lokal mieszkalny stanowiący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowi:**

Odp. a różnica wartości rynkowych zamienianych lokali;

Odp. b wartość rynkowa lokalu o większej wartości;

Odp. c przy zamianie lokali mieszkalnych w ogóle nie płaci się podatku.

Pyt 82 **Pojęcia „ pas drogowy„ i „droga„:**

Odp. a są tożsame, gdyż w przepisach prawnych pojęcia te są używane przemiennie ;

Odp. b nie są tożsame, gdyż pojęcie „ pas drogowy„ jest pojęciowo szersze;

Odp. c nie są tożsame, gdyż pojęcie „ droga „ oznacza tylko budowlę przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego zlokalizowaną w pasie drogowym .

Pyt 83 **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na mocy ustawy z 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów następowało:**

Odp. a na wniosek złożony w dowolnym terminie;

Odp. b z mocy prawa;

Odp. c na wniosek złożony przed dniem 1 stycznia 2019 r.

Pyt 84 **Czy informację o ryzykach należy zamieszczać w operacie szacunkowym wykonanym dla celu zabezpieczenia wierzytelności ?**

Odp. a należy zamieszczać w treści operatu szacunkowego ;

Odp. b należy zamieszczać w załącznikach do operatu szacunkowego ;

Odp. c nie ma wymogu zawierania tej informacji .

Pyt 85 **Czy starosta może gospodarować wojewódzkim zasobem nieruchomości (jako organ pierwszej instancji)?**

Odp. a może, gdyż ma upoważnienie ustawowe;

Odp. b może, ale tylko z upoważnienia i w imieniu wojewody;

Odp. c nie może w żadnym przypadku.

Pyt 86 **Na skutek podziału wartość nieruchomości wzrosła o 10 000 zł. Maksymalna oplata adiacencka z tego tytułu wynosi:**

Odp. a 5 000 zł;

Odp. b 3 000 zł;

Odp. c 1 000 zł.

Pyt 87 **Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii 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 różnicę wartości nieruchomości 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 Wk.

Pyt 88 **Według ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się powierzchni:**

Odp. a piwnic;

Odp. b loggii;

Odp. c szaf i schowków w ścianach.

Pyt 89 **Wartość nieruchomości po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej infrastruktury wynosi 120 000 zł. Przed stworzeniem warunków wynosiła 100 000 zł. Nieruchomość położona jest na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Świadczenia pieniężne wniesione przez właściciela na rzecz budowy tej infrastruktury to 5 000 zł. Gmina ustaliła maksymalną stawkę opłaty adiacenckiej i wyniesie:**

Odp. a 10 000 zł

Odp. b 5 000 zł

Odp. c 7 500 zł

Pyt 90 **Na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste budynek:**

Odp. a stanowi część składową tego gruntu;

Odp. b stanowi odrębną nieruchomość;

Odp. c stanowi przynależność gruntu.