

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 1 W świetle przepisów Prawa budowlanego przyłącza mediów do budynków zalicza się do:

- Odp. a instalacji obiektu budowlanego;
- Odp. b sieci zasilających obiekt budowlany;
- Odp. c urządzeń budowlanych.

Pyt 2 W świetle przepisów Prawa budowlanego kiosk uliczny niepołączony trwale z gruntem, przeznaczony do użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości, to:

- Odp. a budynek;
- Odp. b tymczasowy obiekt budowlany;
- Odp. c urządzenie budowlane.

Pyt 3 Wnęka na elewacji budynku utworzona przez cofnięcie części ściany zewnętrznej w głąb budynku na całej wysokości kondygnacji, to:

- Odp. a loggia;
- Odp. b ryzalit;
- Odp. c balkon.

Pyt 4 Wg przepisów Prawa budowlanego pozwolenie na budowę ma formę:

- Odp. a zarządzenia właściwego organu budowlanego;
- Odp. b postanowienia;
- Odp. c decyzji administracyjnej.

Pyt 5 Fundament pośredni to:

- Odp. a studnia fundamentowa;
- Odp. b skrzynia fundamentowa;
- Odp. c pał fundamentowy.

Pyt 6 Przez obiekt budowlany należy rozumieć:

- Odp. a budynek wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- Odp. b obiekt małej architektury;
- Odp. c budowlę.

Pyt 7 Budynek mieszkalny jednorodzinny, to budynek o:

- Odp. a jednym lokalem mieszkalnym;
- Odp. b dwóch lokalach mieszkalnych;
- Odp. c trzech lokalach mieszkalnych.

Pyt 8 Modernizacja budynku to wykonanie robót, w wyniku których uzyskuje się:

- Odp. a poprawę standardu budynku;
- Odp. b przedłużenie okresu użytkowania;
- Odp. c poprawę stanu technicznego budynku.

Pyt 9 Kubaturę stropodachu wentylowanego, nieużytkowego, o wymiarach zewnętrznych 50,00 x 10,00 m i średniej wysokości 1,00 m, zgodnie z normą PN-ISO 9836, zaliczysz do kubatury brutto budynku w wielkości:

- Odp. a 500,00 m³;
- Odp. b 250,00 m³;
- Odp. c nie uwzględnia się kubatury stropodachu.

Pyt 10 Rynek finansowy obejmuje między innymi takie instrumenty finansowe jak:

- Odp. a instrumenty finansowe o terminie zapadalności nie przekraczającym jednego roku;
 - Odp. b długoterminowe instrumenty finansowe o terminie realizacji praw dłuższym niż rok;
 - Odp. c rynek pochodnych instrumentów finansowych.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 11 Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 8%. To wartość tej nieruchomości wynosi:

- Odp. a 80 000 zł;
- Odp. b 125 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

Pyt 12 Wskaźnikiem pozwalającym ocenić fazę cyklu rynku najmu jest:

- Odp. a stawka czynszu;
- Odp. b poziom wynajętych powierzchni;
- Odp. c stopa kapitalizacji.

Pyt 13 DON z nieruchomości wynosi 72 000 zł . Wydatki operacyjne stanowią 20% EDB. Łączne straty w dochodzie wynoszą 10% EDB . W powyższym przypadku PDB wyniesie:

- Odp. a 80 000 zł
- Odp. b 99 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

Pyt 14 Pieniądz pełni następujące funkcje:

- Odp. a transakcyjną, płatniczą, obrachunkową (miernik wartości) i tezauracyjną;
- Odp. b jest prawnym środkiem płatniczym;
- Odp. c jest tylko środkiem tezauryzacji wartości.

Pyt 15 Który element sprawozdania finansowego zawiera amortyzację?

- Odp. a bilans;
- Odp. b rachunek zysków i strat;
- Odp. c nie jest ujmowana w sprawozdaniu finansowym, gdyż nie jest kosztem.

Pyt 16 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 17 Rachunek zysków i strat informuje o:

- Odp. a sytuacji płatniczej przedsiębiorstwa;
- Odp. b elementach kształtujących wynik finansowy;
- Odp. c przychodach przyszłych okresów.

Pyt 18 Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości określa:

- Odp. a sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów;
- Odp. b treść operatu szacunkowego;
- Odp. c definicję nieruchomości podobnej.

Pyt 19 Formuła: $C_{jr} = R_j + M_j + K_{zj} + S_j + K_{pj} + Z_j$ stosowana jest:

- Odp. a do wyliczenia ilości roboczogodzin;
- Odp. b do wyliczenia zysku wykonawcy;
- Odp. c przy ustalaniu ceny jednostkowej robót.

Pyt 20 Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą pozostałościową, stosuje się następujące zasady:

- Odp. a wartość określa się jaką różnicę wartości nieruchomości po zakończeniu robót budowlanych pomniejszoną o wartość przeciętnych kosztów tych robót i zysk inwestora;
- Odp. b wartość nieruchomości w stanie po zakończeniu robót budowlanych powiększa się tylko o koszty robót budowlanych;
- Odp. c wartość nieruchomości w stanie przed wykonaniem robót pomniejsza się o koszty robót budowlanych z uwzględnieniem ryzyka inwestora.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 21 W podejściu mieszanym stosuje się metody:

- Odp. a kosztów likwidacji;
- Odp. b wskaźników szacunkowych gruntu;
- Odp. c kosztów zastąpienia.

Pyt 22 Określając wartość nieruchomości rolnej metodą inwestycyjną, wysokość dochodów można ustalić na podstawie:

- Odp. a analizy rynku dzierżaw gruntów rolnych;
- Odp. b wyników działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości;
- Odp. c klasyfikacji gleboznawczej gruntów i ich położenia w okręgu podatkowym.

Pyt 23 Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może dokonać:

- Odp. a inny rzeczoznawca majątkowy na zlecenie osoby zainteresowanej;
- Odp. b organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. c Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

Pyt 24 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 25 Stosując podejście kosztowe do wyceny należy:

- Odp. a zawsze oddzielnie określić koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych;
- Odp. b łącznie określić koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych, gdy tego wymaga cel wyceny;
- Odp. c pominąć obiekty małej architektury.

Pyt 26 Współczynnik kapitalizacji wynosi 12,5. Stopa kapitalizacji wynosi:

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

Pyt 27 Przy określaniu wartości szkody, jako rekompensaty za utracone korzyści z nieruchomości w okresie budowy infrastruktury technicznej, wykorzystuje się między innymi dane dotyczące:

- Odp. a okresu (czasu) budowy;
- Odp. b sposobu realizacji;
- Odp. c sposobu wykorzystania nieruchomości.

Pyt 28 Przy określaniu wartości nieruchomości zakrzewionych, spełniających funkcje ochronne:

- Odp. a można stosować metodę wskaźników szacunkowych;
- Odp. b uwzględnia się szczególne funkcje tych nieruchomości;
- Odp. c wartość drzew i krzewów określa się według kosztów nasadzenia i pielęgnacji.

Pyt 29 Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli:

- Odp. a nie odbiegają od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne o więcej niż 20%;
- Odp. b ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości;
- Odp. c przetarg był ogłoszony wyłącznie jako ograniczony.

Pyt 30 Podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów można stosować przy określaniu wartości nieruchomości leśnych:

- Odp. a w przypadku wyceny mienia zabużańskiego;
- Odp. b w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa z gruntami rolnymi;
- Odp. c w przypadku braku transakcji rynkowych.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 31 Stosowane w podejściu porównawczym pojęcie „waga cechy” oznacza:

- Odp. a procentowy wpływ danej cechy na wartość rynkową nieruchomości;
- Odp. b procentowy udział danej cechy w cenie zapłaconej za nieruchomość podobną;
- Odp. c procentowy wpływ danej cechy na przedział cenowy nieruchomości podobnych na rynku.

Pyt 32 Które z wymienionych poniżej rodzajów kosztów wchodzi w skład cen jednostkowych robót budowlanych:

- Odp. a koszty bezpośrednie;
- Odp. b koszty pośrednie;
- Odp. c koszty dokumentacji obiektu budowlanego.

Pyt 33 Dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości zabudowanej określa się:

- Odp. a wyłącznie wartość gruntu;
- Odp. b wartość gruntu oraz wartość wszystkich budynków i urządzeń położonych na nieruchomości oddanej w trwały zarząd;
- Odp. c wartość gruntu z pominięciem budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, jeżeli jednostka organizacyjna poniosła nakłady na wybudowanie tych budynków i urządzeń położonych na nieruchomości oddanej w trwały zarząd.

Pyt 34 Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego może dokonać:

- Odp. a autor operatu szacunkowego;
- Odp. b inny rzeczoznawca majątkowy za zgodą lub z upoważnienia autora operatu szacunkowego;
- Odp. c organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

Pyt 35 Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości w ostatnim roku prognozy wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 10%. To wartość rezydualna wynosi:

- Odp. a 80 000 zł;
- Odp. b 125 000 zł;
- Odp. c 100 000 zł.

Pyt 36 Wartość rynkową nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, zabudowanej budynkiem gospodarczym, w celu sprzedaży na rynku określa się jako:

- Odp. a wartość całej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu i wartość budynków;
- Odp. b wartość całej nieruchomości, w tym budynku jako przedmiotu prawa własności i gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c sumę odrębnie określonej wartości budynku jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i odrębnie wartości gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego,

Pyt 37 Odpisy amortyzacyjne przy określaniu wartości plantacji kutyry wieloletniej dla celów odszkodowania za wywłaszczenie są liczone:

- Odp. a od dnia założenia plantacji do dnia jej wywłaszczenia;
- Odp. b od rozpoczęcia okresu plonowania do końca jej plonowania;
- Odp. c od rozpoczęcia okresu plonowania do dnia jej wywłaszczenia.

Pyt 38 Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości:

- Odp. a która jest lub może być przedmiotem obrotu;
- Odp. b gdy nieruchomość, stanowiąca przedmiot wyceny, przewidziana jest dla celu zabezpieczenia kredytu;
- Odp. c gdy nieruchomość gruntowa przewidziana jest do wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej.

Pyt 39 Rzeczoznawca majątkowy w związku z wykonywaniem czynności zawodowych podlega:

- Odp. a odpowiedzialności zawodowej określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b odpowiedzialności cywilnej określonej w Kodeksie cywilnym;
- Odp. c odpowiedzialności karnej określonej w Kodeksie karnym.

Pyt 40 Przy zastosowaniu w wycenie nieruchomości podejścia dochodowego uwzględnia się:

- Odp. a amortyzację;
- Odp. b stawki czynszu najmu uzyskiwane z nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej;
- Odp. c dochody z zysków uzyskiwanych z działalności prowadzonej na nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 41 Czy opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości, może być wniesiona w innej formie niż w gotówce?

- Odp. a nie może;
Odp. b może, w formie przeniesienia na rzecz gminy za jej zgodą praw do wybranych działek gruntu wydzielonych w wyniku podziału;
Odp. c może w każdej dowolnie wybranej formie przez właściciela dzielonej nieruchomości.

Pyt 42 Jaki obowiązek ciąży na właścicielu nieruchomości, na której wybudowano urządzenie infrastruktury technicznej na mocy decyzji starosty zezwalającej na jej zajęcie?

- Odp. a każdorazowego udostępnienia nieruchomości dla usunięcia awarii na urządzeniu lub dla wykonania prac konserwacyjnych;
Odp. b nie ciąży żadne obowiązki z tego tytułu;
Odp. c obowiązek okresowej kontroli stanu urządzenia.

Pyt 43 Który organ orzeka w I instancji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości?

- Odp. a starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej;
Odp. b wojewoda;
Odp. c organ reprezentujący podmiot na rzecz, którego dokonano uprzednio wywłaszczenia nieruchomości.

Pyt 44 Czy budynek wzniesiony na nieruchomości gruntowej może stanowić odrębną od tego gruntu nieruchomość ?

- Odp. a tak ale pod warunkiem, że zostanie założona dla niego odrębna księga wieczysta;
Odp. b tak ale pod warunkiem, że na mocy przepisów szczególnych będzie stanowił odrębny od gruntu przedmiot własności;
Odp. c nigdy nie może, gdyż zgodnie z przepisami ustawy Kodeks cywilny, własności rzeczy trwale związanych z gruntem nie oddziela się od własności gruntu .

Pyt 45 Strony umowy najmu mogą wypowiedzieć najem:

- Odp. a w terminie ustalonym w umowie, gdy czas trwania najmu jest oznaczony;
Odp. b w terminie ustalonym w umowie, gdy czas trwania najmu nie jest oznaczony;
Odp. c zawsze w terminie ustawowym niezależnie od czasu zawarcia umowy, tylko przez najemcę.

Pyt 46 Jaki organ orzeka w II instancji w sprawie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem?

- Odp. a wojewoda;
Odp. b rada gminy;
Odp. c samorządowe kolegium odwoławcze.

Pyt 47 Jaki obowiązek ciąży na poprzednim właścicielu wywłaszczonej nieruchomości, który w ramach odszkodowania otrzymał nieruchomość zamienną, a obecnie żąda zwrotu nieruchomości wywłaszczonej?

- Odp. a musi zwrócić nieruchomość zamienną;
Odp. b musi zwrócić kwotę pieniężną równą aktualnej wartości nieruchomości zamiennej;
Odp. c musi zwrócić kwotę pieniężną równą aktualnej wartości nieruchomości zwracanej.

Pyt 48 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez pojęcie "określanie wartości nieruchomości" rozumie się:

- Odp. a określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości;
Odp. b określanie ceny nieruchomości;
Odp. c wyłącznie określanie wartości jako przedmiotu prawa własności.

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

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

Pyt 50 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku są:

- Odp. a numeryczny opis konturu budynku określony zgodnie z zasadami przewidzianymi dla wyznaczenia powierzchni zabudowy budynku;
Odp. b łączne pole powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokali;
Odp. c data zakończenia budowy.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 51 Wielkość należności za wyłączenie gruntów rolnych z produkcji jest wyrażana w:

- Odp. a tonach ziarna żyta;
- Odp. b decytonach ziarna żyta;
- Odp. c w złotych.

Pyt 52 Pojęcie nieruchomości rolna jest zdefiniowane w przepisach ustawy:

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

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 Wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania, ustala:

- Odp. a rada gminy w uchwale przyjmującej plan miejscowy;
- Odp. b wójt, burmistrz, prezydent miasta w drodze decyzji;
- Odp. c rzeczoznawca majątkowy w opinii o wartości.

Pyt 55 Prawo wglądu do planu miejscowego oraz otrzymania z niego wypisów i wyrysów ma:

- Odp. a tylko ten, kto ma w tym interes prawny;
- Odp. b tylko właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętych planem;
- Odp. c każdy.

Pyt 56 Dla celów ewidencji gruntów, w grupie grunty rolne, w podgrupie użytki rolne, wyróżnia się następujące ich rodzaje oznaczone symbolami:

- Odp. a grunty orne (R);
- Odp. b grunty pod stawami (Wsr);
- Odp. c nieużytki (N).

Pyt 57 Gruntami zadrzewionymi są grunty porośnięte roślinnością leśną, których pole powierzchni jest:

- Odp. a mniejsze od 0,10 ha;
- Odp. b tylko równe 0,10 ha;
- Odp. c równe lub większe od 0,10 ha w odniesieniu do niektórych gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.

Pyt 58 Do gruntów rolnych zalicza się:

- Odp. a nieużytki;
- Odp. b grunty orne;
- Odp. c grunty pod stawami.

Pyt 59 Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych może nastąpić w przypadkach:

- Odp. a stwierdzenia przez nadleśniczego nieprzydatności nieruchomości na potrzeby gospodarki leśnej;
- Odp. b zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze;
- Odp. c sprzedaż taka nie jest możliwa.

Pyt 60 Rzeczoznawca majątkowy w procesie szacunku brakarskiego wyodrębni jako surowiec średniowymiarowy (S) części drzew posiadające:

- Odp. a średnicę górną bez kory od 5 cm wzwyż;
- Odp. b średnicę dolną bez kory do 24 cm;
- Odp. c brak ograniczeń odnośnie średnicy dolnej.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 61 Wysokość należności za wyłączenie gruntów leśnych z produkcji zależy od:

- Odp. a klasy bonitacyjnej;
- Odp. b typu siedliskowego lasu;
- Odp. c współczynnika zadrzewienia.

Pyt 62 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 63 Opłata za przedwczesny wyrąb drzewostanu przy drzewostanach:

- Odp. a w których są sortymenty użytkowe - jest tym większa im drzewostan jest starszy;
- Odp. b w których są sortymenty użytkowe - jest tym mniejsza im drzewostan jest starszy;
- Odp. c w których brak jest sortymentów użytkowych - jest tym większa im drzewostan jest starszy.

Pyt 64 Dla określenia wartości nieruchomości leśnej w podejściu mieszanym rzeczoznawca majątkowy określa:

- Odp. a wartość gruntu metodą wskaźników szacunkowych gruntów;
- Odp. b wartość drzewostanów według wartości drewna lub kosztów wyhodowania;
- Odp. c wartość drzewostanów zawsze według kosztów wyhodowania.

Pyt 65 Decyzję o zmianie lasu na użytek rolny w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa wydaje:

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

Pyt 66 Przy wycenie gruntów leśnych, przeznaczonych na cele leśne, stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględnia się m.in. cechy:

- Odp. a położenie w stosunku do głównych dróg;
- Odp. b stopień degradacji siedliska leśnego;
- Odp. c masowe występowanie szkodników.

Pyt 67 Pierśnica drzewa wynosi 20 cm. Opłata z tytułu usunięcia drzewa za 1 cm obwodu wynosi 10 zł. Opłata za usunięcie tego drzewa wyniesie:

- Odp. a 6280 zł;
- Odp. b 628 zł;
- Odp. c 314 zł.

Pyt 68 W ewidencji gruntów do sadów zalicza się grunty zasadzone drzewami i krzewami owocowymi o zwartym nasadzeniu minimum na 1 ha:

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

Pyt 69 Z działki przeznaczonej na cele przemysłowe, zapisanej 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 70 Rzeczoznawca majątkowy odczytał z opisu taksacyjnego, stanowiącego część składową uproszczonego planu urządzania lasu, informację dotyczącą siedliskowego typu lasu zapisaną: Ol z fragm. BMw-Ol/III. Z zapisu tego wynika, że:

- Odp. a obszar ten stanowi typ siedliskowy boru mieszanego wilgotnego, pokrytego drzewostanem olszowym;
- Odp. b obszar ten stanowi typ siedliskowy „ols” z fragmentami boru mieszanego wilgotnego, na którym występuje olsza w III-ciej klasie wieku;
- Odp. c obszar ten stanowi typ siedliskowy boru mieszanego świeżego i pokryty jest drzewostanem olszowym w III klasie wieku z fragmentarycznie występującymi gatunkami drzewostanów olszowych w innych klasach wieku.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 71 Wywłaszczenie nieruchomości polega na:

- Odp. a pozbawieniu w drodze decyzji prawa własności;
- Odp. b pozbawieniu w drodze decyzji prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. c pozbawieniu w drodze decyzji niektórych ograniczonych prawa rzeczowych na nieruchomości.

Pyt 72 Wspólnota mieszkaniowa może:

- Odp. a wyrażać zgodę na zbywanie lokali przez ich właścicieli;
- Odp. b zaciągać zobowiązania;
- Odp. c pozywać i być pozywana.

Pyt 73 Kto jest najwyższym organem spółdzielni?

- Odp. a rada nadzorcza;
- Odp. b zarząd;
- Odp. c walne zgromadzenie.

Pyt 74 Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej, ustalony w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, polega na jej zabudowie, to za rozpoczęcie zabudowy uważa się :

- Odp. a wytyczenie w terenie obiektu budowlanego;
- Odp. b wybudowanie fundamentów;
- Odp. c wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym.

Pyt 75 Ile czasu ma organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, która zawarła umowę na ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, na dokonanie takiej oceny?

- Odp. a nie dłużej niż 2 miesiące licząc od dnia zebrania materiałów niezbędnych do dokonania oceny;
- Odp. b nie dłużej niż 2 miesiące licząc od dnia uzyskania wyjaśnień od rzeczoznawcy majątkowego będącego autorem operatu szacunkowego;
- Odp. c nie dłużej niż 2 miesiące licząc od dnia zawarcia umowy na dokonanie oceny.

Pyt 76 W jakiej wysokości ustala się odszkodowanie na wygaśnięcie hipoteki w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej?

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

Pyt 77 Jakie dokumenty są uchwalane i wydawane w procedurze scalania i wtórnego podziału nieruchomości?

- Odp. a uchwała rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- Odp. b uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości;
- Odp. c decyzja wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Pyt 78 Cena nieruchomości oddanej w trwały zarząd na cele usługowe , ustalona dla celu oddania tej nieruchomości w trwały zarząd, wynosi 100 000 zł. Ile wyniesie opłata roczna z tego tytułu ustalona dla tej nieruchomości?

- Odp. a 300 zł;
- Odp. b 1 000 zł;
- Odp. c 3000 zł .

Pyt 79 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wywłaszczeniu nie może podlegać:

- Odp. a nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa;
- Odp. b prawo użytkowania wieczystego obciążające nieruchomość Skarbu Państwa;
- Odp. c prawo użytkowania wieczystego przysługujące Skarbowi Państwa na nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego.

Pyt 80 Na kim ciąży obowiązek zapłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku sprzedaży nieruchomości?

- Odp. a na sprzedającym, gdyż to on odnosi wymierną korzyść z transakcji sprzedaży;
 - Odp. b na kupującym;
 - Odp. c solidarnie na sprzedającym i kupującym.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.03.26

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

Kod: 278213003

Pyt 81 Na czyj wniosek można dokonać podziału nieruchomości przeznaczonej na inne cele niż rolne i leśne?

- Odp. a właściciela nieruchomości;
- Odp. b użytkownika wieczystego nieruchomości;
- Odp. c osoby, która ma w tym interes prawny.

Pyt 82 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości zmniejszyła się o 30000 zł. Maksymalne odszkodowanie za zmniejszenie jej wartości przy sprzedaży w okresie do 5 lat od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem wyniesie:

- Odp. a 9000 zł;
- Odp. b 15000 zł;
- Odp. c 30000 zł;

Pyt 83 Wywłaszczony został sad, na którym znajduje się 100 pięcioletnich jabłoni. Wartość bieżąca jednego drzewka wynosi 45zł, a utracone korzyści za okres do końca planowania wynoszą 40 zł. Właściciel wywłaszczonego sadu otrzyma odszkodowanie za plantacje kultury wieloletniej w wysokości:

- Odp. a 4000 zł;
- Odp. b 4500 zł;
- Odp. c 8500 zł.

Pyt 84 Cena za m2 wynosi: minimalna 2000 zł, maksymalna 3000 zł. Jeżeli zakres kwotowy (delta C), dla cechy lokalizacja wynosi 200 zł za m2, to siła wpływu tej cechy (waga) wynosi:

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

Pyt 85 Wyceny prawa użytkowania wieczystego można dokonać przy zastosowaniu:

- Odp. a rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w doborze podejścia, które zastosuje;
- Odp. b podejścia porównawczego;
- Odp. c podejścia mieszanego - w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Pyt 86 Do operatu szacunkowego dołącza się:

- Odp. a kopię polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego, chyba że dokument ten został uprzednio dołączony do umowy na dokonanie wyceny nieruchomości;
- Odp. b wszelkie istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu;
- Odp. c istotne dokumenty dotyczące nieruchomości wycenianej.

Pyt 87 Ograniczonym prawem rzeczowym jest:

- Odp. a najem;
- Odp. b użytkowanie;
- Odp. c dzierżawa.

Pyt 88 Rynek nieruchomości charakteryzuje się:

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

Pyt 89 Przy obliczaniu dochodów z nieruchomości nie uwzględnia się:

- Odp. a kredytu i jego kosztów;
- Odp. b podatku VAT;
- Odp. c amortyzacji.

Pyt 90 Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:

- Odp. a stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
- Odp. b przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa;
- Odp. c wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi.

