

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 1 Ilość energii określonej przy sporządzaniu charakterystyki energetycznej budynku określa się w:

- Odp. a kJ/m²/rok;
- Odp. b kWh/m²/rok;
- Odp. c kW/m³/rok.

Pyt 2 Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku są:

- Odp. a wszystkie osoby i instytucje powiadomione o wydanym pozwoleniu na budowę;
- Odp. b inwestor i właściciele (użytkownicy wieczystości) nieruchomości przyległych w stosunku do nieruchomości na której zakończono inwestycję;
- Odp. c wyłącznie inwestor.

Pyt 3 Zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 (Powierzchnia budynków - Podział, określenia zasady obmiaru) pomiarów dokonuje się na wysokości:

- Odp. a 1,3 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. b poziomowi podłogi odpowiedniej kondygnacji;
- Odp. c 1,0 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Pyt 4 Zgodnie z Prawem budowlanym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie:

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

Pyt 5 Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli:

- Odp. a rozpoczęcie budowy nie nastąpiło przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna;
- Odp. b budowa została przerwana na okres 2 lat;
- Odp. c budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Pyt 6 Stopień zużycia fundamentów i posadzki betonowej wiaty wynosi 25%, a udział tych elementów w koszcie odtworzenia wynosi 20%, natomiast stopień zużycia stalowej konstrukcji nośnej wraz z pokryciem wynosi 50%, a udział tych elementów w koszcie odtworzenia wynosi 80%. Średnioważony stopień zużycia technicznego wiaty wynosi:

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

Pyt 7 Kondygnacje to poziome części budynku położone:

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

Pyt 8 Zgodnie z przepisami prawa budowlanego za pomieszczenia mieszkalne uznaje się:

- Odp. a pokoje w mieszkaniu;
- Odp. b sypialnie;
- Odp. c pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego.

Pyt 9 Koszt kapitału obcego (długu) jest najczęściej niższy od kosztu kapitału własnego, gdyż:

- Odp. a koszt długu (odsetki) pomniejsza podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym;
- Odp. b wierzyciele nie wymagają premii za ryzyko inwestowania;
- Odp. c większe ryzyko inwestowania ponosi inwestor.

Pyt 10 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 11 Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych amortyzacji nie podlegają:

- Odp. a budynki mieszkalne;
- Odp. b spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
- Odp. c lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość.

Pyt 12 Wartość, która w zbiorze występuje najczęściej, to:

- Odp. a dominanta;
- Odp. b wartość modalna;
- Odp. c wartość maksymalna.

Pyt 13 DON wynosi 150 tys. zł. Ile wynosi PDB, jeżeli straty w dochodzie stanowią 10%, a wydatki operacyjne wynoszą 30 tys. zł.

- Odp. a 180 tys. zł;
- Odp. b 200 tys. zł;
- Odp. c 220 tys. zł.

Pyt 14 Przychody i zyski wg ustawy o rachunkowości, to korzyści powstałe w okresie sprawozdawczym z tytułu:

- Odp. a zwiększenia wartości aktywów;
- Odp. b zmniejszenia wartości zobowiązań;
- Odp. c wniesienia do firmy środków przez udziałowców lub właścicieli.

Pyt 15 Kosztem kapitału określa się:

- Odp. a koszt zakupu aktywów przedsiębiorstwa;
- Odp. b historyczną stopę zwrotu z inwestycji w akcje danej spółki;
- Odp. c oczekiwaną stopę zwrotu wymaganą przez uczestników rynku w zamian za udostępnienie kapitału finansowego.

Pyt 16 Aktywa netto jednostki to:

- Odp. a aktywa minus pasywa;
- Odp. b aktywa minus zobowiązania;
- Odp. c aktywa niezawierające podatku VAT podlegającego odliczeniu.

Pyt 17 Termin "amortyzacja" najogólniej oznacza:

- Odp. a wielkość nakładów niezbędną na remonty i konserwacje;
- Odp. b finansowy wyraz zużycia majątku trwałego;
- Odp. c wielkość odpisu aktualizacyjnego z tytułu trwałej utraty wartości aktywów rzeczowych.

Pyt 18 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 19 W dniu złożenia wniosku o podział nieruchomości jej wartość wynosiła 200 000 zł. W dniu, w którym wydano decyzję o opłacie adiacenckiej wartość nieruchomości wynosiła 250 000 zł. Jako podstawę ustalenia opłaty adiacenckiej burmistrz przyjął różnicę tych wartości. Czy postąpił zgodnie z prawem i dlaczego?

- Odp. a tak, gdyż przepisy nakazują przyjmowanie różnicy wartości określonej w dniach podanych w pytaniu;
- Odp. b nie, gdyż z podanych w pytaniu dat błędnie przyjął wartość na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej;
- Odp. c nie, gdyż błędnie przyjął wartości na obydwie daty podane w pytaniu.

Pyt 20 Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu zabezpieczenia kredytu, rzeczoznawca majątkowy powinien:

- Odp. a określić wartość rynkową;
- Odp. b uwzględnić istniejące ceny nieruchomości podobnych;
- Odp. c uwzględnić zdolność kredytową kredytobiorcy.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 21 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 22 Nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu m.in. na:

- Odp. a położenie;
- Odp. b przeznaczenie;
- Odp. c stan prawny.

Pyt 23 Zgodnie z rozporządzeniem z 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności może być określana w zależności od dostępności danych:

- Odp. a na podstawie cen transakcyjnych uzyskanych przy 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.

Pyt 24 W podejściu mieszanym stosuje się:

- Odp. a metodę inwestycyjną;
- Odp. b metodę kosztów likwidacji;
- Odp. c metodę kosztów zastąpienia.

Pyt 25 Dokonując wyceny budynków i urządzeń, w celu ustalenia wynagrodzenia przy wcześniejszym rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego, należy określić:

- Odp. a wyłącznie wartość odtworzeniową;
- Odp. b wartość odtworzeniową, jeżeli nie można określić wartości rynkowej;
- Odp. c tylko i wyłącznie wartość rynkową.

Pyt 26 Efektywny dochód brutto w wycenie podejściem dochodowym stanowi potencjalny dochód brutto pomniejszony o:

- Odp. a straty spowodowane zaległościami w płaceniu czynszów przez najemców;
- Odp. b wydatki związane z używanymi mediami;
- Odp. c straty w dochodzie spowodowane niepełnym wykorzystaniem powierzchni przeznaczonej do wynajmu.

Pyt 27 Na wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości mogą mieć wpływ:

- Odp. a trwale w długim okresie cechy techniczno-użytkowe nieruchomości;
- Odp. b rodzaj praw do nieruchomości;
- Odp. c bieżąca koniunktura rynku (elementy spekulacyjne).

Pyt 28 W celu ustalenia stopnia zużycia budynku należy zgromadzić dane dotyczące m.in.:

- Odp. a okresu technicznej trwałości poszczególnych rodzajów elementów budynku;
- Odp. b dotychczasowego sposobu eksploatacji (użytkowania) budynku;
- Odp. c funkcjonalności obiektu.

Pyt 29 Do operatu szacunkowego sporządzonego dla celu zabezpieczenia wierzytelności należy obowiązkowo dołączyć:

- Odp. a oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o spełnieniu wymogu niezależności;
- Odp. b obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością;
- Odp. c ocenę ryzyka związanego z udzielanym kredytem.

Pyt 30 Do operatu szacunkowego dołącza się:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 31 Dokonując wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin objętych własnością górniczą rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a uwzględnia wartość złoża;
- Odp. b nie uwzględnia wartości złoża;
- Odp. c może uwzględnić wartość złoża.

Pyt 32 Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna, w przypadku przekazania nieruchomości na cele rekreacyjne, wyniesie:

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

Pyt 33 Rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego;
- Odp. b może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego, o ile wcześniej nie był powołany na biegłego sądowego;
- Odp. c nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego.

Pyt 34 Dokonując wyceny nieruchomości zabudowanej na potrzeby naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej, rzeczoznawca majątkowy określa:

- Odp. a wartość gruntu bez jego części składowych;
- Odp. b zawsze koszty wybudowania urządzenia;
- Odp. c wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi.

Pyt 35 Na potrzeby ustalenia zobowiązań podatkowych wartość nieruchomości określa się stosując:

- Odp. a dowolne podejście;
- Odp. b podejście porównawcze;
- Odp. c podejście dochodowe.

Pyt 36 W procesie powszechnej taksacji nieruchomości ustalana jest wartość:

- Odp. a rynkowa nieruchomości;
- Odp. b odtworzeniowa nieruchomości;
- Odp. c katastralna nieruchomości.

Pyt 37 Wartość rezydualną nieruchomości zabudowanej, oddanej w najem w dniu wyceny, określa się na datę:

- Odp. a rozpoczęcia okresu prognozy strumieni dochodów z nieruchomości;
- Odp. b sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c zakończenia okresu prognozy zmiennych strumieni dochodów z nieruchomości.

Pyt 38 Nieuwzględnienie wymagań kredytodawcy przy przeprowadzaniu wyceny dla celu zabezpieczenia wierzytelności może mieć miejsce gdy:

- Odp. a kredytodawca nie określi takich wymagań;
- Odp. b istnieje niezgodność tych wymagań z przepisami prawa;
- Odp. c istnieje zgodność tych wymagań z przepisami prawa.

Pyt 39 Wyceny prawa użytkowania wieczystego można dokonać przy zastosowaniu:

- Odp. a każdego podejścia wymienionego w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b podejścia porównawczego;
- Odp. c podejścia mieszanego - w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Pyt 40 Analizując rynek czynszowy należy rozróżniać następujące rodzaje czynszów:

- Odp. a czynsz umowny - umowa na czas oznaczony;
- Odp. b rynkowy;
- Odp. c czynsz umowny - umowa na czas nieoznaczony.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 41 Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta:

- Odp. a w formie aktu notarialnego;
- Odp. b w formie pisemnej, z notarialnie potwierdzonym podpisem;
- Odp. c w dowolnej formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Pyt 42 Użytkowanie zgodnie z Kodeksem cywilnym wygasa wskutek niewykonywania przez:

- Odp. a 5 lat;
- Odp. b 10 lat;
- Odp. c 3 lata.

Pyt 43 Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa znajdująca się w użytkowaniu wieczystym gminy:

- Odp. a należy do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, gdyż o przynależności do danego rodzaju zasobu rozstrzyga prawo własności;
- Odp. b w każdym przypadku, z chwilą oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste znajdzie się poza zasobami nieruchomości publicznych;
- Odp. c należy do gminnego zasobu nieruchomości.

Pyt 44 Prawami zbywalnymi są:

- Odp. a użytkowanie i własność;
- Odp. b użytkowanie wieczyste i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- Odp. c służebność gruntowa i osobista.

Pyt 45 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 gruntu .

Pyt 46 Umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej zawarto 6 lat temu na czas oznaczony 35 lat. Licząc od dnia dzisiejszego, umowa dzierżawy będzie z mocy prawa uważana za zawartą na czas nieoznaczony po upływie:

- Odp. a 24 lat;
- Odp. b 4 lat;
- Odp. c 29 lat.

Pyt 47 Czy właściwy organ może ustalić opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem, jeżeli w dniu w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna nie było jeszcze podjętej przez radę gminy uchwały ustalającej wysokość stawki procentowej opłaty?

- Odp. a nie może;
- Odp. b może, jeżeli w/w uchwała rady gminy wejdzie w życie w dowolnie późniejszym czasie, ale przed ustaleniem opłaty adiacenckiej;
- Odp. c może, jeżeli w/w uchwała rady gminy wejdzie w życie nie później niż przed upływem 14 dni, licząc od dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna.

Pyt 48 Na właściciela nieruchomości, na której wybudowano urządzenie infrastruktury technicznej na mocy decyzji starosty zezwalającej na jej zajęcie:

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

Pyt 49 Cele publiczne są określone w :

- Odp. a ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b ustawach odrębnych od ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c tylko w ustawie o gospodarce nieruchomościami .

Pyt 50 Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się:

- Odp. a w przypadku potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - Odp. b w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - Odp. c w przypadku potrzeby zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 51 Podmiotami uprawnionymi do żądania rekompensaty z tytułu pozbawienia poprzez ustalenia planu miejscowego możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób są:

- Odp. a właściciele;
- Odp. b posiadacze ograniczonych praw rzeczowych;
- Odp. c użytkownicy wieczystości.

Pyt 52 Jeżeli na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osoba posiadająca prawo użytkowania do nieruchomości nie może w sposób dotychczasowy korzystać z nieruchomości, może żądać od gminy:

- Odp. a odszkodowania;
- Odp. b zamiany nieruchomości na inną;
- Odp. c roszczenia mu nie przysługują.

Pyt 53 Na skutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła o 30 000 zł. Właściciel sprzedaje nieruchomość po 6 latach od daty, gdy plan miejscowy stał się prawem. Maksymalna opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wejściem w życie planu miejscowego wyniesie:

- Odp. a 30 000 zł;
- Odp. b 9 000 zł;
- Odp. c 0 zł.

Pyt 54 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są:

- Odp. a oznaczenie księgi wieczystej lub oznaczenie dokumentów określających własność;
- Odp. b pole powierzchni działki ewidencyjnej;
- Odp. c identyfikator działki.

Pyt 55 Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że:

- Odp. a nie narusza on ustaleń studium;
- Odp. b plan uwzględnia wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- Odp. c wszystkie uwagi do projektu planu zostały uwzględnione.

Pyt 56 W ewidencji gruntów i budynków do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zalicza się:

- Odp. a tereny o charakterze zabytkowym, takie jak: ruiny zamków, grodziska, kurhany;
- Odp. b plaże;
- Odp. c grunty porośnięte wikliną w stanie naturalnym oraz krzewiastymi formami wierzb w dolinach rzek i obniżeniach terenu.

Pyt 57 Pojęcie nieruchomości rolnej jest zdefiniowane w przepisach ustawy:

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

Pyt 58 Prawo do otrzymania wypisów i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma:

- Odp. a każda osoba;
- Odp. b tylko i wyłącznie osoba, która wykaże interes prawny;
- Odp. c tylko i wyłącznie osoba, która otrzyma pisemną zgodę właściciela nieruchomości na uzyskanie wypisów i wyrysów dotyczących jego nieruchomości.

Pyt 59 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia między innymi następujących warunków:

- Odp. a teren ma dostęp do drogi publicznej;
- Odp. b w sąsiedztwie brak jest działek zabudowanych;
- Odp. c istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Pyt 60 Wysokość opłaty planistycznej ustala:

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

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 61 Zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów z nieruchomości wydaje:

- Odp. a starosta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy;
- Odp. b wójt, burmistrz lub prezydent miasta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych;
- Odp. c wojewódzki konserwator zabytków w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

Pyt 62 Obszar ograniczonego użytkowania może być utworzony dla:

- Odp. a oczyszczalni ścieków;
- Odp. b składowiska odpadów komunalnych;
- Odp. c kompostowni.

Pyt 63 Grubizna drzewostanu obejmuje:

- Odp. a miąższość części drzew o grubości w cieńszym końcu mierzonej bez kory równej co najmniej 5cm;
- Odp. b miąższość części drzew o grubości w cieńszym końcu mierzonej z korą równej co najmniej 7cm;
- Odp. c sumę miąższości surowca drewna wielkowymiarowego i średniowymiarowego.

Pyt 64 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 65 Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, gdy są nieprzydatne Lasom Państwowym:

- Odp. a pracownikom mającym co najmniej trzyletni okres zatrudnienia w Lasach Państwowych, z zastosowaniem bonifikat określonych w ustawie o lasach;
- Odp. b najemcom z uwzględnieniem bonifikat wynikających z odrębnych przepisów;
- Odp. c po cenach ustalonych na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Pyt 66 Dla odczytania miąższości grubizny drzewostanu z tablic zasobności i przyrostu drzewostanów rzeczoznawca majątkowy ustala:

- Odp. a gatunek drzewostanu;
- Odp. b wiek drzewostanu;
- Odp. c klasę bonitacji siedliska.

Pyt 67 Ewidencja gruntów i budynków uwzględnia ustalenia planów urządzenia lasu i uproszczonych planów urządzenia lasu dotyczące:

- Odp. a stopień zadrzewienia;
- Odp. b granic lasów;
- Odp. c powierzchni lasów.

Pyt 68 Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości, wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych zależne są od:

- Odp. a okręgu podatkowego;
- Odp. b klasy gruntów;
- Odp. c głównego gatunku lasotwórczego na danym siedlisku.

Pyt 69 Typy siedliskowe lasów:

- Odp. a zależą od żyzności i uwilgotnienia gleb oraz warunków klimatycznych;
- Odp. b są określane na podstawie katastru nieruchomości;
- Odp. c są określane na podstawie planów urządzenia lasów.

Pyt 70 Czynsz dzierżawny za dzierżawę gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ustala się w umowie:

- Odp. a wyłącznie jako sumę pieniężną;
 - Odp. b wyłącznie jako równoważność pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy;
 - Odp. c jako sumę pieniężną albo jako równowartość odpowiedniej ilości pszenicy.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 71 Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha Ps III wynosi 291450 zł. Wartość 1 m kw tego gruntu wynosi 20 zł. Łączna suma opłat rocznych za trwale wyłączenie 10 arów tego gruntu wyniesie:

- Odp. a 29145 zł;
- Odp. b 9145 zł;
- Odp. c 291450 zł.

Pyt 72 Drzewostan sosny 40-letniej, na działce przejętej pod drogę publiczną, należy oszacować według:

- Odp. a wartości drewna na pniu;
- Odp. b utraconych przez właściciela przyszłych korzyści;
- Odp. c wartości drewna i kosztów wyhodowania, przyjmując wynik wyższy.

Pyt 73 Cena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej SP wynosi 10 tys. zł. Nieruchomość ta została przekazana w użytkowanie wieczyste na cele ochrony przeciwpożarowej. Opłata roczna z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 10 zł;
- Odp. b 100 zł;
- Odp. c 200 zł.

Pyt 74 Uproszczone plany zarządzania lasów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zatwierdza:

- Odp. a minister właściwy do spraw środowiska;
- Odp. b starosta właściwy terytorialnie;
- Odp. c wojewoda właściwy terytorialnie.

Pyt 75 Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej określa się jako:

- Odp. a stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Odp. b stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, jeżeli wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu w budynku nastąpiło bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych;
- Odp. c stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całkowitej budynku.

Pyt 76 Jeżeli wywłaszczeniem objęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel ma prawo:

- Odp. a żądać objęcia decyzją wywłaszczeniową całą nieruchomości;
- Odp. b żądać nabycia całej nieruchomości w drodze umowy;
- Odp. c żądać nabycia części nieruchomości nie objętej wywłaszczeniem w drodze umowy.

Pyt 77 Czy opłaty roczne za nabycie prawa własności na mocy ustawy z 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów mogą podlegać waloryzacji ?

- Odp. a mogą, na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych potwierdzających zmianę wartości gruntów na rynku;
- Odp. b nie mogą, jeżeli zostały wniesione jednorazowo za cały okres obowiązywania;
- Odp. c mogą na zasadach określonych w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli są wnoszone w okresach rocznych .

Pyt 78 Podczas analizy cen transakcyjnych nieruchomości ich asymetryczny rozkład informuje, że na danym rynku częściej zawierane są transakcje po cenach:

- Odp. a średnich;
- Odp. b wyższych niż średnie;
- Odp. c niższych niż średnie.

Pyt 79 Sprostowanie oczywistych omyłek pisarskich w operacie szacunkowym:

- Odp. a w każdym przypadku wymaga sporządzenia nowego operatu szacunkowego;
- Odp. b następuje poprzez aneksowanie operatu szacunkowego;
- Odp. c następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego wykazu tych omyłek ze wskazaniem daty jego sporządzenia o ile omyłki te nie mają wpływu na wynik wyceny.

Pyt 80 W razie niezgodności danych z ewidencji gruntów i budynków z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z tej ewidencji:

- Odp. a na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;
- Odp. b z urzędu, na skutek zawiadomienia jednostki prowadzącej ewidencję gruntów i budynków;
- Odp. c na wniosek jednostki prowadzącej ewidencję gruntów i budynków.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2025.10.15

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

Kod: 006602732

Pyt 81 Czy Komisja Odpowiedzialności Zawodowej może orzekać o ukaraniu rzeczoznawcy majątkowego karą dyscyplinarną?

- Odp. a nie może, gdyż nie jest organem administracji publicznej ;
Odp. b może, gdyż właśnie do tego celu została powołana;
Odp. c może, gdyż działa z upoważnienia naczelnego organu administracji publicznej.

Pyt 82 Ograniczonym prawem rzeczowym jest:

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

Pyt 83 Cena nieruchomości gruntowej przeznaczonej na cele rolne, ustalona dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 100 000 zł. Ile wyniesie opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości ?

- Odp. a 1000 zł;
Odp. b 3 000 zł;
Odp. c 100 zł.

Pyt 84 Cecha ma 5 stanów (5 - stan najlepszy). Stan wycenianej nieruchomości wynosi 2, a porównywalnej 3. Poprawka cechy wynosi 40 zł. Jaka będzie poprawka dla nieruchomości wycenianej?

- Odp. a +10 zł;
Odp. b -10 zł;
Odp. c +40 zł.

Pyt 85 Wartość rynkową nieruchomości można określić stosując technikę:

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

Pyt 86 Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których:

- Odp. a znane są ceny i cechy co najmniej nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej;
Odp. b znane są ceny ofertowe nieruchomości podobnych oraz ich cechy;
Odp. c znane są ceny i cechy tych nieruchomości.

Pyt 87 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- Odp. a stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
Odp. b stan prawny;
Odp. c stan otoczenia nieruchomości.

Pyt 88 Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:

- Odp. a wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi;
Odp. b stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;
Odp. c kierowanie się zasadą bezstronności.

Pyt 89 Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny działając na zlecenie:

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

Pyt 90 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 danych ofertowych;
Odp. b danych pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
Odp. c znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych.

