

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

**Pyt 1 Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż:**

- Odp. a 1 rok;
- Odp. b 2 lata;
- Odp. c 3 lata.

**Pyt 2 Projekt zagospodarowania działki lub terenu obejmuje m.in.:**

- Odp. a informacje o obszarze oddziaływania obiektu;
- Odp. b układ komunikacyjny;
- Odp. c kubaturę projektowanego obiektu budowlanego.

**Pyt 3 Wg normy PN - ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie" powierzchnię całkowitą kondygnacji budynku mierzy się:**

- Odp. a na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku bez uwzględnienia tynków;
- Odp. b na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- Odp. c na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym bez tynku z doliczeniem powierzchni gzymsów nadokiennych.

**Pyt 4 Fundament bezpośredni pod budynkiem może być wykonany jako:**

- Odp. a ława fundamentowa;
- Odp. b stopa fundamentowa;
- Odp. c płyta fundamentowa.

**Pyt 5 W świetle przepisów techniczno-budowlanych suterena jest to kondygnacja budynku zawierająca pomieszczenia:**

- Odp. a mieszkalne, w których poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu co najmniej 1 m;
- Odp. b w której poziom podłogi od strony ściany z oknami znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej terenu przylegającego;
- Odp. c w której poziom podłogi od strony ściany z oknami znajduje się co najmniej 0,5 m poniżej terenu przylegającego.

**Pyt 6 Organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty jest:**

- Odp. a wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego;
- Odp. b wojewoda;
- Odp. c Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

**Pyt 7 W świetle przepisów techniczno-budowlanych umieszczenie drutu kolczastego na ogrodzeniu zakładu produkcyjnego nie jest możliwe na wysokości:**

- Odp. a 1,50 m;
- Odp. b 1,80 m;
- Odp. c 2,00 m.

**Pyt 8 Tabela elementów skalonych powinna zawierać:**

- Odp. a specyfikację techniczną (ST);
- Odp. b jednostkowe nakłady rzeczowe robocizny;
- Odp. c wyszczególnienie zagregowanych rodzajów robót wraz z kosztami.

**Pyt 9 Za kondygnację budynku w świetle przepisów techniczno-budowlanych uważa się:**

- Odp. a nadbudówkę ponad dachem stanowiącą maszynownię dźwigu osobowego;
- Odp. b poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- Odp. c suterena.

**Pyt 10 W budynku mieszkalnym w którym wyodrębnione są cztery lokale mieszkalne, prowadzono prace remontowe polegające na wymianie stropu drewnianego. Możliwość wykonania prac wynikała z:**

- Odp. a uzyskanego pozwolenia na budowę;
- Odp. b zgłoszenia robót budowlanych;
- Odp. c oświadczenia inwestora.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

---

**Pyt 11** Klasycznymi miarami tendencji centralnej są:

- Odp. a średnia arytmetyczna;
- Odp. b mediana;
- Odp. c średnia geometryczna.

---

**Pyt 12** Wartość godziwa w rozumieniu przepisów o rachunkowości, to wartość wymienna gdy:

- Odp. a transakcja odbywa się w warunkach rynkowych;
- Odp. b strony transakcji są nią zainteresowane, dobrze poinformowane i nie powiązane ze sobą;
- Odp. c cena transakcyjna została uznana w potocznym rozumieniu jako godziwa przez jedną ze stron transakcji.

---

**Pyt 13** Akcje uprzywilejowane mogą dotyczyć:

- Odp. a wypłaty wyższej dywidendy;
- Odp. b ilości głosów na jedną akcję;
- Odp. c udziału w podziale majątku w przypadku likwidacji spółki.

---

**Pyt 14** Przez pojęcie rynku rozumie się:

- Odp. a ogół transakcji wymiennych oraz warunków tych transakcji;
- Odp. b wzajemne interakcje między popytem, podażą i ceną;
- Odp. c ustalanie przez państwo cen minimalnych i pułapów cenowych.

---

**Pyt 15** Okres zwrotu nakładów inwestycyjnych należy do metod statycznych wykorzystywanych w ocenie opłacalności inwestycji rzeczowych i oznacza:

- Odp. a liczbę miesięcy, w ciągu których zwrócą się nakłady poniesione na inwestycję dzięki korzyściom generowanym przez tą inwestycję;
- Odp. b liczbę lat, w ciągu których nakłady poniesione na realizację danej inwestycji w pełni zostaną pokryte korzyściami generowanymi przez to przedsięwzięcie inwestycyjne;
- Odp. c okres przygotowania i realizacji inwestycji.

---

**Pyt 16** 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 środków przez udziałowców lub właścicieli.

---

**Pyt 17** Dobra substytucyjne to dobra:

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

---

**Pyt 18** Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, amortyzacji podatkowej podlegają :

- Odp. a każde spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- Odp. b spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, nabyte jako nadające się do gospodarczego wykorzystania;
- Odp. c budynki służące działalności społeczno - wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe.

---

**Pyt 19** Elastyczność mieszana popytu ma znak dodatni dla dóbr wobec siebie:

- Odp. a komplementarnych;
- Odp. b substytucyjnych;
- Odp. c niezależnych.

---

**Pyt 20** Cena równowagi na rynku nieruchomości:

- Odp. a jest wynikiem wielkości popytu na dany rodzaj nieruchomości;
- Odp. b jest zobrazowana w punkcie przecięcia się krzywych podaży i popytu;
- Odp. c odpowiada poziomowi, przy którym ilość nieruchomości oferowanych do sprzedaży jest równa realnemu popytowi.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

**Pyt 21** Wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych klasy VI wynosi 12. Wskaźnik ten dla gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako Lz VI wyniesie:

- Odp. a 6;
- Odp. b 12;
- Odp. c 24.

**Pyt 22** Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej i po jego wybudowaniu dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej:

- Odp. a uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości;
- Odp. b określa się wartość rynkową nieruchomości łącznie z jej częściami składowymi;
- Odp. c nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.

**Pyt 23** Dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a według stanu i cen przed wybudowaniem oraz po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. b według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- Odp. c według stanu po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

**Pyt 24** Ustalając wydatki operacyjne dla nieruchomości zabytkowej w stosunku do nieruchomości niezabytkowej, dodatkowo należy uwzględnić:

- Odp. a wzrost kosztów bieżących związanych z pracami konserwatorskimi;
- Odp. b podatek od nieruchomości;
- Odp. c ograniczenia w sposobie wykorzystania obiektu wynikające z ustaleń służb konserwatorskich.

**Pyt 25** Metoda kosztów odtworzenia części składowych gruntu polega na określeniu kosztów:

- Odp. a odtworzenia części składowej o tej samej funkcji, technologii i materiałów wykorzystanych w budowie;
- Odp. b odtworzenia części składowej o tej samej funkcji, ale z wykorzystaniem aktualnych technologii i materiałów;
- Odp. c odtworzenia części składowej o podobnej kubaturze lub powierzchni użytkowej.

**Pyt 26** Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, jej wartość określa się:

- Odp. a według stanu nieruchomości na dzień wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego;
- Odp. b według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu;
- Odp. c według poziomu cen na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu.

**Pyt 27** Na potrzeby ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości pod realizację inwestycji drogowej, na podstawie decyzji ZRiD, wyceny należy dokonać przyjmując:

- Odp. a stan nieruchomości z dnia wydania decyzji przez organ I instancji.
- Odp. b stan nieruchomości z dnia uprawomocnienia się decyzji;
- Odp. c stan nieruchomości z dnia wyceny.

**Pyt 28** Dochód z nieruchomości zabudowanej, przy wycenie nieruchomości oznacza dochód:

- Odp. a jaki można uzyskać z wydzierżawienia gruntu wraz z jego częściami składowymi;
- Odp. b jaki można osiągnąć z wydzierżawienia gruntu z pominięciem jego części składowych;
- Odp. c jaki można osiągnąć z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości.

**Pyt 29** 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 30** Gdy "C" oznacza cenę nieruchomości, a "D" dochód roczny, współczynnik kapitalizacji określa się w formule:

- Odp. a C/D;
- Odp. b D/C;
- Odp. c CxD.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

**Pyt 31** Wskaźniki szacunkowe gruntów przyjmowane do wyceny nieruchomości rolnych zależą od:

- Odp. a powierzchni działki gruntowej;
- Odp. b rodzaju użytku gruntowego;
- Odp. c rodzaju uprawy.

**Pyt 32** Cena za 1 m kw lokalu w marcu wynosiła 1 000 zł, a w maju tego samego roku 1 100 zł. Współczynnik zmiany cen w skali miesiąca (Vt - trend cenowy) wynosi:

- Odp. a 1%;
- Odp. b 5%;
- Odp. c 10%.

**Pyt 33** Współczynnik kapitalizacji stosowany w technice kapitalizacji prostej wynoszący 5 oznacza, że:

- Odp. a rentowność z danej nieruchomości kształtuje się na poziomie 5%;
- Odp. b po 5 latach zwrócą się środki poniesione na nabycie nieruchomości;
- Odp. c stopa kapitalizacji wynosi 20%.

**Pyt 34** Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości:

- Odp. a oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych;
- Odp. b przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania;
- Odp. c przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie.

**Pyt 35** Szacowanie nieruchomości zabudowanej, za pomocą podejścia kosztowego, polega na:

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

**Pyt 36** Koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego uwzględnia się w podejściu:

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

**Pyt 37** Dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego do określenia wartości nieruchomości gruntowej stosuje się:

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

**Pyt 38** Szacowanie nieruchomości techniką dyskontowania strumieni dochodów polega na obliczeniu sumy:

- Odp. a najpierw skapitalizowanych, a następnie zdyskontowanych spodziewanych dochodów;
- Odp. b zdyskontowanych strumieni dochodu i skapitalizowanej wartości nieruchomości w ostatnim roku prognozy;
- Odp. c zdyskontowanych strumieni dochodu z poszczególnych lat prognozy i zdyskontowanej wartości rezydualnej nieruchomości.

**Pyt 39** Wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, do celów przekształcenia w prawo własności w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, określa się z:

- Odp. a relacji pomiędzy cenami prawa użytkowania wieczystego a cenami prawa własności;
- Odp. b współczynnika korygującego wartość prawa własności;
- Odp. c współczynnika korygującego tylko w przypadku gdy nie można ustalić z rynku relacji, o której mowa wyżej.

**Pyt 40** Użytkownik wieczysty, który nie dotrzymał terminu zagospodarowania nieruchomości, może być obciążony dodatkowymi opłatami rocznymi, które naliczane są od:

- Odp. a wartości prawa użytkowania wieczystego;
- Odp. b wartości nieruchomości jako prawa własności określonej na dzień ustalenia opłaty dodatkowej;
- Odp. c opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej w dniu ustalania opłaty dodatkowej.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

**Pyt 41 Przy szacowaniu gruntów leśnych metodą wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się m.in.:**

- Odp. a szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan;
- Odp. b rodzaje gruntów przyległych;
- Odp. c zagrożenie erozją.

**Pyt 42 PDB z nieruchomości wynosi 300 000 zł, straty w dochodzie wynoszą 10%, wydatki operacyjne wynoszą 70 000 zł. DON wynosi:**

- Odp. a 270000 zł;
- Odp. b 230000 zł;
- Odp. c 200000 zł.

**Pyt 43 Wysokość stopy dyskontowej, w przypadku braku danych na rynku nieruchomości, określa się:**

- Odp. a na podstawie rentowności różnych lokat na rynku pieniężnym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. b na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej;
- Odp. c na podstawie oprocentowania lokat bankowych, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

**Pyt 44 Metoda kosztów likwidacji jest stosowana w podejściu:**

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

**Pyt 45 Jakie nieruchomości wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa**

- Odp. a stanowiące własność osób fizycznych jeżeli są przeznaczone na cel publiczny ;
- Odp. b stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa ;
- Odp. c wszystkie stanowiące własność Skarbu Państwa .

**Pyt 46 Na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej wartość nieruchomości określa się:**

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

**Pyt 47 Jakie warunki muszą być spełnione, żeby właściwy organ mógł ustalić opłatę adiacencką z tytułu wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej?:**

- Odp. a urządzenie musi zostać wybudowane z co najmniej 30% udziałem środków publicznych;
- Odp. b muszą zostać stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia;
- Odp. c musi zostać zachowany czteroletni okres karencji licząc od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzenia , na wydanie decyzji o ustaleniu opłaty.

**Pyt 48 Wskaż, które oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym jest poprawne :**

- Odp. a LD1M/2532/0;
- Odp. b LD1M/00002532/8;
- Odp. c LD/00002532/1.

**Pyt 49 Czy nieruchomość gruntowa może składać się z kilku działek gruntu?**

- Odp. a może, jeżeli działki te są jednorodne pod względem prawnym;
- Odp. b nie może, gdyż nieruchomościami są wyłącznie ciągłe części powierzchni ziemskiej;
- Odp. c może ale wyłącznie wtedy, gdy działki te przylegają do siebie, gdyż nieruchomościami są ciągłe części powierzchni ziemskiej.

**Pyt 50 Przez zasiedzenie zgodnie z Kodeksem cywilnym nabyć można:**

- Odp. a służebność gruntową i osobistą,
- Odp. b prawo użytkowania wieczystego,
- Odp. c nieruchomość.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

**Pyt 51 Ile wynosi opłata roczna za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy, przeznaczonej na cele rolne?**

- Odp. a 1 % ceny tej nieruchomości;
- Odp. b 2 % ceny tej nieruchomości;
- Odp. c 3 % ceny tej nieruchomości.

**Pyt 52 Za jaką cenę gmina wykonuje prawo pierwokupu?**

- Odp. a zawsze za cenę równą wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Odp. b za cenę ustaloną na podstawie wykazów Urzędu Skarbowego;
- Odp. c po cenie ustalonej pomiędzy stronami w umowie sprzedaży.

**Pyt 53 Nie stanowią ograniczonych praw rzeczowych:**

- Odp. a użytkowanie, hipoteka;
- Odp. b użytkowanie wieczyste;
- Odp. c służebności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**Pyt 54 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 55 Na skutek ustaleń planu miejscowego wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o 30 tys. zł. Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości ustalona w planie miejscowym wynosi 20%. Odszkodowanie za zmniejszenie wartości w przypadku zbycia tej nieruchomości przed upływem 5 lat wyniesie:**

- Odp. a 6 000 zł;
- Odp. b 30 000 zł;
- Odp. c 0 zł.

**Pyt 56 Obszar ograniczonego użytkowania może być utworzony dla:**

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

**Pyt 57 Jeżeli w związku z ochroną środowiska wystąpiło ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, to właściciel może żądać:**

- Odp. a wykupienia nieruchomości lub jej części;
- Odp. b roszczenia mu nie przysługują, gdyż ochrona środowiska jest działaniem ogólnonarodowym;
- Odp. c odszkodowania za poniesioną szkodę.

**Pyt 58 W planowaniu przestrzennym przez "obszar przestrzeni publicznej" należy rozumieć:**

- Odp. a obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
- Odp. b teren przeznaczony pod drogi krajowe;
- Odp. c teren przeznaczony pod drogi gminne.

**Pyt 59 Obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym:**

- Odp. a utworzono strefę ciszy;
- Odp. b poziom hałasu nie przekracza dopuszczalnej normy o 5%;
- Odp. c nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

**Pyt 60 Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia takiego planu, postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawieszają się:**

- Odp. a do czasu uchwalenia tego planu, jednak nie dłużej niż na okres 12 miesięcy;
- Odp. b do czasu uchwalenia tego planu jednak nie dłużej niż okres 6 miesięcy;
- Odp. c do czasu uchwalenia tego planu.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

**Pyt 61** W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się:

- Odp. a prawo własności;
- Odp. b obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- Odp. c potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych.

**Pyt 62** Termin składania wniosków do planu miejscowego nie może być:

- Odp. a krótszy niż 14 dni od dnia ogłoszenia;
- Odp. b krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- Odp. c krótszy niż 30 dni od dnia ogłoszenia.

**Pyt 63** Jeżeli na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osoba posiadająca prawo użytkownika do nieruchomości, nie może w sposób dotychczasowy korzystać z nieruchomości, to może żądać od gminy:

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

**Pyt 64** Rzecznawca majątkowy odczytał z opisu taksacyjnego, stanowiącego część składową uproszczonego planu urządzania lasu, informację dotyczącą siedliskowego typu lasu zapisaną: Ol z fragm. BMw-OI/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.

**Pyt 65** 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 66** Do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu pokrytego drzewostanem leśnym i zabudowanego domem mieszkalnym, wartość nieruchomości określa się:

- Odp. a jako wartość prawa własności gruntu bez drzewostanu;
- Odp. b jako wartość prawa własności gruntu określoną metodą wskaźników szacunkowych gruntów;
- Odp. c jako wartość prawa własności gruntu łącznie z drzewostanem.

**Pyt 67** Grunty pokryte wodami stanowiące własność Skarbu Państwa, niezbędne do prowadzenia przedsięwzięć związanych z wydobywaniem kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów lub wycinaniem roślin z wody oddaje się w:

- Odp. a trwały zarząd;
- Odp. b użytkowanie;
- Odp. c korzystanie przez ustanowienie służebności gruntowej.

**Pyt 68** Grubizna drewna obejmuje grupy jego grubości:

- Odp. a drewno wielkowymiarowe /W/;
- Odp. b drewno średniowymiarowe /S/;
- Odp. c drewno małowymiarowe /M/.

**Pyt 69** Dla celów ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną uprawę pszenicy określono wartość spodziewanych plonów w wysokości 5000 zł, a także koszty jakie należy jeszcze ponieść aby te plony pozyskać - w wysokości 1000 zł. Odszkodowanie za wywłaszczoną uprawę wyniesie:

- Odp. a 6 000 zł;
- Odp. b 4 000 zł;
- Odp. c 5 000 zł.

**Pyt 70** Wysypiska kamieni i gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami, w ewidencji gruntów, to:

- Odp. a grunty zadrzewione i zakrzewione;
- Odp. b nieużytki;
- Odp. c tereny różne.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

---

**Pyt 71** Opis taksacyjny lasu jest to:

- Odp. a opis gruntu leśnego i drzewostanu;
- Odp. b część składowa planu urządzenia lasu;
- Odp. c informacja zawarta w ewidencji gruntów.

---

**Pyt 72** Cena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej SP wynosi 10 tys. zł. Nieruchomość ta została przekazana w zarząd trwały pod drogę publiczną. Oplata roczna z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 10 zł;
- Odp. b 0 zł
- Odp. c 100 zł

---

**Pyt 73** Wskaźnik szacunkowy gruntu zadrzewionego w podejściu mieszanym zależy od:

- Odp. a okręgu podatkowego;
- Odp. b klasy bonitacyjnej gruntu, o ile jest podana;
- Odp. c przeznaczenia w planie miejscowym.

---

**Pyt 74** Nieruchomości wchodzące w skład zasobu Skarbu Państwa można przekazać w trwały zarząd:

- Odp. a państwowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
- Odp. b państwowym osobom prawnym;
- Odp. c jednostkom organizacyjnym samorządu województwa, realizujących zadania związane z melioracjami wodnymi, jako zadania z zakresu administracji rządowej.

---

**Pyt 75** Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga zgody:

- Odp. a Ministra Środowiska we wszystkich przypadkach;
- Odp. b marszałka województwa w odniesieniu do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa;
- Odp. c Ministra Środowiska, gdy są to grunty stanowiące własność Skarbu Państwa.

---

**Pyt 76** Działkę zadrzewioną przeznaczoną pod budowę lotniskową wycenia się:

- Odp. a w podejściu porównawczym;
- Odp. b jako sumę wartości gruntu i drzewostanu;
- Odp. c należy wykorzystać metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

---

**Pyt 77** Ustawowa należność za wyłączenie 1 ha gruntu leśnego wynosi równowartość 600 m<sup>3</sup> drewna. Cena drewna podana przez Prezesa GUS wynosi 200 zł/m<sup>3</sup>. Na rynku lokalnym podobne grunty uzyskują cenę 10 zł/m<sup>2</sup>. Należność ustalona za wyłączenie 0,5 ha gruntu leśnego wyniesie:

- Odp. a 10 000;
- Odp. b 110 000;
- Odp. c 60 000.

---

**Pyt 78** W świetle przepisów ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają między innymi:

- Odp. a budynki;
- Odp. b grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- Odp. c budowle dróg publicznych.

---

**Pyt 79** Cena nieruchomości gruntowej ustalona dla przekazania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 100 000 zł. Maksymalna wysokość opłaty pierwszej wyniesie:

- Odp. a 15 000 zł;
- Odp. b 20 000 zł;
- Odp. c 25 000 zł.

---

**Pyt 80** Nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości:

- Odp. a gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd;
  - Odp. b w przypadku wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste nabyte zostały z mocy prawa;
  - Odp. c w przypadku wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze - nabywanej w drodze umowy, w formie aktu notarialnego.
-



# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2022.06.02

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

Kod: 087270123

**Pyt 81** Jakie podstawowe odszkodowanie obowiązany jest zapłacić działkowcom podmiot likwidujący rodzinny ogród działkowy?

- Odp. a odszkodowanie za składniki majątkowe znajdujące się na działkach, stanowiące ich własność;
- Odp. b odszkodowanie za utratę praw do działki w rodzinnym ogrodzie działkowym;
- Odp. c odszkodowanie za utratę pożytków w okresie pomiędzy likwidacją ogrodu, a uruchomieniem nowego ogrodu.

**Pyt 82** Odrębną własność lokali można ustanowić w drodze:

- Odp. a umowy cywilno-prawnej;
- Odp. b orzeczenia sądu znoszącego współwłasność;
- Odp. c decyzji administracyjnej.

**Pyt 83** Jakie zasady stosuje się przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokali?

- Odp. a nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali;
- Odp. b ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym;
- Odp. c można ustalać różne terminy w przedziale 40 - 99 lat, w zależności od życzeń właścicieli lokali.

**Pyt 84** Dla określenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej niezbędne jest określenie:

- Odp. a powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wraz z powierzchniami pomieszczeń do nich przynależnych;
- Odp. b kubatury budynku, w którym wyodrębnione są samodzielne lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- Odp. c dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

**Pyt 85** Czy najem na czas nieoznaczony może zostać wypowiedziany ?

- Odp. a wyłącznie wtedy, gdy w umowie najmu określono termin wypowiedzenia;
- Odp. b może, niezależnie od tego czy w umowie najmu określono termin wypowiedzenia, gdyż w braku terminu umownego stosuje się terminy ustawowe;
- Odp. c nie może, gdyż umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony może być rozwiązana wyłącznie przez sąd.

**Pyt 86** W jaki sposób powinna być wykonywana służebność gruntowa ?

- Odp. a według zasad współżycia społecznego;
- Odp. b przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych;
- Odp. c w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej.

**Pyt 87** 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 pochodzących z rynku regionalnego lub krajowego;
- Odp. b danych ofertowych;
- Odp. c znajomości stawek czynszu płaconych za najem nieruchomości podobnych.

**Pyt 88** Przy obliczaniu dochodów z nieruchomości nie uwzględnia się:

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

**Pyt 89** Przy określaniu wartości nieruchomości, po zakończeniu eksploatacji złoza, koszty rekultywacji złoza:

- Odp. a uwzględnia się;
- Odp. b nie uwzględnia się;
- Odp. c uwzględnia się, gdy eksploatację złoza przeprowadzono w 50 %.

**Pyt 90** Rzeczoznawca majątkowy wykonujący zawód zobowiązany jest do:

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

