

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 1 W świetle przepisów techniczno-budowlanych do kubatury brutto budynku należy wliczać kubaturę:

- Odp. a przejazdów bramowych;
- Odp. b kanałów i studzienek instalacyjnych;
- Odp. c przykrytych loggii.

Pyt 2 Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, według przepisów techniczno-budowlanych, to:

- Odp. a pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa od 2 do 4 godzin włącznie;
- Odp. b pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
- Odp. c pomieszczenia, w których przebywanie różnych osób (zmieniających się w sposób ciągły) w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny.

Pyt 3 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 4 Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego powierzchnię użytkową na poddaszu o zróżnicowanej wysokości od 1 m do 2,5 m policzysz wg zasady:

- Odp. a cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu;
- Odp. b cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu pomniejszona o część o wysokości do 190 cm;
- Odp. c cała powierzchnia w podłodze dostępna do użytkowania na poddaszu pomniejszona o część o wysokości < 140 cm i pomniejszona o 50% dla wysokości z przedziału 140<220 cm.

Pyt 5 Kalenica to:

- Odp. a pozioma krawędź na styku połaci dachowych;
- Odp. b belka podpierająca krokwie;
- Odp. c belka stropowa na ostatniej kondygnacji budynku.

Pyt 6 W świetle przepisów techniczno-budowlanych umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości 1,5 m, ostro zakończonych elementów lub tłuczonego szkła jest:

- Odp. a dozwolone;
- Odp. b zabronione w każdym przypadku;
- Odp. c zabronione, przy czym nie dotyczy to ogrodzeń wewnętrznych w zakładach karnych i aresztach śledczych.

Pyt 7 W świetle przepisów techniczno-budowlanych przez pojęcie "budynek mieszkalny" należy rozumieć:

- Odp. a budynek mieszkalny jednorodzinny;
- Odp. b budynek mieszkalny wielorodzinny;
- Odp. c dom rencistów.

Pyt 8 Cena jednostkowa określonej pozycji przedmiarowej robót obejmuje:

- Odp. a koszty bezpośrednie robocizny, materiałów i sprzętu;
- Odp. b koszty przygotowania dokumentacji technicznej;
- Odp. c koszty pośrednie i zysk.

Pyt 9 W świetle przepisów Prawa budowlanego, przez pojęcie "remont" rozumie się wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na:

- Odp. a odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych innych niż były użyte w stanie pierwotnym;
- Odp. b odtworzeniu stanu pierwotnego przy zastosowaniu wyrobów budowlanych, które były użyte w stanie pierwotnym;
- Odp. c drobnej bieżącej naprawie lub konserwacji elementów instalacji w obiekcie.

Pyt 10 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 11 W metodzie inwestycyjnej można przyjąć efektywny dochód brutto za podstawę do określania stóp kapitalizacji z rynku gdy:

- Odp. a nieruchomości mają podobną lokalizację;
- Odp. b poziom wydatków jest identyczny;
- Odp. c udział wydatków operacyjnych ponoszonych przez właściciela nieruchomości jest podobny jak na nieruchomościach podobnych.

Pyt 12 Przy badaniu dynamiki zmian cen m2 mieszkania wyznaczono indeks o podstawie stałej, uzyskując wartość 80,5%. Oznacza to, że w badanym okresie cena m2:

- Odp. a wzrosła o 80,5%;
- Odp. b spadła o 19,5%;
- Odp. c wzrosła o 19,5%.

Pyt 13 Inwestycja w nieruchomości w stosunku do inwestycji w papiery wartościowe:

- Odp. a jest bardziej płynna;
- Odp. b wymaga zaangażowania większego kapitału;
- Odp. c jest postrzegana jako inwestycja krótkoterminowa.

Pyt 14 Do cech ekonomicznych nieruchomości zalicza się:

- Odp. a deficytowość;
- Odp. b różnorodność;
- Odp. c współzależność.

Pyt 15 Czynsz efektywny różni się od czynszu rynkowego tym, że:

- Odp. a jest wyższy od czynszu rynkowego;
- Odp. b uwzględnia przewidywaną inflację;
- Odp. c jest niższy od czynszu rynkowego o wynegocjowane kwoty ulg i zniżek finansowych w umowie najmu konkretnej nieruchomości.

Pyt 16 W rachunkowości elementem ceny sprzedaży netto składnika aktywów jest:

- Odp. a cena sprzedaży powiększona o podatek VAT wtedy, gdy podatek ten nie może być odliczony przez kupującego;
- Odp. b cena sprzedaży bez podatku VAT;
- Odp. c cena sprzedaży pomniejszona o koszty związane z przygotowaniem składnika do sprzedaży.

Pyt 17 Bilans przedsiębiorstwa, sporządzony zgodnie z ustawą o rachunkowości, to:

- Odp. a informacja o stanie płynności finansowej przedsiębiorstwa na koniec okresu sprawozdawczego;
- Odp. b informacja roczna o działalności przedsiębiorstwa;
- Odp. c zestawienie aktywów i pasywów na koniec okresu sprawozdawczego.

Pyt 18 W podejściu dochodowym wyceny nieruchomości wyróżnia się techniki:

- Odp. a dyskontowania strumieni dochodów;
- Odp. b kapitalizacji prostej;
- Odp. c inwestycyjną.

Pyt 19 Nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny to takie, które spełniają następujące warunki:

- Odp. a szybko znajdują nabywców na rynku nieruchomości;
- Odp. b są porównywalne z nieruchomością szacowaną;
- Odp. c były zakupione bez korzystania z kredytu.

Pyt 20 Na potrzeby wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie pod realizację inwestycji drogowej, w przypadku gdy na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi, rzeczoznawca majątkowy:

- Odp. a powinien rozszerzyć obszar badania rynku na rynek regionalny;
- Odp. b powinien zrezygnować z wyceny nieruchomości;
- Odp. c nie może rozszerzyć obszaru badania rynku i powinien określić wartość odtworzeniową nieruchomości.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 21 Przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę kosztów likwidacji. Wartość gruntu określono na 20 000 zł. Koszty rozbiórki stanowią 25% wartości gruntu, a wartość materiałów porozbiórkowych z uwzględnieniem ich zużycia i stopnia odzysku została określona na 5 000 zł. Wartość nieruchomości wynosi:

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

Pyt 22 Przy określaniu wartości prawa użytkowania lub służebności gruntowej uwzględnia się m.in:

- Odp. a rodzaj obciążenia;
- Odp. b cel wyceny;
- Odp. c rodzaj utraconych korzyści.

Pyt 23 Dla potrzeb ustalenia odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod poszerzenie dróg publicznych, przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właściciela, rzeczoznawca majątkowy przyjmuje stan nieruchomości z dnia:

- Odp. a w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- Odp. b wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości;
- Odp. c ustalenia odszkodowania.

Pyt 24 Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości, dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne współczynnik korekcyjny ustala się następująco:

- Odp. a jeżeli grunty są sklasyfikowane jako klasa III - w wysokości 50% współczynnika korekcyjnego klasy IIIa gruntu ornego;
- Odp. b jeżeli grunty są sklasyfikowane jako klasa IV - w wysokości 50% współczynnika korekcyjnego gruntu ornego klasy IVb;
- Odp. c jeżeli grunty nie są sklasyfikowane - jak dla klasy VI gruntu ornego.

Pyt 25 Zakres kwotowy cechy "lokalizacja" wynosi 15 zł, cecha ta ma trzy stany (przeciętna, dobra, bardzo dobra). Jaką poprawkę należy zastosować do ceny nieruchomości podobnej, zlokalizowanej przeciętnie, jeśli lokalizacja nieruchomości szacowanej została określona jako bardzo dobra?

- Odp. a plus 7,50 zł;
- Odp. b minus 15 zł;
- Odp. c plus 15 zł.

Pyt 26 Realizując procedurę wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym należy:

- Odp. a wybrać właściwy obszar rynku nieruchomości;
- Odp. b przeliczyć ceny transakcyjne na jednostki porównawcze;
- Odp. c skrygować ceny transakcyjne na dzień wyceny nieruchomości.

Pyt 27 Wartość rynkowa nieruchomości:

- Odp. a obiektywizuje rynek przedstawiając typowe zachowania uczestników rynku;
- Odp. b odwzorowuje oczekiwania konkretnego inwestora;
- Odp. c stanowi odwzorowanie ceny, za jaką inwestor jest w stanie nabyć nieruchomość spełniając indywidualne oczekiwania.

Pyt 28 Roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości wynosi 10 000 zł. Stopa kapitalizacji wynosi 8%. Wartość tej nieruchomości wynosi:

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

Pyt 29 Z wartości lokalu określonej na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności wyodrębnia się:

- Odp. a wartość pomieszczeń przynależnych;
- Odp. b wartość gruntu odpowiadająca udziałowi w nieruchomości (jeżeli wymaga tego cel wyceny);
- Odp. c wartość części wspólnych budynku.

Pyt 30 Wartość utraconych pożytków, przy wycenie plantacji kultur wieloletnich, w celu ustalenia wysokości odszkodowania za ich wywłaszczenie jest ustalana dla okresu:

- Odp. a od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu do dnia wydania decyzji o odszkodowaniu;
- Odp. b od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania;
- Odp. c od dnia założenia plantacji do dnia wywłaszczenia.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 31 Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu:

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

Pyt 32 Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których:

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

Pyt 33 Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie określania wartości nieruchomości nie stosuje się do określania wartości w związku z realizacją:

- Odp. a ustawy o scalaniu i wymianie gruntów;
- Odp. b ustawy Prawo wodne;
- Odp. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pyt 34 W celu określenia wartości istniejącego budynku mieszkalnego jako części składowej gruntu w podejściu kosztowym, metodą kosztów zastąpienia, techniką szczegółową, należy wykonać:

- Odp. a obmiar robót;
- Odp. b przedmiar robót;
- Odp. c analizę cen robót budowlanych na lokalnym rynku.

Pyt 35 Techniki kapitalizacji prostej i dyskontowania strumieni dochodu mogą być wykorzystane w następujących metodach wyceny:

- Odp. a inwestycyjnej;
- Odp. b analizy statystycznej rynku;
- Odp. c kosztów likwidacji.

Pyt 36 Wyceniając nieruchomość zabudowaną w celu aktualizacji opłaty rocznej za trwały zarząd nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określa wartość:

- Odp. a samego gruntu, jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. b łącznie dla gruntu i dla budynku jako przedmiotu prawa własności;
- Odp. c samego budynku i budowli.

Pyt 37 Wyboru metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę m.in.:

- Odp. a cel wyceny;
- Odp. b wskazania zlecniodawcy;
- Odp. c dane o rynku nieruchomości.

Pyt 38 Współczynnik kapitalizacji dochodu netto oznaczony jest W_n , zaś dochodu brutto W_b . Która zależność jest słuszna?

- Odp. a $W_n > W_b$;
- Odp. b $W_n < W_b$;
- Odp. c $W_n = W_b$.

Pyt 39 Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego i udostępnianych publicznie, stosuje się podejście:

- Odp. a wyłącznie porównawcze;
- Odp. b wyłącznie kosztowe;
- Odp. c porównawcze lub kosztowe, w zależności od występowania transakcji rynkowych tymi nieruchomościami.

Pyt 40 Cena uzyskana w sprzedaży z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy:

- Odp. a może być przyjmowana do wyceny, gdyż odzwierciedla ona wartość rynkową;
- Odp. b nie może być przyjmowana do wyceny, gdyż zaistniały szczególne warunki transakcji;
- Odp. c może być przyjmowana do wyceny, jeżeli nie odbiega w sposób rażący od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 41 Cechami wyróżniającymi nieruchomości wpisane do rejestru zabytków od innych nieruchomości, które należy uwzględnić przy określaniu wartości, są m.in.:

- Odp. a cechy niematerialne (wartość artystyczna i historyczna);
- Odp. b klasa bonitacyjna gruntu;
- Odp. c wyższe koszty remontów.

Pyt 42 Zgodnie z Kodeksem cywilnym, prawo pierwokupu nieruchomości może być wykonane w wypadku:

- Odp. a każdej umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz osoby trzeciej;
- Odp. b sprzedaży nieruchomości;
- Odp. c zamiany nieruchomości.

Pyt 43 Jak ukształtuje się stan prawny działek gruntu wydzielonych pod nowe (lub pod poszerzenie istniejących) drogi publiczne o statusie drogi gminnej z chwilą gdy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości na działki gruntu stanie się ostateczna?

- Odp. a Pozostaną nadal własnością właściciela dzielonej nieruchomości.
- Odp. b Przejdą na własność Skarbu Państwa.
- Odp. c Przejdą na własność gminy, na obszarze której są położone.

Pyt 44 W jakim stanie następuje zwrot wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli w chwili zwrotu stan ten jest inny niż w chwili wywłaszczenia?

- Odp. a zwraca się nieruchomość w takim stanie, w jakim znajduje się w chwili zwrotu;
- Odp. b właściwy organ ma obowiązek doprowadzenia nieruchomości zwracanej do stanu jaki miała w chwili wywłaszczenia;
- Odp. c stany te nie mogą się różnić, gdyż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu nie został zrealizowany.

Pyt 45 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta opiniuje zgodność z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projektu podziału nieruchomości na działki gruntu, wnioskowanego przez jej właściciela w drodze?

- Odp. a zaświadczenia;
- Odp. b decyzji;
- Odp. c postanowienia.

Pyt 46 Ustawowe prawo pierwszeństwa w nabyciu na własność nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przysługuje:

- Odp. a najemcy lokalu mieszkalnego, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- Odp. b poprzedniemu właścicielowi zbywanej nieruchomości, który został pozbawiony prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. pod warunkiem złożenia stosownego wniosku zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c każdemu posiadaczowi samoistnemu nieruchomości.

Pyt 47 Samoistny posiadacz nieruchomości może żądać ustanowienia służebności:

- Odp. a gruntowej;
- Odp. b osobistej;
- Odp. c przesyłu.

Pyt 48 Podmiotami mienia państwowego są:

- Odp. a Skarb Państwa;
- Odp. b inne państwowe osoby prawne;
- Odp. c państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Pyt 49 Ograniczone prawa rzeczowe w księdze wieczystej mogą być wpisane:

- Odp. a w dziale II;
- Odp. b w dziale III;
- Odp. c w dziale IV.

Pyt 50 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.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 51 Decyzję o warunkach zabudowy (z wyłączeniem terenów zamkniętych) wydaje:

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

Pyt 52 Decyzja o warunkach zabudowy:

- Odp. a nie narusza uprawnień osób trzecich;
- Odp. b nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności;
- Odp. c daje jej posiadaczowi prawo pierwokupu.

Pyt 53 Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności są:

- Odp. a numer księgi wieczystej;
- Odp. b oznaczenie jednostki rejestrowej lokalu;
- Odp. c liczba izb.

Pyt 54 Strefa przemysłowa jest tworzona na wniosek:

- Odp. a władającego powierzchnią ziemi, na terenach, które mają być objęte strefą przemysłową;
- Odp. b zakładu prowadzącego działalność produkcyjną;
- Odp. c państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.

Pyt 55 Starosta udostępnia informacje zawarte w operacie ewidencyjnym w formie:

- Odp. a wypisów z rejestrów i kartotek;
- Odp. b plików komputerowych sformatowanych zgodnie z obowiązującym standardem wymiany danych ewidencyjnych;
- Odp. c kopii dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych operatu ewidencyjnego.

Pyt 56 Wejście w życie planu miejscowego:

- Odp. a nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie poprzednich planów;
- Odp. b powoduje wygaśnięcie decyzji administracyjnych wydanych na podstawie poprzednich planów;
- Odp. c powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do objętego nim terenu.

Pyt 57 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 obszarach zabudowy śródmiejskiej.

Pyt 58 Plan miejscowy zmienił przeznaczenie działki o pow. 0,5000 ha z rolnego na rekreacyjne. Właściciel podzielił tę działkę na 5 równych działek i jedną z nich sprzedał. Wartość działek o przeznaczeniu rolniczym w dacie sprzedaży wynosiła 100 tys. zł za hektar. Zmiana planu spowodowała przyrost wartości o 40 zł na 1 mkw. Maksymalna wielkość opłaty planistycznej od sprzedanej działki wyniesie:

- Odp. a 9 000 zł;
- Odp. b 12 000 zł;
- Odp. c 45 000 zł.

Pyt 59 Ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące:

- Odp. a budynków - ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;
- Odp. b lokali - ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowych;
- Odp. c służebności gruntowych.

Pyt 60 Do użytków rolnych w ewidencji gruntów i budynków zalicza się m.in:

- Odp. a sady;
 - Odp. b nieużytki;
 - Odp. c śródpolne zadrzewienia.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 61 W przypadku określania wartości dla ustalenia odszkodowania za uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- Odp. a stan nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu miejscowego, a poziom cen z dnia, w którym następuje ustalenie odszkodowania;
- Odp. b stan nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu miejscowego, a poziom cen z dnia z dnia złożenia wniosku roszczeniowego;
- Odp. c stan nieruchomości przyjmuje się z dnia uchwalenia planu miejscowego, a poziom cen z dnia, w którym następuje ustalenie odszkodowania;

Pyt 62 Odszkodowanie za szkody powstałe w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z poddaniem ochronie obszaru na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, ustala:

- Odp. a starosta w drodze decyzji;
- Odp. b dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
- Odp. c wójt, burmistrz, prezydent miasta.

Pyt 63 Roszczenia o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości, można zgłaszać w terminie:

- Odp. a roszczenia z tego tytułu mają charakter bezterminowy;
- Odp. b 3 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące;
- Odp. c 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Pyt 64 Grubizna obejmuje drewno o średnicy:

- Odp. a równej i większej od 5 cm bez kory;
- Odp. b równej i większej od 7 cm z korą;
- Odp. c równej i większej od 3 cm bez kory.

Pyt 65 Fazy rozwojowe w drzewostanie to:

- Odp. a uprawa leśna;
- Odp. b drągowina;
- Odp. c tyczkowina.

Pyt 66 Nieruchomości leśne położone w strefie zainwestowania miejskiego, udostępniane publicznie, gdy brak jest danych rynkowych, należy szacować:

- Odp. a odrębnie grunt i drzewostan;
- Odp. b grunt w wysokości wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
- Odp. c drzewostan według kosztów wyhodowania.

Pyt 67 Nadzór nad gospodarką leśną w lasach stanowiących własność Skarbu Państwa sprawuje:

- Odp. a Minister Środowiska;
- Odp. b Dyrektor Generalny Lasów Państwowych;
- Odp. c Dyrektor Regionalny Dyrekcji Lasów Państwowych.

Pyt 68 Cena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej SP wynosi 10 tys. zł. Nieruchomość ta została przekazana w trwały zarząd na cele obronności państwa. Opłata roczna z tego tytułu wyniesie:

- Odp. a 10 zł;
- Odp. b 30 zł;
- Odp. c 100 zł

Pyt 69 Zmiana lasu na użytek rolny:

- Odp. a jest niedopuszczalna;
- Odp. b jest dopuszczalna w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzeb właścicieli lasów;
- Odp. c jest dopuszczalna bez żadnych ograniczeń.

Pyt 70 Inwentaryzację stanu lasów sporządza się dla lasów:

- Odp. a niestanowiących własności Skarbu Państwa, o powierzchni do 10 ha;
- Odp. b wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o powierzchni do 10 ha;
- Odp. c wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, niezależnie od ich powierzchni.

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 71 Halizna to:

- Odp. a grunt leśny pozbawiony drzewostanu od kilku lat;
- Odp. b uprawy i młodniki I klasy wieku o stopniu zadrzewienia niższym niż 0,5;
- Odp. c uszkodzenie drewna przy transporcie.

Pyt 72 Właściciel nieruchomości lub jej części, stanowiącej las, obowiązany jest do ponownego wprowadzenia roślinności leśnej w okresie:

- Odp. a do 2 lat od usunięcia drzewostanu;
- Odp. b do 5 lat od usunięcia drzewostanu;
- Odp. c brak jest regulacji prawnych w tym zakresie.

Pyt 73 Uproszczone plany urządzania lasu sporządza się dla:

- Odp. a lasów stanowiących własność Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o powierzchni przekraczającej 10 ha;
- Odp. b lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa niezależnie od ich powierzchni;
- Odp. c lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni przekraczającej 10 ha.

Pyt 74 Koszty pozyskania i zrywki rzeczoznawca majątkowy uwzględnia przy określaniu wartości nieruchomości leśnych, w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych w odniesieniu do:

- Odp. a tylko wybranych drzewostanów;
- Odp. b wartości drzew i drzewostanów występujących na gruncie;
- Odp. c nie uwzględnia kosztów pozyskania i zrywki w odniesieniu do drzew i drzewostanów.

Pyt 75 Skład gatunkowy drzewostanu o powierzchni 0,5ha, w którym miąższość sosny wynosi 300m³, miąższość dębu wynosi 150m³, brzoza stanowi 10% udziału, a grab stanowi pojedyncze egzemplarze to:

- Odp. a 5Db 4So 1Brz;
- Odp. b 6So 3Db 1Brz;
- Odp. c 59So 30Db 10Brz 1Gb.

Pyt 76 Informację czy gleba jest pochodzenia organicznego czy mineralnego można uzyskać:

- Odp. a z mapy ewidencji gruntów;
- Odp. b z mapy glebowo-rolniczej;
- Odp. c z mapy siedlisk leśnych.

Pyt 77 Podział nieruchomości przeznaczonej na inne cele niż rolne i leśne może być dokonany:

- Odp. a wyłącznie na wniosek właściciela nieruchomości, gdyż podział jest ingerencją w prawo własności i nikt inny niż właściciel nie ma prawa do takiej ingerencji;
- Odp. b w niektórych przypadkach z urzędu;
- Odp. c na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny.

Pyt 78 Które z wymienionych zasad odnoszą się do instytucji ksiąg wieczystych?

- Odp. a jawność formalna;
- Odp. b rękojmia wiary publicznej;
- Odp. c domniemanie zgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym.

Pyt 79 Użytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa może być:

- Odp. a osoba prawna;
- Odp. b gmina;
- Odp. c państwowa jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej.

Pyt 80 Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, ustalana dla nieruchomości oddanej w trwały zarząd na cele ochrony przeciwpożarowej wynosi:

- Odp. a 0.1 % ceny nieruchomości;
 - Odp. b wynosi 0.2 % ceny nieruchomości;
 - Odp. c wynosi 0.3 % ceny nieruchomości.
-

EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.06.17

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

Kod: 638532181

Pyt 81 Posiadacz samoistny nieruchomości oddaje drugiemu nieruchomości w posiadanie zależne i w związku z tym:

- Odp. a posiadacz zależny staje się posiadaczem samoistnym;
- Odp. b posiadacz samoistny traci posiadanie nieruchomości;
- Odp. c posiadacz samoistny nie traci posiadania nieruchomości.

Pyt 82 Czy posiadacz nieruchomości, który w dobrej wierze posiada ją nieprzerwanie od lat piętnastu, może skutecznie uzyskać prawo własności tej nieruchomości przez zasiedzenie?

- Odp. a Nie może, gdyż minimalny okres zasiedzenia wynosi dwadzieścia lat.
- Odp. b Może, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a po doliczeniu okresu posiadania poprzednika, łączny okres posiadania w dobrej wierze wyniesie co najmniej dwadzieścia lat.
- Odp. c Nie może, gdyż doliczenie okresu posiadania jego poprzednika jest niemożliwe, ponieważ posiadanie jest prawem niezbywalnym.

Pyt 83 Wartość odtworzeniową części składowych nieruchomości gruntowej określa się?

- Odp. a jeżeli przepis prawa tego wymaga;
- Odp. b jeżeli nie można określić wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na brak informacji z rynku nieruchomości;
- Odp. c zawsze przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanych.

Pyt 84 Celami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami są:

- Odp. a wydobywanie wszelkich kopalin;
- Odp. b wydzielanie gruntów pod drogi publiczne;
- Odp. c budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów administracji publicznej.

Pyt 85 Trwały zarząd ustanowiony na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa został rozwiązany na wniosek jednostki organizacyjnej, której przysługiwał trwały zarząd. Jednostka ta w czasie trwania trwałego zarządu poniosła nakłady na rozbudowę budynków. Czy przysługuje jej zwrot nakładów?

- Odp. a Rozliczeń nie dokonuje się.
- Odp. b Organ, który dokonał rozwiązania trwałego zarządu zwraca jednostce organizacyjnej kwotę równą wartości dokonanych nakładów.
- Odp. c Kwotę równą wartości dokonanych nakładów wpisuje się do działu IV księgi wieczystej nieruchomości, w stosunku do której nastąpiło rozwiązanie trwałego zarządu, jako wierzytelność wobec jednostki organizacyjnej, która poniosła nakłady.

Pyt 86 Lokal mieszkalny stanowiący własność gminy o wartości 200 000 zł został sprzedany za cenę równą wartości z bonifikatą (rada gminy w uchwale udzieliła bonifikaty w wysokości 50%). Nabywca podarował synowi ten lokal w 4 roku od daty zakupu, przy czym wartość tego lokalu obecnie wynosi 250 000 zł. Czy właściwy organ może żądać zwrotu bonifikaty w kwocie zwaloryzowanej?

- Odp. a Nie może żądać zwrotu bonifikaty.
- Odp. b Może, gdyż osoba nabywcy nie ma znaczenia.
- Odp. c Może, gdyż obecna wartość lokalu jest większa niż kwota, którą zapłacił.

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

- Odp. a przeznaczenie nieruchomości;
- 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 zachowania tajemnicy zawodowej.

Pyt 89 Kwestie dokonywania oględzin w procesie wyceny nieruchomości zostały uregulowane:

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

Pyt 90 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.

