

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

**Pyt 1** Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 pomiarów dokonuje się na wysokości:

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

**Pyt 2** 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 3** Liczba "20" przy symbolu klasy betonu C20/25, określa:

- Odp. a dopuszczalna grubość w mm kruszywa użytego do betonu;
- Odp. b wytrzymałość charakterystyczną na ściskanie;
- Odp. c czas w dniach, po którym beton uzyskuje min. 50% wytrzymałości.

**Pyt 4** Aktualny usystematyzowany wykaz obiektów budowlanych, rozumianych jako produkty finalne działalności budowlanej, należy ustalać na podstawie:

- Odp. a Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (KOB);
- Odp. b Klasyfikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS);
- Odp. c Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB).

**Pyt 5** Elementami stropu płytowo-żebrowego są:

- Odp. a płyta żelbetowa;
- Odp. b podciąg;
- Odp. c płyta ceramiczna.

**Pyt 6** Uczestnikami procesu budowlanego wg prawa budowlanego są:

- Odp. a geodeta uprawniony;
- Odp. b projektant;
- Odp. c organ administracji architektoniczno-budowlanej.

**Pyt 7** 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.

**Pyt 8** Na dokumentację budowy składa się:

- Odp. a pozwolenie na budowę;
- Odp. b dziennik budowy;
- Odp. c protokoły odbiorów częściowych.

**Pyt 9** W świetle przepisów techniczno-budowlanych, do działek przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele budowlane oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej o szerokości jezdni nie mniejszej niż:

- Odp. a 2,0 m;
- Odp. b 3,0 m;
- Odp. c 4,0 m.

**Pyt 10** W dokumentach księgowych firmy prawo użytkowania wieczystego gruntu jest ujmowane:

- Odp. a w środkach trwałych;
- Odp. b w wartościach niematerialnych i prawnych;
- Odp. c na kontach pozabilansowych.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

---

**Pyt 11 Cena rynkowa danego dobra:**

- Odp. a zależy tylko od jego wartości użytkowej;
- Odp. b jest kształtowana przez mechanizm podaży-popytu;
- Odp. c stanowi pieniężne wyrażenie wartości wymiennej dobra.

---

**Pyt 12 Pośrednie formy inwestowania na rynku nieruchomości polegają na lokowaniu kapitału m.in. w:**

- Odp. a instrumenty finansowe związane z rynkiem nieruchomości;
- Odp. b zakup nieruchomości bezpośrednio na rynku pierwotnym lub wtórnym;
- Odp. c jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych.

---

**Pyt 13 Poziom zmiany ryzyka inwestowania w nieruchomość wpływa w następujący sposób na stopę kapitalizacji:**

- Odp. a wzrost ryzyka prowadzi do zmniejszania stóp kapitalizacji;
- Odp. b wzrost ryzyka prowadzi do zwiększania stóp kapitalizacji;
- Odp. c zmiana poziomu ryzyka nie ma wpływu na wysokość stóp kapitalizacji.

---

**Pyt 14 Sprawozdanie finansowe, według ustawy o rachunkowości, sporządza się na dzień:**

- Odp. a otwarcia ksiąg rachunkowych;
- Odp. b zamknięcia ksiąg rachunkowych;
- Odp. c bilansowy.

---

**Pyt 15 W fazie cyklu koniunkturalnego, określanej jako depresja, obserwuje się na rynku dóbr inwestycyjnych:**

- Odp. a wzrost aktywności kredytowej banków;
- Odp. b spadek aktywności kredytowej banków;
- Odp. c brak wpływu na aktywność kredytową banków.

---

**Pyt 16 Częścią obowiązkową w każdym sprawozdaniu finansowym jednostki jest informacja dodatkowa zawierająca:**

- Odp. a przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, w tym metody wyceny, co do których ustawa pozostawia jednostce swobodę;
- Odp. b dodatkowe informacje i objaśnienia odnoszące się do pozostałych części sprawozdania finansowego;
- Odp. c materiały reklamujące jednostkę.

---

**Pyt 17 Deflacja charakteryzuje się:**

- Odp. a zwiększeniem dopływu pieniądza na rynek;
- Odp. b nadwyżką popytu nad podażą;
- Odp. c zmniejszeniem skłonności do inwestowania.

---

**Pyt 18 Technikę wskaźnikową w podejściu kosztowym wyceny nieruchomości można stosować tylko wtedy, gdy:**

- Odp. a obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe;
- Odp. b nie można zastosować techniki szczegółowej;
- Odp. c znana jest ilość oraz ceny scalonych elementów robót budowlanych.

---

**Pyt 19 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 20 Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zadrzewiona o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, położona w strefie zainwestowania miejskiego. Na rynku brak jest transakcji dla tego rodzaju nieruchomości. Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych wynosi 40 zł /m<sup>2</sup>. Wartość tej nieruchomości wynosi:**

- Odp. a 20 000 zł + wartość drzew;
  - Odp. b 40 000 zł + wartość drzew;
  - Odp. c 4 000 zł + wartość drzew.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

**Pyt 21** Cena nieruchomości gruntowej ustalona do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 10 000 zł. Opłata roczna za tę nieruchomość przekazaną na cele turystyczne wyniesie:

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

**Pyt 22** Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki:

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

**Pyt 23** 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.

**Pyt 24** Pojęcie wartości godziwej precyzuje ustawa:

- Odp. a o podatku od czynności cywilnoprawnych;
- Odp. b Kodeks spółek handlowych;
- Odp. c o rachunkowości.

**Pyt 25** Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje:

- Odp. a poprzez sporządzenie aktualnego wyciągu z operatu szacunkowego;
- Odp. b tylko przez dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość;
- Odp. c przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził oraz dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość.

**Pyt 26** Wartość nieruchomości określona przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji, jest wartością:

- Odp. a odtworzeniową;
- Odp. b rynkową;
- Odp. c katastralną.

**Pyt 27** 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 28** Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania na potrzeby regulacji spraw majątkowych kościelnych osób prawnych, z tytułu przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przyjmuje się:

- Odp. a stan nieruchomości z dnia utraty prawa własności;
- Odp. b przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania;
- Odp. c przeznaczenie nieruchomości z dnia przejęcia.

**Pyt 29** Gdy współczynnik kapitalizacji wynosi 10, stopa kapitalizacji wynosi:

- Odp. a 1%;
- Odp. b 100%;
- Odp. c 10%.

**Pyt 30** Jednostkę taksacyjną w powszechnej taksacji nieruchomości w odniesieniu do części składowych gruntu, stanowi:

- Odp. a tylko budynek mieszkalny;
- Odp. b każdy budynek zlokalizowany na działce;
- Odp. c lokal w budynku wielolokalowym.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

**Pyt 31 Rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przekazywać organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych:**

- Odp. a nie ma takiego obowiązku;
- Odp. b w okresie 2 miesięcy od dnia sporządzenia operatu szacunkowego;
- Odp. c w okresie 2 miesięcy od dnia, na który dokonano określenia wartości nieruchomości.

**Pyt 32 Określenie wartości odtworzeniowej części składowej gruntu w podejściu kosztowym możliwe jest poprzez zastosowanie:**

- Odp. a metody kosztów odtworzenia;
- Odp. b metody kosztów likwidacji;
- Odp. c metody kosztów zastąpienia.

**Pyt 33 W przypadku braku wystarczającej liczby danych z rynku lokalnego, wagi cech rynkowych można określić na podstawie:**

- Odp. a badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- Odp. b analizy preferencji potencjalnych inwestorów na rynku finansowym;
- Odp. c danych pochodzących z rozszerzonego rynku nieruchomości (np. regionalnego).

**Pyt 34 Działkę przeznaczoną w całości pod zabudowę mieszkaniową, porośniętą sadem gruszkowym 15-letnim, dla potrzeb sprzedaży należy wycenić jak działkę budowlaną:**

- Odp. a plus przyszłe korzyści z sadu;
- Odp. b z uwzględnieniem kosztów przystosowania gruntu do celów budowlanych;
- Odp. c minus utracone przez właściciela przyszłe korzyści.

**Pyt 35 Ilość i gradację cech wpływających na ceny nieruchomości w procedurze wyceny w podejściu porównawczym rzeczoznawca majątkowy może przyjąć w oparciu m.in. o:**

- Odp. a informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami odnośnie preferencji potencjalnych nabywców;
- Odp. b poprzednio sporządzone operaty szacunkowe;
- Odp. c wyniki analizy wiarygodnych transakcji nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym.

**Pyt 36 Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości:**

- Odp. a uwzględnia przeznaczenie nieruchomości;
- Odp. b w niektórych przypadkach uwzględnia faktyczny sposób użytkowania nieruchomości;
- Odp. c uwzględnia stan nieruchomości.

**Pyt 37 Rzeczoznawstwo majątkowe to:**

- Odp. a działalność zawodowa wykonywana przez osoby fizyczne i prawne na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. b działalność zawodowa wykonywana przez rzeczoznawców majątkowych na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- Odp. c działalność gospodarcza wykonywana przez osoby fizyczne, które legitymują się co najmniej ukończeniem studium podyplomowego z zakresu gospodarki nieruchomościami.

**Pyt 38 Organ administracji publicznej może wykorzystywać operat szacunkowy przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia:**

- Odp. a zgodnie z celem, dla którego był sporządzony;
- Odp. b gdy nie wystąpiły zmiany czynników wpływających na wartość;
- Odp. c po uzyskaniu zgody autora operatu.

**Pyt 39 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 40 Czy państwowa osoba prawna może zrzec się użytkowania wieczystego?**

- Odp. a Tak;
- Odp. b Tak, ale za zgodą właściciela nieruchomości;
- Odp. c Nie.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

**Pyt 41 Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne, współczynnik korekcyjny dla klasy IV ustala się:**

- Odp. a w wysokości 50% klasy IVa grunu ornego;
- Odp. b w wysokości 50% klasy IVb grunu ornego;
- Odp. c w wysokości 50% klasy IV gruntu leśnego.

**Pyt 42 Koszty dodatkowe w podejściu kosztowym obejmują:**

- Odp. a koszty badań gruntu i dokumentacji geodezyjno-inżynierskiej;
- Odp. b koszty dokumentacji technicznej budynku;
- Odp. c koszty zakupu materiałów.

**Pyt 43 Przedmiotem prawa użytkowania może być:**

- Odp. a zarówno ruchomość i nieruchomości;
- Odp. b wyłącznie ruchomość;
- Odp. c wyłącznie nieruchomości.

**Pyt 44 Jakie prawo przysługuje poprzedniemu właścicielowi wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobiercom jeżeli właściwy organ zamierza realizować inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu albo jeżeli nieruchomości stała się zbędna na cel określony w tej decyzji?**

- Odp. a Nie mają żadnych praw, gdyż za wywłączoną nieruchomość wypłacono odszkodowanie;
- Odp. b Mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzez przywrócenie prawa własności;
- Odp. c Mogą żądać oddania im wywłaszczonej nieruchomości w użyczenie.

**Pyt 45 Czy gminie przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby bliskiej dla sprzedawcy?**

- Odp. a Przysługuje, niezależnie od tego kto jest nabywcą;
- Odp. b Przysługuje, jeżeli od dnia nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa lub od jednostki samorządu terytorialnego do dnia sprzedaży nieruchomości upłynęło mniej niż 5 lat;
- Odp. c W żadnym przypadku nie przysługuje.

**Pyt 46 Na podstawie jakiego rodzaju wartości ustala się odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość?**

- Odp. a Zawsze na podstawie wartości rynkowej;
- Odp. b Zawsze na podstawie wartości odtworzeniowej;
- Odp. c Na podstawie wartości rynkowej, a jeżeli ze względu na charakter nieruchomości takiego rodzaju wartości nie można określić, to na podstawie wartości odtworzeniowej.

**Pyt 47 Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki może, zgodnie z Kodeksem cywilnym, żądać:**

- Odp. a aby ten, kto wniósł budynek nabył od niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem;
- Odp. b przeniesienia własności dokonanych nakładów za wynagrodzeniem odpowiadającym wartości tych nakładom;
- Odp. c przeniesienia własności budynku za wynagrodzeniem odpowiadającym wartości dokonanych nakładów.

**Pyt 48 Wpływy osiągane ze sprzedaży nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa stanowią dochód Skarbu Państwa:**

- Odp. a w całości;
- Odp. b w 75%;
- Odp. c w 25%.

**Pyt 49 Przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca uprawniony jest do wydobywania kopaliny objętej koncesją nazywa się:**

- Odp. a terenem górniczym;
- Odp. b obszarem górniczym;
- Odp. c wyrobiskiem górniczym.

**Pyt 50 Przyłącze wodociągowe to odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług:**

- Odp. a do zaworu za wodomierzem głównym;
- Odp. b wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
- Odp. c do zaworu przed wodomierzem głównym;

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

**Pyt 51** Czy można dokonać podziału na działki gruntu nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

- Odp. a Nie można w żadnym przypadku;
- Odp. b Można w niektórych przypadkach;
- Odp. c Można bez żadnych ograniczeń.

**Pyt 52** Działka o powierzchni 11000 m kw została podzielona na 11 równych działek, w tym jedna działka jest drogą publiczną. Z tytułu podziału wartość 1 m kw wzrosła o 1 zł. Maksymalna opłata adiacencka z tytułu podziału wyniesie:

- Odp. a 5000 zł;
- Odp. b 3300 zł;
- Odp. c 3000 zł.

**Pyt 53** W przypadku wzajemnego przecinania się gruntów zajętych pod linie kolejowe, drogi publiczne lub kanały:

- Odp. a linie kolejowe wybudowane na powierzchni gruntu dzielą drogi publiczne wybudowane na powierzchni gruntu na odrębne działki ewidencyjne;
- Odp. b drogi i linie kolejowe wybudowane na powierzchni gruntu dzielą drogi i linie kolejowe wybudowane w tunelach i na wiaduktach na odrębne działki ewidencyjne;
- Odp. c kryte kanały dzielą drogi publiczne na odrębne działki ewidencyjne.

**Pyt 54** Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie należy do zadań:

- Odp. a wojewódzkiego biura planowania przestrzennego;
- Odp. b wojewody;
- Odp. c samorządu województwa.

**Pyt 55** Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych określa:

- Odp. a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b Prawo budowlane;
- Odp. c Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**Pyt 56** Stawka procentowa dla opłat z tytułu wzrostu wartości może przyjmować następujące wielkości:

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

**Pyt 57** Wysokość opłaty planistycznej ustala:

- Odp. a rada gminy w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. b wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej;
- Odp. c wojewoda.

**Pyt 58** Obligatoryjna treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- Odp. a szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- Odp. b sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- Odp. c minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**Pyt 59** Pochylenie terenu (wielkość, kierunek) może być cechą w procesie wyceny nieruchomości, a dane te można ustalić na podstawie treści z mapy:

- Odp. a ewidencyjnej;
- Odp. b zasadniczej;
- Odp. c topograficznej.

**Pyt 60** 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.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

**Pyt 61 Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości:**

- Odp. a rada gminy po jego uchwaleniu może podjąć uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- Odp. b rada gminy po jego uchwaleniu podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału;
- Odp. c rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości tylko wtedy, gdy jest właścicielem ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

**Pyt 62 Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel:**

- Odp. a może żądać odszkodowania od gminy;
- Odp. b może żądać odszkodowania od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu spowodowane było potrzebami obronności;
- Odp. c może żądać odszkodowania od Skarbu Państwa, jeżeli treść planu powodująca ograniczenia wynika z uwarunkowań hydrologicznych dotyczących powodzi.

**Pyt 63 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 64 Nadleśniczy może samodzielnie sprzedawać grunty leśne i nieleśne jeżeli:**

- Odp. a stanowią enklawę wśród gruntów innej formy własności, a ich powierzchnia nie przekracza 1 ha;
- Odp. b stwierdził ich nieprzydatność na potrzeby gospodarki leśnej, niezależnie od ich powierzchni;
- Odp. c ich powierzchnia nie przekracza 1 ha i stwierdził ich nieprzydatność na potrzeby gospodarki leśnej, niezależnie od ich położenia.

**Pyt 65 Wielkość należności za wyłączenie gruntów leśnych z produkcji jest wyrażana jako równowartość:**

- Odp. a m<sup>3</sup> drewna tartaczego iglastego;
- Odp. b m<sup>3</sup> drewna klasy WBO;
- Odp. c m<sup>3</sup> drewna.

**Pyt 66 Pomniejszenie ceny sprzedaży najemcy lokalu mieszkalnego przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zależy od:**

- Odp. a okresu pracy najemcy w państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej;
- Odp. b okresu najmu lokalu;
- Odp. c górnej granicy pomniejszenia.

**Pyt 67 Cena nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 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 68 Cenę drewna przyjmowaną przez rzeczoznawcę majątkowego dla określenia wartości gruntu leśnego w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych stanowi:**

- Odp. a średnia ceny sortymentów wielkowymiarowych sprzedawane przez nadleśnictwo;
- Odp. b średnia ceny sortymentów średniowymiarowych sprzedawane przez nadleśnictwo;
- Odp. c cena jako średnia ważona z ostatnich 3 lat z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna przez nadleśnictwo właściwe dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictwa sąsiednie.

**Pyt 69 W ewidencji gruntów, do sadów zalicza się grunty obsadzone drzewami i krzewami owocowymi o zwartym nasadzeniu o powierzchni co najmniej:**

- Odp. a 0,1000 ha;
- Odp. b 1,0000 ha;
- Odp. c 0,3000 ha.

**Pyt 70 W którym momencie powstaje obowiązek wnoszenia należności oraz opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej?**

- Odp. a z dniem faktycznego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- Odp. b z dniem, w którym decyzja zezwalająca na wyłączenie stała się ostateczna;
- Odp. c z dniem, w którym stała się ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, skutkująca wyłączeniem gruntów rolnych z produkcji rolnej.

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

---

**Pyt 71 W przypadku drzewostanu dębowo-sosnowego w celu ustalenia bonitacji:**

- Odp. a określa się przeciętną wysokość oraz wiek osobno dla każdego gatunku;
- Odp. b sprawdza się przyrost bieżący miąższości każdego gatunku osobno w planie urządzenia lasu;
- Odp. c odczytuje się ją w opisie taksacyjnym planu urządzenia lasu lub w tablicach zasobności i przyrostu drzewostanów.

---

**Pyt 72 Grubizna drzewostanu obejmuje:**

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

---

**Pyt 73 Grunt zabudowany budynkiem leśniczówki stanowi:**

- Odp. a grunt leśny w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- Odp. b grunt związany z gospodarką leśną wg ustawy o lasach;
- Odp. c grunt oznaczony w ewidencji gruntów symbolem "Ls-b".

---

**Pyt 74 Czynności związane z gleboznawczą klasyfikacją gruntów (przeprowadzenie czynności klasyfikacyjnych w terenie oraz sporządzenie projektu ustalenia klasyfikacji) wykonuje:**

- Odp. a klasyfikator upoważniony przez wojewodę;
- Odp. b klasyfikator upoważniony przez zarząd powiatu;
- Odp. c klasyfikator upoważniony przez starostę.

---

**Pyt 75 Decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej wydaje:**

- Odp. a wójt, burmistrz, prezydent miasta;
- Odp. b starosta;
- Odp. c wojewoda w przypadku, gdy wyłączana zwarta powierzchnia przekracza 1 ha użytku rolnego IV klasy.

---

**Pyt 76 W jaki sposób określa się wartość rynkową nieruchomości, która na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, była już przeznaczona pod inwestycję drogową?**

- Odp. a Jeśli to możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych;
- Odp. b Zawsze przy uwzględnieniu przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych;
- Odp. c Zawsze przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

---

**Pyt 77 W jakich przypadkach nie wymierza się opłat adiacenckich z tytułu podziałów nieruchomości?**

- Odp. a W każdym przypadku dokonania podziału nieruchomości na wniosek jej użytkownika wieczystego;
- Odp. b W przypadku dokonania podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Odp. c W przypadku gdy rada gminy nie podjęła uchwały w sprawie wysokości stawki procentowej dotyczącej opłaty adiacenckiej.

---

**Pyt 78 Czy poszukiwanie złóż kopalin jest celem publicznym?**

- Odp. a Tak, w odniesieniu do wszystkich kopalin, gdyż kopaliny służą zaspokajaniu potrzeb społecznych;
- Odp. b Tak, ale tylko objętych własnością górnictwem;
- Odp. c Nie jest, gdyż stanowi to działalność komercyjną.

---

**Pyt 79 Czy rzeczoznawca majątkowy prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy dotyczącej wyceny nieruchomości?**

- Odp. a Nie podlega, gdyż obowiązek ubezpieczenia dotyczy tylko przedsiębiorców zatrudniających rzeczoznawców majątkowych;
- Odp. b Podlega w zakresie zawieranych umów dotyczących wyceny nieruchomości;
- Odp. c Podlega wyłącznie wtedy, gdy prowadzi działalność zawodową w ramach spółki osobowej.

---

**Pyt 80 Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć:**

- Odp. a stan prawny;
  - Odp. b przeznaczenie nieruchomości;
  - Odp. c stan otoczenia nieruchomości.
-

# EGZAMIN NA UPRAWNIENIA ZAWODOWE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Część pisemna przeprowadzona w dniu: 2026.04.22

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

Kod: 044684586

- 
- Pyt 81** Czy za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności tej nieruchomości, na mocy ustawy z 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, pobiera się opłaty?
- Odp. a Nie pobiera się, gdyż przekształcenie jest nieodpłatne;  
Odp. b Pobiera się z wyjątkiem niektórych przypadków;  
Odp. c Pobiera się bez wyjątku.
- 
- Pyt 82** Lokal mieszkalny stanowiący własność gminy o wartości 200 000 zł został sprzedany za cenę równą wartości z bonifikatą (rada gminy uchwałą udzieliła bonifikaty w wysokości 50%). Nabywca sprzedał ten lokal w 6 roku od daty zakupu, przy czym wartość tego lokalu obecnie wynosi 250 000 zł. Czy właściwy organ może żądać zwrotu udzielonej bonifikaty ?
- Odp. a Nie może żądać zwrotu bonifikaty;  
Odp. b Może, gdyż okres karencji wynosi 10 lat;  
Odp. c Może, gdyż nabywca odnosi korzyść kosztem gminy .
- 
- Pyt 83** Cecha rynkowa ma 3 stany (dobry, średni i zły). Zakres kwotowy (delta C) dla tej cechy wynosi 500 zł. Poprawka kwotowa w zależności od stanu nieruchomości podobnych może wynieść:
- Odp. a +250 zł;  
Odp. b -250 zł;  
Odp. c +500 zł.
- 
- Pyt 84** Jakie warunki muszą zostać spełnione dla dokonania scalenia i podziału nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż rolne lub leśne ?
- Odp. a Musi występować zgodność z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;  
Odp. b zgodność z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, zgodność z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;  
Odp. c Niezbędne jest złożenie wniosku o scalenie i podział przez właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.
- 
- Pyt 85** 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.
- 
- Pyt 86** Kto ma prawo dokonania oceny operatu szacunkowego?
- Odp. a Komisja Odpowiedzialności Zawodowej powołana przez ministra właściwego;  
Odp. b organ administracji publicznej w zakresie niewymagającym posiadania wiedzy specjalistycznej, prowadzący postępowania administracyjne, w którym operat szacunkowy stanowi dowód w sprawie;  
Odp. c organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.
- 
- Pyt 87** 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 88** Do operatu szacunkowego dołącza się:
- Odp. a istotne dokumenty dotyczące nieruchomości wycenianej;  
Odp. b wszelkie istotne dokumenty wykorzystywane przy jego sporządzeniu;  
Odp. c kopię polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego, chyba, że dokument ten został uprzednio dołączony do umowy na dokonanie wyceny nieruchomości.
- 
- Pyt 89** Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do:
- Odp. a przestrzegania zasad wynikających z przepisów prawa;  
Odp. b stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych;  
Odp. c wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi.
- 
- Pyt 90** W jaki sposób powinna być wykonywana służebność gruntowa?
- Odp. a według zasad współzycia społecznego;  
Odp. b przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych;  
Odp. c w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej.
-

