



# BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Newsletter

Półrocznik Nr 13 (2/2022)

ISSN 2449-7711

## Wydanie specjalne - prawo służebności. Przykłady wycen



## OD REDAKCJI



Magdalena Woronkiewicz

Drodzy Czytelnicy, mamy ogromny zaszczyt zaprezentować Wam kolejny numer Biuletynu Nieruchomości. Tym razem wydanie wyjątkowe, stanowiące kontynuację pierwszej dużej publikacji PTRM-u z listopada 2010 r. Tak zwany „zerowy” Biuletyn Nieruchomości, który ukazał się równo dwanaście lat temu jest jednym z najczęściej czytanych tekstów udostępnianych na witrynach naszego stowarzyszenia: [ptrm.pl](http://ptrm.pl) i [biuletyn.nieruchomosci.pl](http://biuletyn.nieruchomosci.pl). Porusza on trudny, a jednocześnie bardzo często spotykany temat wyceny służebności przesyłu. Zaprezentowana metodologia wyceny i w ogóle koncepcja spojrzenia na ten temat spotkała się z bardzo pozytywnym odbiorem w gronie rzeczoznawców majątkowych. Także bezpośrednio zainteresowani instytucją służebności przesyłu oraz sądy rozpatrujące poszczególne sprawy doceniły zaproponowane rozwiązania o czym świadczy ogromna liczba postępowań w których podstawą rozstrzygnięć były wyceny zrealizowane na sposób zaproponowany przez PTRM. Poszczególne artykuły są często cyto-

wane w Waszych operatach szacunkowych, a zaproponowane wzory czy wartości współczynników są wprost przenoszone do opinii. „Zerowe” wydanie Biuletynu Nieruchomości stało się ważną pozycją w bibliotece rzeczoznawcy majątkowego. To dla nas ogromne wyróżnienie.

Tym razem przedstawiamy Wam, drodzy Czytelnicy kontynuację i uzupełnienie tej trudnej tematyki. Numer otwiera tekst Hanny Antczak, która poddała analizie przepisy prawa oraz wydane wyroki sądowe w kontekście wysokości ustalanego wynagrodzenia. *Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu. Odpowiednie, czyli jakie?* to zwrócenie uwagi na szczególną staranność przy ustalaniu wszystkich okoliczności związanych z ustanowianą służebnością, w tym na zakres strefy czynnej i biernej.

Kolejne trzy artykuły to kopalnia wiedzy dla praktyków wycen trudnych. Nasi Autorzy: Hanna Szeluk-Bojko, Tatiana Korniak (*Rany Julek! Jak to wycenić? czyli studia przypadku*), dr Jan Łopato (*Szacowanie wartości służebności*

*drogi koniecznej i wynagrodzenia za ustanowienie służebności*) i Jarosław Matejczuk (*Korzystanie z nieruchomości pod przesył. Przykłady*) prezentują łącznie kilkadziesiąt problemów na jakie napotkali przy wycenach służebności oraz – co niezwykle istotne – prezentację zastosowanych rozwiązań. Autorzy na konkretnych przykładach pokazują swoją interpretację współczynnika współkorzystania na podstawie liczby nieruchomości, częstotliwości pieszego wykorzystania lub liczby przejazdów różnymi typami samochodów. Różne są również rodzaje nieruchomości – od typowych gruntowych do pomieszczeń piwnicznych czy prześwitów bramowych w starych kamieniach. Nietypowa wycena lub nietypowa nieruchomość wymaga czasem niestandardowego rozwiązania, ale zawsze wymaga rzetelnego i logicznego uzasadnienia.

Mamy nadzieję, że pokazanie warsztatowych rozwiązań będzie dla naszych Czytelników zaproszeniem do dyskusji – zachęcamy Was do dzielenia się swoimi przemyśleniami. Nasz profil na Facebook jest przestrzenią gdzie swobodnie można wymieniać się doświadczeniami. Zapraszamy również do lektury tekstów na naszych stronach internetowych oraz oczywiście Biuletynu Nieruchomości.

redaktor naczelny

# SPIS TREŚCI

***Hanna Antczak***

WYNAGRODZENIE ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU.  
ODPOWIEDNIE, CZYLI JAKIE? ..... 4

***Tatiana Korniak, Hanna Szeluk-Bojko***

RANY JULEK! JAK TO WYCENIĆ?  
CZYLI STUDIA PRZYPADKU ..... 7

***dr Jan Łopato***

SZACOWANIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ  
I WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI ..... 22

***Jarosław Matejczuk***

KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI POD PRZESYŁ.  
PRZYKŁADY ..... 26