

# Obsah

O autorech .....	IX
Seznam použitých zkratek .....	XI
Předmluva .....	XIII

## **ČÁST PRVNÍ CO JE SLUŽEBNOST A K ČEMU SLOUŽÍ? .....** 1

<b>I. Pojem „služebnost“ .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Úplata za zřízení služebnosti .....</b>	<b>3</b>
<b>III. Rozdělení služebností: jednoduchá vodítka pro ocenění .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. Rozsah a míra služebnosti .....</b>	<b>7</b>
<b>V. Vykupitelné služebnosti .....</b>	<b>13</b>
<b>VI. Náklady na zachování služebné věci .....</b>	<b>13</b>
<b>VII. Tzv. legální věcná břemena: veřejnoprávní omezení .....</b>	<b>16</b>
<b>VIII. Služebnosti v katastru nemovitostí .....</b>	<b>18</b>

## **ČÁST DRUHÁ JAK SE VYZNAT V CENÁCH SLUŽEBNOSTÍ? .....** 21

<b>I. Cena obvyklá .....</b>	<b>22</b>
<b>II. Cena zjištěná .....</b>	<b>24</b>
<b>III. Mimořádná cena .....</b>	<b>25</b>
<b>IV. Náhrada .....</b>	<b>26</b>

## **ČÁST TŘETÍ KDY SE SLUŽEBNOSTI OCEŇUJÍ? .....** 27

<b>I. Oceňování při uzavírání smlouvy .....</b>	<b>28</b>
1. Standardní smlouvy .....	28
2. Smlouvy se státem .....	30
3. Smlouvy s územně samosprávnými celky .....	31
4. Smlouvy při výstavbě nové infrastruktury .....	34

---

<b>II.</b>	<b>Zřízení služebnosti soudem</b> .....	39
<b>III.</b>	<b>Zřízení služebnosti správním úřadem</b> .....	40
	1. Vyvlastnění .....	40
	2. Pozemkové úpravy .....	44
<b>ČÁST ČTVRTÁ KDO OCEŇUJE SLUŽEBNOSTI?</b> .....		47
<b>I.</b>	<b>Objednávka</b> .....	47
	1. Výběr oceňovatele .....	47
	2. Vymezení úkolu .....	49
<b>II.</b>	<b>Postup oceňovatele</b> .....	51
<b>ČÁST PÁTÁ SPOLEČNÁ VÝCHODISKA PRO OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTÍ</b> ....		55
<b>I.</b>	<b>Funkce úplaty za služebnost</b> .....	56
<b>II.</b>	<b>Teoretické způsoby určení ceny služebnosti</b> .....	57
<b>III.</b>	<b>Zjišťování ročního užítku oprávněného</b> .....	61
	1. Nájemné jako užitek .....	62
	1.1 Určení obvyklého nájemného .....	63
	1.2 Simulované nájemné .....	65
	1.3 Časté chyby při určování nájemného .....	66
	2. Úspora nákladů .....	68
	3. Jiné druhy užítku .....	69
	4. Užitek nelze stanovit .....	70
<b>IV.</b>	<b>Způsob zjištění újmy povinného</b> .....	71
<b>ČÁST ŠESTÁ OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ ZJIŠTĚNOU CENOU</b> .....		77
<b>I.</b>	<b>Právní úprava</b> .....	77
<b>II.</b>	<b>Ocenění</b> .....	79
	1. Určení ročního užítku .....	79
	2. Ocenění služebnosti na základě stanoveného ročního užítku .....	83
	3. Ocenění služebnosti paušální částkou .....	84
	4. Ocenění vykupitelné služebnosti .....	85

---

<b>ČÁST SEDMÁ</b>	<b>OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ OBVYKLOU CENOU</b>	87
<b>I.</b>	<b>Možné způsoby</b>	88
1.	Porovnávací způsob	88
2.	Ocenění újmy povinného	91
3.	Výnosový způsob	98
3.1	Užitek oprávněného	99
3.2	Kapitalizační sazba	104
3.3	Výnosové ocenění služebnosti na dobu neurčitou	106
3.4	Výnosové ocenění služebnosti na dobu života oprávněného	114
4.	Nákladový způsob	116
<b>II.</b>	<b>Závěrečná odborná úvaha</b>	118
<b>ČÁST OSMÁ</b>	<b>CENA NEMOVITÉ VĚCI SE SLUŽEBNOSTÍ</b>	125
<b>I.</b>	<b>Východiska</b>	125
<b>II.</b>	<b>Zjištěná cena</b>	128
<b>III.</b>	<b>Obvyklá cena</b>	129
<b>ČÁST DEVÁTÁ</b>	<b>MODELOVÉ PŘÍKLADY</b>	131
<b>I.</b>	<b>Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: smlouva</b>	131
<b>II.</b>	<b>Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: stát jako oprávněný</b>	133
<b>III.</b>	<b>Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: podle zákona č. 416/2009 Sb.</b>	136
<b>IV.</b>	<b>Služebnost inženýrské sítě na zastavitelném pozemku</b>	138
<b>V.</b>	<b>Služebnost užívání bytu</b>	141
<b>VI.</b>	<b>Služebnost rozlivu</b>	143
<b>VII.</b>	<b>Právo na vodu</b>	145
<b>VIII.</b>	<b>Věcné břemeno provozování letiště</b>	148
<b>IX.</b>	<b>Právo pastvy</b>	151
<b>X.</b>	<b>Právo cesty</b>	153

Seznam citované literatury .....	155
Věcný rejstřík .....	159