

Obsah

O autorech	IX
Seznam použitých zkratk	XI
Předmluva	XIII

ČÁST PRVNÍ CO JE SLUŽEBNOST A K ČEMU SLOUŽÍ? 1

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

ČÁST DRUHÁ JAK SE VYZNAT V CENÁCH SLUŽEBNOSTÍ? 21

I. Cena obvyklá	22
II. Cena zjištěná	24
III. Mimořádná cena	25
IV. Náhrada	26

ČÁST TŘETÍ KDY SE SLUŽEBNOSTI OCEŇUJÍ? 27

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

II.	Zřízení služebnosti soudem	39
III.	Zřízení služebnosti správním úřadem	40
1.	Vyvlastnění	40
2.	Pozemkové úpravy	44
ČÁST ČTVRTÁ KDO OCEŇUJE SLUŽEBNOSTI?		47
I.	Objednávka	47
1.	Výběr oceňovatele	47
2.	Vymezení úkolu	49
II.	Postup oceňovatele	51
ČÁST PÁTÁ SPOLEČNÁ VÝCHODISKA PRO OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTÍ		55
I.	Funkce úplaty za služebnost	56
II.	Teoretické způsoby určení ceny služebnosti	57
III.	Zjišťování ročního užitku oprávněného	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 užitku	69
4.	Užitek nelze stanovit	70
IV.	Způsob zjištění újmy povinného	71
ČÁST ŠESTÁ OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ ZJIŠTĚNOU CENOU		77
I.	Právní úprava	77
II.	Ocenění	79
1.	Určení ročního užitku	79
2.	Ocenění služebnosti na základě stanoveného ročního užitku	83
3.	Ocenění služebnosti paušální částkou	84
4.	Ocenění vykupitelné služebnosti	85

ČÁST SEDMÁ	OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ OBVYKLOU CENOU	87
I.	Možné způsoby	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
II.	Závěrečná odborná úvaha	118
ČÁST OSMÁ	CENA NEMOVITÉ VĚCI SE SLUŽEBNOSTÍ	125
I.	Východiska	125
II.	Zjištěná cena	128
III.	Obvyklá cena	129
ČÁST DEVÁTÁ	MODELOVÉ PŘÍKLADY	131
I.	Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: smlouva	131
II.	Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: stát jako oprávněný	133
III.	Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: podle zákona č. 416/2009 Sb.	136
IV.	Služebnost inženýrské sítě na zastavitelném pozemku	138
V.	Služebnost užívání bytu	141
VI.	Služebnost rozlivu	143
VII.	Právo na vodu	145
VIII.	Věcné břemeno provozování letiště	148
IX.	Právo pastvy	151
X.	Právo cesty	153

Seznam citované literatury	155
Věcný rejstřík	159