

Obsah:

Předmluva	8
Seznam používaných zkratk	10
Seznam tabulek	13
Seznam obrázků	15
Úvod	17
Slovník základních pojmů	19
1 Pozemkové právo a trh s půdou ve vyspělých zemích s tržní ekonomikou	21
1.1 Vlastnictví a užívání zemědělské půdy	21
1.1.1 Územní plánování a ochrana zemědělské půdy	21
1.1.2 Pozemkové úpravy – konsolidace	24
1.1.3 Omezení svobody vlastnictví a užívání zemědělské půdy	25
1.1.4 Předkupní právo, nucený převod a vyvlastnění půdy	30
1.1.5 Institucionální a organizační zajištění zemědělského pozemkového práva	31
1.2 Ceny půdy v zemích EU	33
1.2.1 Srovnání úrovně tržních cen zemědělské půdy v zemích EU	35
1.2.2 Některé faktory rozdílné úrovně tržních cen půdy a trhu s půdou v zemích EU	39
1.3 Pronájem zemědělské půdy v zemích Evropské unie	43
1.3.1 Výše nájemného a podíl z ceny půdy, vývojové trendy v EU	44
1.3.2 Zákony o nájmu zemědělské půdy v zemích EU	46
1.4 Legislativa EU vztahující se k zemědělské půdě	47
1.4.1 Regulativní zásahy státních orgánů a veřejné správy v některých zemích Evropy	48
1.4.2 Legislativní opatření vztahující se k hospodaření na zemědělské půdě	59
2 Pozemkové právo a rozvoj trhu s půdou v České republice	63
2.1 Česká republika v evropském prostoru	63
2.1.1 Administrativní členění	64
2.1.2 Demografické složení	65
2.1.3 Sociální situace na venkově	65
2.2 Půdně-klimatické poměry České republiky	69
2.2.1 Klima	69
2.2.2 Geologie	69
2.2.3 Půdní fond	71
2.2.4 Kvalita zemědělského půdního fondu	74
2.2.5 Lesní půda	79

2.2.6	Vodní zdroje	80
2.3	Vývoj vlastnictví, uživatelských vztahů a pozemkové reformy na území České republiky	81
2.3.1	První pozemkové reformy	82
2.3.2	Pozemková reforma v roce 1919	84
2.3.3	Pozemková reforma po roce 1945	86
2.3.4	Kolektivizace a socializace zemědělství po roce 1949	89
2.3.5	Podnikatelské struktury na zemědělské půdě	90
2.3.6	Pozemkové úpravy	95
3	Institucionální a organizační struktura půdní držby	104
3.1.	Evidence půdy a pozemkové knihy	104
3.2	Katastrální úřad	105
3.2.1	Katastr nemovitostí	106
3.2.2	Vklad a výmaz vkladu z katastru nemovitostí	109
3.2.3	Listiny z dřívějších pozemkových evidencí	112
3.3	Pozemkové úřady	114
3.3.1	Ustanovení pozemkových úřadů	114
3.3.2	Nová soustava pozemkových úřadů	118
3.4	Pozemkový fond České republiky	122
3.4.1	Orgány Pozemkového fondu ČR	127
4	Trh s půdou v České republice	129
4.1	Vlastnická práva k nemovitostem	129
4.2	Právní předpisy k nabývání, užívání a ochraně zemědělské půdy ..	131
4.3	Půda jako součást trhu nemovitostí	135
4.4	Vymezení trhu půdy a nemovitostí	137
4.4.1	Diverzifikace trhu nemovitostí	138
4.5	Prodej a nákup zemědělské půdy	141
4.5.1	Rozvoj trhu se zemědělskými pozemky	142
4.5.2	Prodej státní půdy	146
4.5.3	Výkup pozemků pro účely pozemkových úprav	150
4.6.	Prodej půdy cizincům	152
4.7	Pronájem zemědělské půdy	156
4.7.1	Výše nájemného a podíl z ceny půdy	164
4.7.2	Legislativa k nájmu zemědělské půdy	166
4.7.3	Návrh na novelu občanského zákoníku	169
4.8	Hypotéka	170
4.8.1	Banky a hypotéky	172
4.8.2	Hypotéka a oceňování nemovitostí	173
4.9	Fiskální zdanění nemovitostí	175
4.9.1	Daň z nemovitostí	175

4.9.2	Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí (trojdaň) . . .	184
4.9.3	Správní poplatky v daňovém řízení	187
5	Cena půdy v České republice	189
5.1.	Oceňování půdy a ostatního majetku	189
5.2	Úřední ceny zemědělské půdy	192
5.2.1	Metodický přístup ke stanovení úřední ceny zemědělské půdy	193
5.2.2	Aktualizace úřední ceny zemědělské půdy	196
5.3	Tržní ceny zemědělských pozemků	197
5.3.1	Regionální rozdíly v cenách půdy	200
5.3.2	Tržní cena a koeficienty prodejnosti	216
5.4	Vývoj tržních cen zemědělských pozemků a prodeje půdy po vstupu ČR do EU	217
5.4.1	Předvstupní období	217
5.4.2	Období po vstupu ČR do EU	220
5.5	Znalecká činnost a odhady cen	222
5.5.1	Znalci	222
5.5.2	Odhadci	224
6	Vliv plateb a podpor zemědělcům na trh s pozemky po vstupu do Evropské unie	227
6.1	Platby na plochu	227
6.2	Podpora rozvoje venkova	230
6.2.1	Dopady do struktury trhu půdy	240
6.2.2	Dopady do struktury zemědělských podniků	241
	Závěr	246
	Souhrn	248
	Literatura	258
	Internetové stránky	263
	Rejstřík	264
	Přílohy	268