

Ing. Václav B á r t a

Táborská 1791, 393 01 Pelhřimov

**znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady pozemků a porostů,
v oboru lesní hospodářství, odvětví myslivost, dříví, těžba, škody a v oboru
ochrana přírody, ekologie krajiny a lesa, trvalé porosty mimo les,
ekologická újma na lesích**

Znalecký posudek č. L – 01/658/2026

**o ceně pozemků a lesních porostů v místě a čase obvyklé v katastrálním území Střítež u
Božejova, okres Pelhřimov, za účelem exekučního řízení.**

/ čj. 042 EX 2/25 – 37 /

1. Ú v o d

1.1. Základní identifikační údaje o nemovitostech:

Okres:	Pelhřimov
Katastrální území:	Střítež u Božejova (758019)
Obec (město):	Střítež (537594)
List vlastnictví:	č. 84 pro k. ú. Střítež u Božejova
Pozemky:	dle KN parc. č. 198/1 o výměře 0,0800 ha – lesní pozemek č. 201 o výměře 0,0306 ha – lesní pozemek
Vlastnické právo:	WALPRO CZ, s.r.o. „v likvidaci“, U Roubenky 556/3, 721 00 Ostrava - Svinov – vlastnický podíl 1/1
LHC/LHO:	LHC Pelhřimov 205804, LHO Pelhřimov II, platné 1. 1. 2021 – 31. 12. 2030
Lesní porosty:	221 Aj, 221 An.

1.2. Označení zadavatele posudku:

Soudní exekutor JUDr. Ivana Kozáková, Exekutorský úřad Třebíč se sídlem Bráfova 53,
674 01 Třebíč.

1.3. Účel posudku:

Určení v místě a čase obvyklé (tržní) ceny nemovitostí za účelem exekučního řízení.

1.4. Zadání posudku:

Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem
nájemním a jiným právům a závadám včetně výslovného určení příslušenství
nemovitých věcí.

1.5. Datum zadání posudku:

Doručeno znalci dne 15. 1. 2026 elektronicky do DS.

1.6. Podklady pro vypracování posudku:

- rozhodnutí EÚ o ustanovení znalce pod čj. **042 EX 2/25 – 37**,
- fotokopie výpisu z KN.

Zajištěné znalcem:

- LV č. 84 pro k. ú. Střítež u Božejova ze dne 19. 1. 2026,
- snímek z mapy KN + letecké mapy,
- výpis taxačních údajů o porostech z Lesních hosp. osnov (LHO) Pelhřimov II,
- fotokopie porostní mapy,
- výsledky místního šetření.

1.7. Datum místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno znalcem dne 28. 1. 2026 samostatně.

1.8. Datum, k němuž se ocenění nemovitostí provádí:

Zadavatelem nebylo přesně specifikováno, tzn. k datu šetření na místě samém, tj. k 28. 1. 2025.

1.9. Právní předpisy a metodické podklady, podle nichž se ocenění provádí:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. (prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku), ve znění Vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a Vyhlášky č. 523/2025 Sb. (dále jen "vyhláška");
- Postup oceňování nemovitostí cenou v místě a čase obvyklou - Lesy ČR, s.p., 2015;
- Odborná literatura (Dr. Ing. Kubů, Ing. Zádrapa, Ing. Dohnanský);
- Realitní kanceláře v Pelhřimově a okolí a portály (Reality Hit, a.s., Lesní pozemky.cz, Reality iDnes.cz, RK SORENT-CB.cz, Jihočeskéreality.cz, Prodejlesa.cz, Sreality.cz, Farmy.cz);
- Databáze znalce s cenami porovnatelných prodejů.

1.10. Celkový počet stran posudku a příloh:

Tento posudek obsahuje 4 strany textu a 4 fotopřílohy.

1.11. Datum a místo vypracování posudku:

Tento posudek byl vypracován v Pelhřimově dne 4. 2. 2026.

2. Nález

2.1. Přírodní poměry, lokalizace oceňovaných nemovitostí a jejich příslušenství:

Předmětem ocenění jsou dva lesní pozemky s porostem lesních dřevin situované severně od obce Střítež v nadm. výšce 650 – 660 m n.m. Oba pozemky mají tvar krátkých úseků úzkých mezí, které v minulosti lemovaly již neexistující polní cestu. Nedílnou součástí pozemků jsou liniové porosty netvárných lesních dřevin – převážně duby zimní, břízy, třešň ptačí a osiky s podrostem převážně lísky.

Lesní pozemek parc. č. 198/1 má tvar úzkého pozemkového pruhu – kamenité meze o dl. cca 190 m a š. 4 m v polní trati severně od obce Střítež jako pozůstatek původní dlouhé meze dělicí vlastnictví pozemků. Svoji SV stranou přiléhá k malému lesíku parc. č. 206. Porost dřevin dle Lesních hosp. osnov (LHO) i podle skutečnosti tvoří v linii starší rozvětvené duby,

břízy a v podrostu keře lísky. Porostní skupina 221 Aj – cca 7 arů, a zbývající část pozemku (100 m²) je vedené jako bezlesí č. 515 a již prioraným k půdnímu bloku orné půdy. Ověřením územního plánu Obce Střítež je funkční využití pozemku navrženo v zemědělské ploše a v plochách trvalé zeleně.

Lesní pozemek parc. č. 201 navazuje na zastavěné území obce a má tvar úzkého pozemkového pruhu (staré cesty) s mezí vybíhající do polní tratě bloku orné půdy. Ve skutečnosti je plocha pozemku porostlá převážně rozvětvenými staršími duby (DB) a několika osikami (OS) s podrostem křovin. Podle územního plánu obce se jedná o smíšenou plochu při okraji nezastavěného území.

2.2. Soulad stavu skutečného s údaji KN a údaji Lesních hosp. osnov (LHO):

Podle šetření v terénu současný stav obou pozemků s porosty pouze částečně odpovídá stavu evidovanému v KN a LHO, neboť úzké výběžky pozemků (zbytky staré cesty) byly priorány do půdního bloku orné půdy.

3. Ocenění:

3.1. Metodika ocenění pozemků a porostů cenou obvyklou (tržní):

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se majetek a služba oceňují **cenou obvyklou**, neboť cena zjištěná (úřední) podle prováděcí vyhlášky nevyjadřuje aktuální reálnou tržní hodnotu nemovitosti, nezachycuje budoucí očekávané užítky (výnosy) pro vlastníka ani dostatečně zřetelně neprezentuje rozdíly a vazby mezi účely ocenění.

Cenou obvyklou je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, resp. obdobného majetku v obvyklém tuzemském obchodním styku ke dni ocenění bez vlivu mimořádných okolností trhu. Cena v místě a čase obvyklá vyjadřuje současnou hodnotu věci (nemovitosti) a určí se výhradně **porovnávací metodou** jako statistické vyhodnocení souboru nejčastěji realizovaných prodejů obdobných majetků v tuzemsku.

3.1.1. Určení tržní ceny lesa -- porovnání:

Tato cena odráží aktuální situaci na trhu a představuje cenu lesního pozemku + tržní hodnotu lesního porostu. Důležitými faktory pro určení tržní ceny lesa především jsou velikost, souvislost a tvar lesních pozemků, jejich přístupnost, vzdálenost od obce, druh dřevin, jejich stáří a kvalita, množství dříví (tzv. zásoba porostu) i aktuální obchodované ceny s dřívím. Tržní cenu lesa ovlivňuje i forma vlastnictví nebo jiná omezující práva k lesnímu pozemku.

A /Porovnáním tržních cen pozemků v oblasti Pelhřimovska u nezávislých realitních kanceláří a na portálech Reality iDnes.cz, RK SORENT-CB.cz, Jihočeskéreality.cz, Prodejlesa.cz, Sreality.cz, eReality.cz, Lesní-obchody.cz, bulletin Advokacie.cz., Lesní pozemky.cz nebo Farmy.cz byly na Pelhřimovsku zjištěny průměrné obvykle ceny lesních pozemků u holin bez porostu v rozmezí 8 – 18 Kč/m² (tzv. produktivní plošné lesní pozemky).

B/ Oba oceňované lesní pozemky parc. č. 198/1 i parc. č. 201 mají zanedbatelný význam pro lesní hospodářství, vykazují zbytky původních polních cest k zemědělským pozemkům a v současné době nesporně plní funkci krajinné zeleně.

Protože z údajů RK nebyly zjištěny tržní ceny obchodovaných lesů podobného charakteru, znalec ve své databázi pro porovnání obchodovaných cen vyhledal oceňované lesní pozemky s porosty obdobného charakteru v k. ú. Bednárec, okr. Jindř. Hradec (zbytky porostlých

polních mezí a tzv. „polní kazy“ s obchodovanými cenami 17 – 18,- Kč/m² (lesní pozemek + dřeviny).

C/ Znalec dále určil kvalitu kmenů dřevin jako palivové dříví, zjistil předpokládanou výtěžnosti a porovnal s tržními cenami dříví v regionu. Např. aktuální prodejní **cena surového listnatého dřeva v rámci tzv. samovýroby** (tj. dříví na pni bez přidaných nákladů) u státního podniku Lesy ČR se při hmotnosti kmene 1,0 m³ u dubu (i akátu) pohybuje v rozpětí 1.100 – 1.200 Kč/m³, u břízy při prům. hmotnosti kmene 0,20 m³ v průměru 350,- Kč/m³ a u měkkých listnáčů cca 250 Kč/m³.

Lesní pozemek parc. č. 198/1, 800 m² - podle Lesních hosp. osnov i orientačním měřením činí zásoba dříví tzv. „na stojato „ u rozvětvených dubů 4 m³, u zastoupené břízy celkem 2 m³ a to vše v kvalitě palivo.

$(1.200 \times 4) + (350 \times 2) = 5.500,-$ Kč.

Cena obtížně přístupného lesního pozemku nevhodného pro lesní hospodářství a z hlediska územního plánu zařazeného do trvalé zeleně v polní ploše odhaduji na 8,- Kč/m², tj. celkem ve výši 6.400,- Kč.

Obvyklou cenu lesního pozemku s porostem dřevin odhaduji ve výši **12.000,- Kč**

C_{obv. celkem} = 12.000,-Kč bez DPH

Lesní pozemek parc. č. 201, 306 m² – podle LHO i orientačním měřením činí zásoba dříví tzv. „na stojato „ u rozvětvených dubů 2 m³, u osiky 1 m³ a břízy 1 m³.

$(1.200 \times 2) + (350 \times 1) + (250 \times 1) = 3.000,-$ Kč.

Cena lesního pozemku nevhodného pro lesní hospodářství, který se podle ÚP obce nachází při okraji zóny smíšených ploch nezastavěného území odhaduji na 10,- Kč/m², tj. cca 3.000,- Kč.

Obvyklou cenu lesního pozemku s porostem dřevin odhaduji ve výši **6.000,- Kč**

C_{obv. celkem} = 6.000,-Kč bez DPH

4. Rekapitulace

V souladu se zadáním posudku, podle doplněných mapových a taxačních údajů o lesních pozemcích a lesních porostech, po posouzení skutečného stavu pozemků v terénu a porovnáním s cenami lesních pozemků v regionu a výtěžnosti dřeva

o d h a d u j i

v místě a čase obvyklou tržní cenu nemovitostí uvedených v oddílu 1.1. tohoto posudku (lesních pozemků a porostem dřevin) v celkové výši

18.000,- Kč bez DPH

(slovy: osmnácttisíckorun českých).

Žádná jiná práva či závady vážnoucí na oceňovaných nemovitostech znalec nezjistil.

Posudek vypracován dne 4. února 2026



Ing. Václav Bárta
znalec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 26. 1. 1996 pod č.j. ZT 637/96 pro obor lesní hospodářství, odvětví myslivost a pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady a obor ochrana přírody.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., (Občanský soudní řád) ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. L – 01/658/2026 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento posudek byl vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží zadavatel posudku, tj. soudní exekutor JUDr. Ivana Kozáková, Exekutorský úřad Třebíč se sídlem Bráfova 53, 674 01 Třebíč (+ 1x v elektron. formě) a jedno zůstává založeno u znalce.

V Pelhřimově dne 4. 2. 2026



Ing. Václav Bárta

Přílohy:

- přiloženy 4 snímky předmětu ocenění.