



**Česká republika**

vystupující prostřednictvím

**Ministerstva průmyslu a obchodu**

**a**

**Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.**

---

**SMLOUVA O POSKYTNUTÍ NEPENĚŽITÉHO  
PŘÍPLATKU MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

---

Česká republika, v rozsahu právních jednání obsažených v této smlouvě vystupující dle § 6 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích, prostřednictvím Ministerstva průmyslu a obchodu, se sídlem Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IČO 47609109, zastoupeným v rozsahu právních jednání souvisejících s nakládáním s nemovitým majetkem státu zejména v rozsahu usnesení vlády České republiky č. 795 ze dne 15.10.2025, jež jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy, [redacted] ředitelem Odboru hospodářské správy Ministerstva průmyslu a obchodu, v rozsahu zmocnění uděleného ministrem průmyslu a obchodu dne 24. 8. 2024, č.j. MPO80954/2024, jež jako příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy, a dále v rozsahu právních jednání souvisejících s výkonem působnosti jediného akcionáře níže uvedené Společnosti: [redacted], zástupcem vrchního ředitele Sekce ekonomiky, fondů EU a zakladatelských činností v Ministerstvu průmyslu a obchodu (dále též jako „**sekce 2100 Ministerstva průmyslu a obchodu**“), který byl podle § 9a zákona č. 234/2014 Sb., o státní službě, ve znění pozdějších předpisů, určen zástupcem vrchního ředitele sekce 2100 Ministerstva průmyslu a obchodu, a to rozhodnutím vrchního ředitele Sekce 21000 Ministerstvu průmyslu a obchodu ze dne 16. ledna 2025 pod č.j. MPO 8117/2025 jež jako příloha č. 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy, v rozsahu dle Usnesení vlády České republiky č. 64 ze dne 24.1.2024, jež jako příloha č. 4 tvoří nedílnou součást této smlouvy

na straně jedné (dále též jako „**Akcionář**“)

a

**Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.**, se sídlem: Na Poříčí 1046/24, Nové Město, 110 00 Praha, IČ: 21333858, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28761, zastoupená: předsedou představenstva Ing. Zbyňkem Pokorným, a místopředsedou představenstva Ing. Petrem Křižanem

na straně druhé (dále jen „**Společnost**“ a společně s Akcionářem jako „**Strany**“)

#### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Akcionář je jediným akcionářem Společnosti a má zájem na podpoře rozvoje Společnosti, včetně poskytnutí nepeněžitého příplatku do jejího vlastního kapitálu;
- B. Usnesením vlády České republiky č. 795 ze dne 15.10.2025, byl vysloven souhlas s vkladem majetku tvořící Příplatek (jak je definován níže v této Smlouvě) ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích (jedno vyhotovení tohoto usnesení vlády tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy);
- C. Představenstvo Společnosti schválilo uzavření této Smlouvy na zasedání č. 65 ze dne 3.11.2025, které jako příloha č. 6 tvoří nedílnou součást této Smlouvy;
- D. Dozorčí rada Společnosti schválila uzavření této Smlouvy usnesením per rollam ze dne 14.11.2025, které jako příloha č. 7 tvoří nedílnou součást této Smlouvy;

SE STRANY DOHODLY podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, § 163 a § 143 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, per analogiam, na uzavření této:

## SMLOUVY O POSKYTNUTÍ NEPENĚŽITÉHO PŘÍPLATKU MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL (dále jen „Smlouva“)

### I. Předmět Smlouvy

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Akcionáře poskytnout Společnosti dobrovolný nepeněžitý příspěvek Akcionáře do vlastního kapitálu Společnosti mimo její základní kapitál, a to následujících nemovitých věcí:

#### A. Nemovitý majetek, který podléhá zápisu do katastru nemovitostí:

následující nemovitosti v obci Dolní Lutyně, v katastrálním území Dolní Lutyně, zapsané na LV č. 2993, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště v Karviné, blíže specifikované ve znaleckém posudku (dále jen „Posudek“) vyhotoveném znalcem Equity Solutions Appraisals s.r.o. dne 20.10.2025, evidovaným v evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti pod číslem 076244/2025, jehož předmětem je stanovení obecné ceny Příplatku (jak je definován v této Smlouvě níže), jež jako Příloha č. 5 tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Pozemky:

| Parcela č. | Výměra (m <sup>2</sup> ) | Druh pozemku               | Na pozemku stojí stavba |
|------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 3908/2     | 6                        | zastavěná plocha a nádvoří | bez čp/če, jiná stavba  |
| 3921       | 7269                     | vodní plocha               |                         |
| 3965/1     | 28270                    | trvalý travní porost       |                         |
| 3966       | 975                      | ostatní plocha             |                         |
| 3967/1     | 138                      | ostatní plocha             |                         |
| 3968       | 344127                   | orná půda                  |                         |
| 3969/1     | 99                       | ostatní plocha             |                         |
| 3970       | 12905                    | vodní plocha               |                         |
| 3971       | 1194                     | vodní plocha               |                         |
| 3972       | 5126                     | ostatní plocha             |                         |
| 3977       | 4542                     | ostatní plocha             |                         |
| 3986       | 34641                    | vodní plocha               |                         |
| 3987/3     | 144193                   | orná půda                  |                         |
| 3998/1     | 6341                     | ostatní plocha             |                         |
| 3999       | 2299                     | vodní plocha               |                         |
| 4000       | 204884                   | orná půda                  |                         |
| 4002       | 2333                     | vodní plocha               |                         |
| 4003/1     | 250938                   | orná půda                  |                         |
| 4003/6     | 5110                     | orná půda                  |                         |
| 4010/1     | 201565                   | orná půda                  |                         |

|         |        |                            |                        |
|---------|--------|----------------------------|------------------------|
| 4010/2  | 28     | zastavěná plocha a nádvoří | bez čp/če, jiná stavba |
| 4011    | 2864   | vodní plocha               |                        |
| 4012/1  | 342491 | orná půda                  |                        |
| 4012/2  | 21     | zastavěná plocha a nádvoří | bez čp/če, jiná stavba |
| 4241    | 5427   | vodní plocha               |                        |
| 4286    | 8204   | vodní plocha               |                        |
| 4297/1  | 3594   | vodní plocha               |                        |
| 4299/1  | 251715 | orná půda                  |                        |
| 4299/2  | 26     | zastavěná plocha a nádvoří | bez čp/če, jiná stavba |
| 4301    | 2785   | vodní plocha               |                        |
| 4303    | 16785  | vodní plocha               |                        |
| 4304    | 4013   | ostatní plocha             |                        |
| 4306    | 3791   | vodní plocha               |                        |
| 4309    | 4695   | ostatní plocha             |                        |
| 4310    | 262069 | orná půda                  |                        |
| 4311    | 879    | vodní plocha               |                        |
| 4312    | 112740 | orná půda                  |                        |
| 4316    | 19785  | vodní plocha               |                        |
| 4325    | 94001  | trvalý lesní porost        |                        |
| 4328/1  | 27247  | ostatní plocha             |                        |
| 4329/2  | 9673   | orná půda                  |                        |
| 4329/4  | 9628   | orná půda                  |                        |
| 4329/6  | 5978   | orná půda                  |                        |
| 4329/7  | 4866   | orná půda                  |                        |
| 4329/8  | 4770   | orná půda                  |                        |
| 4329/10 | 4798   | orná půda                  |                        |
| 4329/11 | 4798   | orná půda                  |                        |
| 4329/12 | 4789   | orná půda                  |                        |
| 4329/16 | 3942   | orná půda                  |                        |
| 4329/19 | 4899   | orná půda                  |                        |
| 4344/6  | 1394   | trvalý lesní porost        |                        |
| 4344/7  | 1368   | ostatní plocha             |                        |
| 4344/8  | 2096   | orná půda                  |                        |

Stavby:

| Typ stavby | Způsob využití | Na parcele č.   |
|------------|----------------|-----------------|
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 3907/2, LV 2165 |
|            |                | 3908/2          |
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 3920/2, LV 2165 |
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 4290/2, LV 2155 |
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 4292/2, LV 2155 |
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 4293/2, LV 2155 |

(dále jen „Nemovitosti A“)

**B. Nemovitý majetek, který nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí:**

následující nemovitosti v obci Dolní Lutyně, katastrálním (inventárním) území Dolní Lutyně, nacházející se na níže uvedených pozemcích, blíže specifikované v Posudku:

| Specifikace majetku   | Na pozemku parc. č.    |
|-----------------------|------------------------|
| HMZ D.LUT.NERAD A     | 3921                   |
| HMZ D.LUT.NERAD B     | 3971, 3970             |
| HMZ D.LUT.NERAD C     | 4286, 4303, 4241, 4306 |
| HMZ D.LUT.NERAD D     | 4297/1, 4301           |
| HMZ D.LUT.NERAD E     | 3986                   |
| HMZ D.LUT.NERAD F     | 4316                   |
| můstek betonový Nerad | 4304                   |
| propust Nerad         | 3921                   |

dále jen („**Nemovitosti B**“ a společně s Nemovitostmi A dále jen „**Příplatek**“)

## II. Stanovení ceny Příplatku

2.1. Akcionář prohlašuje, že jeho účetní ohodnocení Příplatku ve smyslu ust. § 25 odst. 6 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, činí:

**Nemovitosti A:**

Pozemky:

| Katastrální území | Parcela č. | Účetní hodnota  | Na pozemku stojí stavba | Účetní hodnota |
|-------------------|------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Dolní Lutyně      | 3908/2     | 420 Kč          | bez čp/če, jiná stavba  |                |
| Dolní Lutyně      | 3921       | 48 266,16 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3965/1     | 124 105,30 Kč   |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3966       | 6 474,00 Kč     |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3967/1     | 916,32 Kč       |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3968       | 1 546 907,45 Kč |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3969/1     | 657,36 Kč       |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3970       | 85 689,20 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3971       | 7 928,16 Kč     |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3972       | 34 036,64 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3977       | 30 158,88 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3986       | 230 016,24 Kč   |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3987/3     | 633 007,27 Kč   |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3998/1     | 51 645,92 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3999       | 15 265,36 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4000       | 901 249,79 Kč   |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4002       | 15 491,12 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4003/1     | 1 199 704,51 Kč |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4003/6     | 24 550,92 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4010/1     | 1 001 254,07 Kč |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4010/2     | 185,92 Kč       | bez čp/če, jiná stavba  | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | 4011       | 19 016,96 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4012/1     | 1 970 545,86 Kč |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4012/2     | 139,44 Kč       | bez čp/če, jiná stavba  | 40 982,00 Kč   |

|              |         |                 |                        |              |
|--------------|---------|-----------------|------------------------|--------------|
| Dolní Lutyně | 4241    | 36 035,28 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4286    | 54 474,56 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4297/1  | 23 864,16 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4299/1  | 1 395 235,95 Kč |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4299/2  | 172,64 Kč       | bez čp/če, jiná stavba | 40 982,00 Kč |
| Dolní Lutyně | 4301    | 18 492,40 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4303    | 111 452,40 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4304    | 26 646,32 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4306    | 25 172,24 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4309    | 31 174,80 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4310    | 1 192 388,47 Kč |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4311    | 5 836,56 Kč     |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4312    | 494 928,60 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4316    | 131 372,40 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4325    | 412 664,39 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4328/1  | 207 894,61 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/2  | 49 043,21 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/4  | 55 457,28 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/6  | 34 433,28 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/7  | 21 361,74 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/8  | 20 940,30 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/10 | 21 063,22 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/11 | 25 282,82 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/12 | 27 584,64 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/16 | 17 305,38 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/19 | 21 506,61 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4344/6  | 6 119,66 Kč     |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4344/7  | 9 083,52 Kč     |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4344/8  | 9 201,44 Kč     |                        |              |

Stavby:

| Katastrální území | Typ stavby | Způsob využití | Na parcele č.             | Účetní hodnota |
|-------------------|------------|----------------|---------------------------|----------------|
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 3907/2, LV 2165<br>3908/2 | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 3920/2, LV 2165           | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 4290/2, LV 2155           | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 4292/2, LV 2155           | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 4293/2, LV 2155           | 40 982,00 Kč   |

Nemovitosti B:

| Katastrální území | Specifikace majetku | Inventární číslo    | Účetní hodnota | Odpisy/<br>oprávky |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Dolní Lutyně      | HMZ D.LUT.NERAD A   | 4030000272-11201000 | 405 299,00 Kč  | 385 034,05 Kč      |
| Dolní Lutyně      | HMZ D.LUT.NERAD B   | 4030000273-11201000 | 266 077,00 Kč  | 252 773,15 Kč      |
| Dolní Lutyně      | HMZ D.LUT.NERAD C   | 4030000274-11201000 | 474 623,00 Kč  | 450 891,85 Kč      |
| Dolní Lutyně      | HMZ D.LUT.NERAD D   | 4030000275-11201000 | 114 772,00 Kč  | 109 033,40 Kč      |

|              |                       |                     |                 |                 |
|--------------|-----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Dolní Lutyně | HMZ D.LUT.NERAD E     | 4030000276-11201000 | 487 280,00 Kč   | 462 916,00 Kč   |
| Dolní Lutyně | HMZ D.LUT.NERAD F     | 4030000277-11201000 | 377 110,00 Kč   | 358 254,50 Kč   |
| Dolní Lutyně | můstek betonový Nerad | 0000000069          | 3 677,00 Kč     | 3 596,36 Kč     |
| Dolní Lutyně | propust Nerad         | 0000000080          | 2 526,00 Kč     | 2 526,00 Kč     |
| CELKEM:      |                       |                     | 2 131 364,00 Kč | 2 025 025,31 Kč |

- 2.2. Obecná hodnota Příplatku byla dle § 143 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech stanovena Posudkem ve výši **106.191.000,00 Kč**, slovy sto šest milionů sto devadesát jedna tisíc korun českých.
- 2.3. Strany prohlašují, že obecná hodnota Příplatku na základě Posudku činí **106.191.000,00 Kč**, a takto bude na základě této Smlouvy zanesena do účetní evidence Společnosti.

### III. Poskytnutí Příplatku a nakládání s Příplatkem

- 3.1. Akcionář touto Smlouvou poskytuje Společnosti dobrovolný Příplatek a Společnost dobrovolný Příplatek přijímá a zavazuje se s ním nakládat dle ujednání této Smlouvy. Strany prohlašují, že uzavřením této Smlouvy projevují vůli převést na Společnost vlastnické právo k Příplatku z vlastnictví Akcionáře. Strany prohlašují, že jsou si vědomy, že účinky převodu vlastnického práva Společnosti k Nemovitostem A nastanou až právní mocí rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Společnosti k Nemovitostem A. Strany prohlašují, že jsou si vědomy, že účinky převodu vlastnického práva Společnosti k Nemovitostem B nastanou k datu účinnosti této Smlouvy.
- 3.2. Společnost se zavazuje dobrovolný nepeněžitý příplatek poskytnutý Akcionářem používat účelně a hospodárně, zejména za účelem majetkoprávního sjednocení vlastnictví pozemků pro výstavbu Strategického podnikatelské parku Dolní Lutyně. Strany se dohodly, že k převodu faktické dispozice a k přechodu nebezpečí škody na Příplatku, dochází k okamžiku účinků převodu vlastnického práva k Příplatku jako celku. O předání Strany sepiší a podepíší předávací protokol.
- 3.3. Strany se dohodly, že návrh na provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy (dále jen „Návrh“) podají příslušnému katastrálnímu úřadu do 30 dnů od data účinnosti této Smlouvy. Každá ze Stran je oprávněna tak učinit po uplynutí uvedené lhůty i samostatně.
- 3.4. Nebude-li Návrhu vyhověno, nebo bude-li řízení o Návrhu zastaveno, dohodly se Strany, že vyvinou maximální úsilí k učinění kroků, které povedou k odstranění rozhodnutím o Návrhu vytčených nedostatků, včetně zejména uzavření dodatku k této Smlouvě, tak, aby ekonomický účel této Smlouvy (poskytnutí Příplatku do vlastního kapitálu Společnosti) byl zachován.

### IV. Doručování

- 4.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která jedna ze Stran bude doručovat druhé ze Stran, budou doručována výlučně jen prostřednictvím sítě datových schránek, nebo doporučenou listovní zásilkou na dodejku.

### V. Adresy pro doručování

- 5.1. Ke dni podpisu Smlouvy je adresou pro doručování Akcionáři dle čl. II odst. 4.1 Smlouvy:

Česká republika, Ministerstvo průmyslu a obchodu

Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1

a adresou pro doručování Společnosti dle čl. II odst. 4.1 Smlouvy:

**Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.**

Na Poříčí 1046/24, Nové Město, 110 00 Praha

- 5.2. Strany se dohodly, že v případě změny sídla nebo místa pro doručování, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Stranu.
- 5.3. Zásilka je řádně doručena Akcionáři, pouze pokud je doručena v místě doručení Akcionáře v úředních hodinách Ministerstva průmyslu a obchodu.

## **VI. Náklady spojené s uzavřením Smlouvy**

- 6.1. Strany se dohodly, že Společnost ponese a uhradí náklady na vypracování Posudku.
- 6.2. Strany se dohodly, že Společnost ponese a uhradí náklady na správní poplatek za návrh na vklad věcných práv k Nemovitostem A dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 6.3. Strany se dohodly, že ostatní náklady, které nejsou uvedeny v tomto článku (zejména náklady na právní, ekonomické a auditorské služby) si každá ze Stran nese sama.

## **VII. Společná ustanovení**

- 7.1. Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.
- 7.2. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů souvisejících se Smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o jejich smírné řešení nejpozději ve lhůtě 30 dní od výzvy druhé ze Stran k řešení sporu. Nedojde-li v uvedené lhůtě k tomu, že obě Strany prohlásí, že spor se podařilo vyřešit, rozhodne příslušný spor věcně příslušný soud v České republice.
- 7.3. Strany se zavazují:
- a) vzájemně se včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění Smlouvy,
  - b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.
- 7.4. Pokud kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část
- a) se stane neplatným či nevynutitelným; nebo
  - b) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem,
- tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejích částí.
- 7.5. Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevem vůle Stran na téže listině. Veškeré dodatky musí být chronologicky číslovány. Přílohy uvedené v textu Smlouvy a sumarizované v závěrečných ustanoveních Smlouvy tvoří nedílnou součást Smlouvy.

## VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci Stran.
- 8.2. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Uveřejnění Smlouvy zajistí Společnost za případné součinnosti Akcionáře.
- 8.3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Akcionář i Společnost obdrží každý po dvou stejnopisech.
- 8.4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ve smyslu ustanovení § 22 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této Smlouvě byly splněny ze strany Ministerstva průmyslu a obchodu veškeré zákonem č. 219/2000 Sb., nebo jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky, které jsou závazné pro platnost tohoto právního jednání.
- 8.5. Strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Dále souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

V Praze dne 2025

V Praze dne 2025

Příloha č. 1: Usnesení vlády České republiky č. 795 ze dne 15.10.2025

Příloha č. 2: Zmocnění udělené Ministrem průmyslu a obchodu dne 24. 8. 2024, č.j. MPO80954/2024

**Příloha č. 3:** Rozhodnutí Vrchního ředitele Sekce 21000 Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 16. ledna 2025, č.j. MPO 8117/2025 dle § 9a zákona č. 234/2014 Sb., o státní službě, ve znění pozdějších předpisů, o určení zástupce vrchního ředitele sekce 2100 Ministerstva průmyslu a obchodu

**Příloha č. 4:** Usnesení Vlády České republiky č. 64 ze dne 24.1.2024

**Příloha č. 5:** Znalecký posudek vyhotovený znalcem Equity Solutions Appraisals s.r.o. dne 20.10.2025, evidovaný v evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti pod číslem 076244/2025, jehož předmětem je stanovené obecné ceny Příplatku

**Příloha č. 6:** Rozhodnutí Představenstva Společnosti o schválení uzavření této Smlouvy

**Příloha č. 7:** Rozhodnutí Dozorčí rady Společnosti o schválení uzavření této Smlouvy

#### PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu: 23482/ 37 /2025

Já, níže podepsaná Mgr. Vendula Šustrová, advokátka se sídlem Týn 639/1, 110 00 Praha 1

– Staré Město, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 21306

Ověření - le  
Ověřuji, že  
prokázána  
Ing. Martin



Ověřuji,  
prokázá  
Zbyněk



V Pr  
6

Mg  
no

e dne 16.  
zdějších

0.2025,  
číslem







## **USNESENÍ VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY**

ze dne 15. října 2025 č. 795

### **k pokračování projektu Strategický podnikatelský park Dolní Lutyně**

#### **Vláda**

#### **I. bere na vědomí**

1. informaci o aktuálním stavu jednání o investici typu gigafactory v Moravskoslezském kraji, obsaženou v části II materiálu čj. V370/2025-UVCR,
2. informaci o výsledcích studie proveditelnosti a dopadové studie, jejíž hlavní výstupy jsou obsažené v části II materiálu čj. V370/2025-UVCR,
3. záměr vkladu majetku České republiky s příslušností hospodařit Ministerstva průmyslu a obchodu vymezeného v příloze č. 1 tohoto usnesení do majetku Státní investiční a rozvojové společnosti, a.s., (dále jen „SIRS“) Ministerstvem průmyslu a obchodu za účelem realizace Strategického podnikatelského parku Dolní Lutyně, formou příplatku mimo základní kapitál SIRS,
4. odůvodnění veřejného zájmu, na základě kterého dojde k odejmutí pozemků par. č. 3974, 4006 a 4313 v k. ú. Dolní Lutyně z majetku státního podniku Lesy České republiky, s.p.,
5. odůvodnění nezbytnosti tohoto majetku pro plnění úkolů Ministerstva průmyslu a obchodu,
6. záměr vkladu pozemků České republiky par. č. 3974, 4006 a 4313 v k. ú. Dolní Lutyně do majetku SIRS pro účely realizace projektu Strategického podnikatelského parku Dolní Lutyně, formou příplatku mimo základní kapitál SIRS,
7. návrh na postup majetkoprávního vypořádání soukromých pozemků podle části V materiálu čj. V370/2025-UVCR;

#### **II. souhlasí**

1. s pokračováním přípravy projektu Strategického podnikatelského parku Dolní Lutyně do stavu majetkoprávního scelení, kompletní projektové přípravy a rezervace výkonu elektrické energie podle návrhu uvedeného v části II materiálu čj. V370/2025-UVCR tak, aby v případě pozitivního vyjádření koncového strategického investora mohl být projekt realizován,
2. s navrženým postupem majetkoprávního vypořádání soukromých pozemků podle části V materiálu čj. V370/2025-UVCR a bezúplatným převodem potřebných pozemků na Ministerstvo průmyslu a obchodu;

**III. rozhoduje** podle ustanovení § 17e odst. 3 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, o tom, že Ministerstvo zemědělství odejme pozemky par. č. 3974, 4006 a 4313 v k. ú. Dolní Lutyně z majetku státního podniku Lesy České republiky, s.p., a bezúplatně jej převede do příslušnosti hospodařit Ministerstvu průmyslu a obchodu;

#### **IV. vydává**

1. předchozí souhlas podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, k nepeněžitému vkladu majetku České republiky, který je vymezen podle přílohy č. 1 tohoto usnesení, do majetku SIRS Ministerstvem průmyslu a obchodu za účelem realizace Strategického podnikatelského parku Dolní Lutyně, formou příplatku mimo základní kapitál SIRS,
  2. předchozí souhlas podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, k nepeněžitému vkladu majetku České republiky, kterým jsou pozemky par. č. 3974, 4006 a 4313 v k. ú. Dolní Lutyně, s nímž bude příslušno hospodařit Ministerstvo průmyslu a obchodu, do majetku společnosti SIRS, formou příplatku mimo základní kapitál,
  3. předchozí souhlas podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, k nepeněžitému vkladu majetku České republiky, který je vymezen podle přílohy č. 2 tohoto usnesení, do majetku SIRS Ministerstvem průmyslu a obchodu za účelem realizace Strategického podnikatelského parku Dolní Lutyně, formou příplatku mimo základní kapitál SIRS;
- V. ukládá** ministru průmyslu a obchodu a ministru zemědělství zajistit realizaci všech kroků převodu majetku České republiky podle bodu III a IV tohoto usnesení nejpozději do 31. prosince 2026.

#### **Provedou:**

ministr průmyslu a obchodu,  
ministr zemědělství

prof. PhDr. Petr Fiala, Ph.D., LL.M.  
předseda vlády  
podepsáno elektronicky

dníku,  
' par.  
eské  
yslu

Příloha č. 1  
usnesení vlády  
ze dne 15. října 2025 č. 795

Vymezení pozemků ve vlastnictví České republiky v k. ú. Dolní Lutyně pro navrhovaný vklad  
Ministerstva průmyslu a obchodu do Státní investiční a rozvojové společnosti a.s.

| POZEMKY      |                   |            |                |                          |                            |                                             |                     | STAVBY                                   |                                  |                     |
|--------------|-------------------|------------|----------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| obec         | katastrální území | LV pozemek | parcelní číslo | výměra (m <sup>2</sup> ) | druh pozemku               | způsob využití                              | vlastník / hospodář | stavba na pozemku                        | majetek nezapsaný v KN           | vlastník / hospodář |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2165       | 3907/2         | 15                       | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | Lokaj Luděk         | bez čp/če, jiná stavba SO 023, VEČ 853KA |                                  | MPO (ÚZSVM)         |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3908/2         | 6                        | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | MPO (ÚZSVM)         |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2165       | 3920/2         | 28                       | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | Lokaj Luděk         | bez čp/če, jiná stavba SO 026, VEČ 850KA |                                  | MPO (MO)            |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3921           | 7269                     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D A propust Neraď | MPO (SPÚ)           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3965/1         | 28270                    | trvalý travní porost       |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3966           | 975                      | ostatní plocha             | ostatní komunikace                          | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3967/1         | 138                      | ostatní plocha             | neplodná půda                               | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3968           | 344127                   | orná půda                  |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3969/1         | 99                       | ostatní plocha             | neplodná půda                               | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3970           | 12905                    | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D B               | MPO (SPÚ)           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3971           | 1194                     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D B               | MPO (SPÚ)           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3972           | 5126                     | ostatní plocha             | ostatní komunikace                          | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3977           | 4542                     | ostatní plocha             | neplodná půda                               | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3986           | 34641                    | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D E               | MPO (SPÚ)           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3987/3         | 144193                   | orná půda                  |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 2993       | 3998/1         | 6341                     | ostatní plocha             | neplodná půda                               | MPO (SPÚ)           |                                          |                                  |                     |

|              |              |      |        |        |                            |                                             |                     |                                          |                       |           |
|--------------|--------------|------|--------|--------|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------|
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 3999   | 2299   | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4000   | 204884 | orná půda                  |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4002   | 2333   | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4003/1 | 250938 | orná půda                  |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4003/6 | 5110   | orná půda                  |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4010/1 | 201565 | orná půda                  |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4010/2 | 28     | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | MPO (MO)            | bez čp/če, jiná stavba SO 024, VEČ 852KA |                       | MPO (MO)  |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4011   | 2864   | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4012/1 | 342491 | orná půda                  |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4012/2 | 21     | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | MPO (MO)            | bez čp/če, jiná stavba SO 028, VEČ 848KA |                       | MPO (MO)  |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4241   | 5427   | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D C    | MPO (SPÚ) |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4286   | 8204   | vodní plocha               | zamokřená plocha                            | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D C    | MPO (SPÚ) |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2155 | 4290/2 | 21     | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | Ślowiaczek Mirosław | bez čp/če, jiná stavba SO 019, VEČ 857KA |                       | MPO (MO)  |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2155 | 4292/2 | 20     | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | Ślowiaczek Mirosław | bez čp/če, jiná stavba SO 020, VEČ 856KA |                       | MPO (MO)  |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2155 | 4293/2 | 22     | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | Ślowiaczek Mirosław | bez čp/če, jiná stavba SO 021, VEČ 855KA |                       | MPO (MO)  |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4297/1 | 3594   | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D D    | MPO (SPÚ) |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4299/1 | 251715 | orná půda                  |                                             | MPO (SPÚ)           |                                          |                       |           |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4299/2 | 26     | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | MPO (MO)            | bez čp/če, jiná stavba SO 022, VEČ 854KA |                       | MPO (MO)  |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4301   | 2785   | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D D    | MPO (SPÚ) |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4303   | 16785  | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ)           |                                          | HMZ D.LUT.NERA D C    | MPO (SPÚ) |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4304   | 4013   | ostatní plocha             | ostatní komunikace                          | MPO (SPÚ)           |                                          | můstek betonový Nerad | MPO (SPÚ) |

|              |              |      |         |        |                      |                                             |           |  |                          |              |
|--------------|--------------|------|---------|--------|----------------------|---------------------------------------------|-----------|--|--------------------------|--------------|
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4306    | 3791   | vodní plocha         | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ) |  | HMZ<br>D.LUT.NERA<br>D C | MPO<br>(SPÚ) |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4309    | 4695   | ostatní plocha       | ostatní komunikace                          | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4310    | 262069 | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4311    | 879    | vodní plocha         | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4312    | 112740 | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4316    | 19785  | vodní plocha         | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | MPO (SPÚ) |  | HMZ<br>D.LUT.NERA<br>D F | MPO<br>(SPÚ) |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4325    | 94001  | trvalý travní porost |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4328/1  | 27247  | ostatní plocha       | ostatní komunikace                          | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/2  | 9673   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/4  | 9628   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/6  | 5978   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/7  | 4866   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/8  | 4770   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/10 | 4798   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/11 | 4798   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/12 | 4789   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/16 | 3942   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4329/19 | 4899   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4344/6  | 1394   | trvalý travní porost |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4344/7  | 1368   | ostatní plocha       | ostatní komunikace                          | MPO (SPÚ) |  |                          |              |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 2993 | 4344/8  | 2096   | orná půda            |                                             | MPO (SPÚ) |  |                          |              |

Příloha č. 2  
usnesení vlády  
ze dne 15. října 2025 č. 795

Vymezení pozemků pro účely majetkoprávního vypořádání

| obec         | katastrální území | LV     | parcelní číslo | celková výměra (m2) | uvolnitelná část (m2) | druh pozemku         | vlastník        | správce   |
|--------------|-------------------|--------|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|-----------|
| Dětmarovice  | Dětmarovice       | 1000 2 | 1088/13        | 12 397              | 12 397                | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dětmarovice  | Dětmarovice       | 1000 2 | 4407/1         | 39 262              | 39 262                | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dětmarovice  | Dětmarovice       | 1000 2 | 4685/11        | 6 221               | 6 221                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dětmarovice  | Dětmarovice       | 1000 2 | 4685/12        | 5 672               | 5 672                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dětmarovice  | Dětmarovice       | 1000 2 | 4685/9         | 5 245               | 5 245                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4210           | 15 048              | 15 048                | ostatní plocha       | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4222           | 8 021               | 8 021                 | vodní plocha         | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4223           | 7 897               | 7 897                 | vodní plocha         | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4280           | 284 576             | 284 576               | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4323           | 7 009               | 7 009                 | ostatní plocha       | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 1600/2         | 5 544               | 5 544                 | ostatní plocha       | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 1600/4         | 2 304               | 2 304                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 1615/2         | 171                 | 171                   | zahrada              | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 6000   | 2417/5         | 3 106               | 3 106                 | orná půda            | Česká republika | UZSVM     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 6000   | 3301/31        | 19 794              | 19 794                | orná půda            | Česká republika | UZSVM     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 3478/12        | 6 474               | 6 474                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 3478/21        | 1 041               | 1 041                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 3517/1         | 101                 | 101                   | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 3518/4         | 138                 | 138                   | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 3518/5         | 18                  | 18                    | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 3548/10        | 189                 | 189                   | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 3664/6         | 4 130               | 4 130                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4160/13        | 2 464               | 2 464                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4171/10        | 1 428               | 1 428                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4218/1         | 270 134             | 270 134               | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4248/1         | 187 832             | 187 832               | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4251/1         | 56 856              | 56 856                | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 6000   | 4259/1         | 26 459              | 26 459                | orná půda            | Česká republika | UZSVM     |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně      | 1000 2 | 4259/3         | 909                 | 909                   | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Hlučín       | Hlučín            | 1000 2 | 2380           | 72 385              | 72 385                | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Hlučín       | Hlučín            | 1000 2 | 1710/1         | 43 783              | 6 899                 | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Hlučín       | Hlučín            | 1000 2 | 1714/1         | 397 606             | 275 271               | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Hlučín       | Hlučín            | 1000 2 | 2088/1         | 224 029             | 117 378               | orná půda            | Česká republika | SPÚ       |
| Jablunkov    | Jablunkov         | 3595   | 4084           | 863                 | 863                   | trvalý travní porost | Česká republika | 1/4 UZSVM |
| Jablunkov    | Jablunkov         | 6000 0 | 1096/27        | 345                 | 345                   | trvalý travní porost | Česká republika | UZSVM     |

|                  |               |              |         |         |         |                         |                    |         |
|------------------|---------------|--------------|---------|---------|---------|-------------------------|--------------------|---------|
| Jablunkov        | Jablunkov     | 6000<br>0    | 1096/36 | 13 746  | 13 746  | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Jablunkov        | Jablunkov     | 6000<br>0    | 2013/1  | 4 129   | 4 129   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Jablunkov        | Jablunkov     | 2317<br>1000 | 4151/14 | 1 677   | 1 677   | omá půda                | Česká<br>republika | 1/4 SPU |
| Velké<br>Hoštice | Velké Hoštice | 2            | 747     | 3 680   | 3 680   | ostatní plocha          | Česká<br>republika | SPÚ     |
| Velké<br>Hoštice | Velké Hoštice | 1000<br>2    | 731/21  | 23 382  | 23 382  | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | SPÚ     |
| Velké<br>Hoštice | Velké Hoštice | 1000<br>2    | 738/3   | 847     | 847     | ostatní plocha          | Česká<br>republika | SPÚ     |
| Velké<br>Hoštice | Velké Hoštice | 1000<br>2    | 783/1   | 288 027 | 223 031 | omá půda                | Česká<br>republika | SPÚ     |
| Velké<br>Hoštice | Velké Hoštice | 1000<br>2    | 790/1   | 234 151 | 198 061 | omá půda                | Česká<br>republika | SPÚ     |
| Velké<br>Hoštice | Velké Hoštice | 1000<br>2    | 791/2   | 5 220   | 3 950   | ostatní plocha          | Česká<br>republika | SPÚ     |
| Velké<br>Hoštice | Velké Hoštice | 1000<br>2    | 794/1   | 594 465 | 483 625 | omá půda                | Česká<br>republika | SPÚ     |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 816     | 1 197   | 1 197   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 846     | 1 496   | 1 496   | ostatní plocha          | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 854     | 4 743   | 4 743   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 855     | 1 742   | 1 742   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 862     | 11 283  | 11 283  | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 864     | 1 677   | 1 677   | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 882     | 2 411   | 2 411   | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 887     | 2 975   | 2 975   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 950     | 2 296   | 2 296   | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 951     | 2 817   | 2 817   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 952     | 1 493   | 1 493   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 954     | 2 702   | 2 702   | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 956     | 1 980   | 1 980   | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 974     | 3 273   | 3 273   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 975     | 1 915   | 1 915   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 976     | 1 705   | 1 705   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 977     | 1 531   | 1 531   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 978     | 1 584   | 1 584   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 979     | 1 278   | 1 278   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 980     | 4 636   | 4 636   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 985     | 7 840   | 7 840   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 1004    | 3 159   | 3 159   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 1005    | 4 857   | 4 857   | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 1013    | 7 784   | 7 784   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 1016    | 6 585   | 6 585   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 1017    | 5 416   | 5 416   | trvalý travní<br>porost | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 1011/1  | 4 943   | 4 943   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 1012/1  | 6 036   | 6 036   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |
| Dolní Lutyně     | Věrnovice     | 6000<br>0    | 1018/4  | 5 120   | 5 120   | omá půda                | Česká<br>republika | UZSVM   |

|              |              |           |         |           |           |                      |                 |       |
|--------------|--------------|-----------|---------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|-------|
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 1018/5  | 4 408     | 4 408     | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 684/4   | 1 504     | 1 504     | trvalý travní porost | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 702/1   | 327       | 327       | vodní plocha         | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 702/3   | 292       | 292       | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 703/3   | 8 790     | 8 790     | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 706/3   | 530       | 530       | ostatní plocha       | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 748/1   | 3 720     | 3 720     | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 804/3   | 4 044     | 4 044     | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 809/6   | 1 031     | 1 031     | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 839/10  | 2 499     | 2 499     | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 845/2   | 12 763    | 12 763    | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 858/2   | 24 428    | 24 428    | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 971/12  | 6 991     | 6 991     | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 971/16  | 7 239     | 7 239     | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 6000<br>0 | 971/44  | 760       | 760       | orná půda            | Česká republika | UZSVM |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 1000<br>2 | 1624    | 1 318     | 1 318     | ostatní plocha       | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 1000<br>2 | 2420    | 1 008     | 1 008     | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 1000<br>2 | 2780/18 | 10 041    | 10 041    | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Dolní Lutyně | 1000<br>2 | 2780/23 | 5 473     | 5 473     | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 931     | 427       | 427       | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 932     | 157       | 157       | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 934     | 224       | 224       | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 935     | 152       | 152       | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 936     | 98        | 98        | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 938     | 47        | 47        | trvalý travní porost | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 990     | 832       | 832       | trvalý travní porost | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 992     | 556       | 556       | trvalý travní porost | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 993     | 469       | 469       | trvalý travní porost | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 994     | 723       | 723       | trvalý travní porost | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 995     | 761       | 761       | trvalý travní porost | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 996     | 1 997     | 1 997     | trvalý travní porost | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 684/4   | 1 504     | 1 504     | trvalý travní porost | Česká republika | SPÚ   |
| Dolní Lutyně | Věřovice     | 1000<br>2 | 971/44  | 760       | 760       | orná půda            | Česká republika | SPÚ   |
| Celkem       |              |           |         | 3 101 122 | 2 622 056 |                      |                 |       |



MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Ing. Jozef Síkela  
ministr

V Praze dne 26. srpna 2024

Č. j.: MPO 80954/2024

Vážený pane řediteli,

jako ministr průmyslu a obchodu, v pozici vedoucího organizační složky státu, s odkazem na ustanovení § 7 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku státu, v platném znění, Vás jako vedoucího státního zaměstnance ve výkonu služby na pozici ředitele odboru hospodářské správy nad rámec Opatření 1/2024 Č.j.: MPO 10054/24/21400/01000,

**zmocňuji**

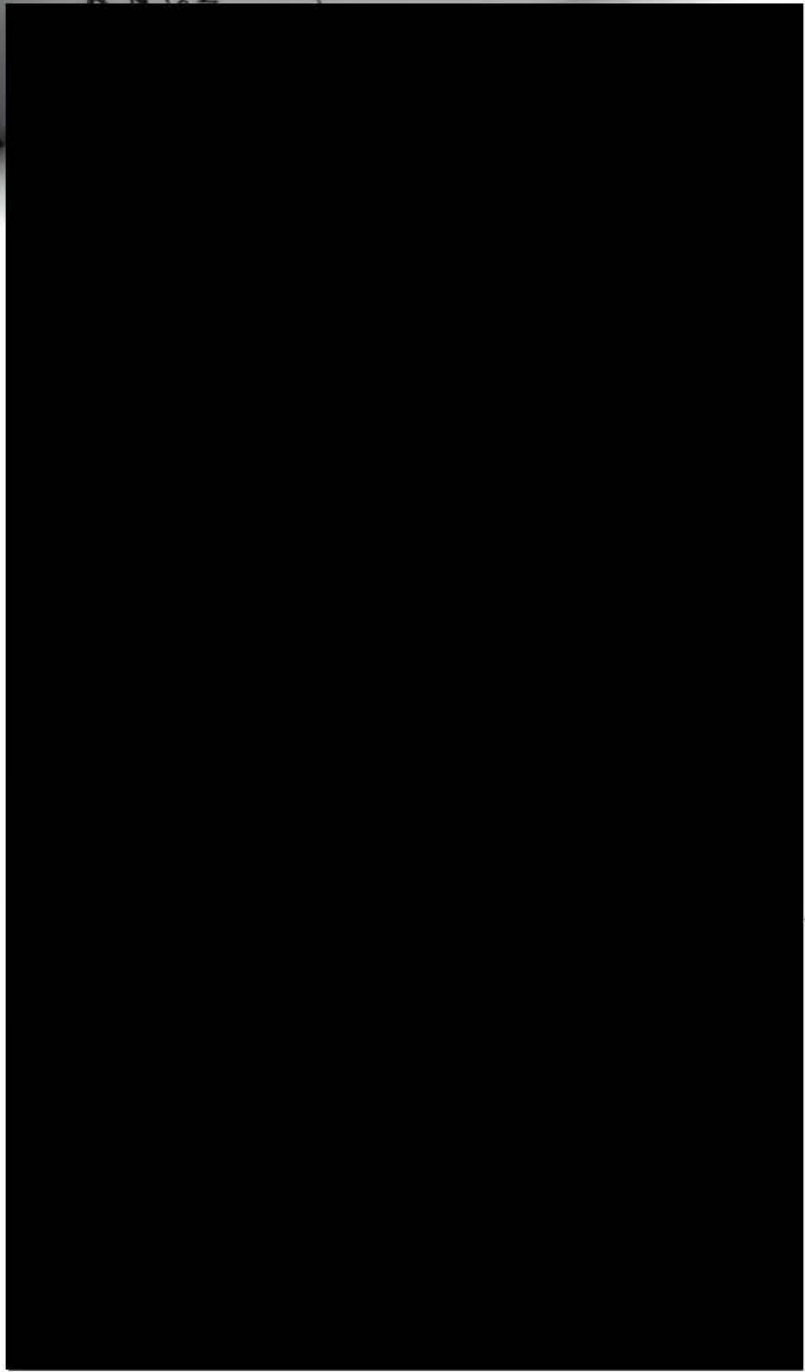
v souladu s usnesením vlády ČR č. 157 ze dne 6. března 2024, k přípravě projektu Strategického podnikatelského parku Dolní Lutyně, dále v návaznosti na přípravu projektů Strategických podnikatelských parků, které jsou vymezeny v příloze č. 3 zák. č. 419/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významných staveb a projektů revitalizace a výstavby průmyslových areálů, schválených Ministerstvem průmyslu a obchodu jako zřizovatele Státní investiční a rozvojové společnosti a.s. (dále jen „SIRS a.s.“)

- vystupováním v právních vztazích ve vztahu k třetím osobám a dalším organizačním složkám státu ve věci zřízení nemovitých věcí a k podpisu smluv souvisejících s předmětem zmocnění.

V případě úplatného nabytí předmětu zmocnění bude jeho financování řešeno prostřednictvím rozpočtu MPO nebo SIRS a.s.



MINISTERSTVO  
PRŮMYSLU A OBCHODU



le.  
V. 3  
INTERSTO  
KSTU A O

vým číslem 1672

URČENÍ ZÁSTUPCE PODLE § 9a  
ZÁKONA O STÁTNÍ SLUŽBĚ

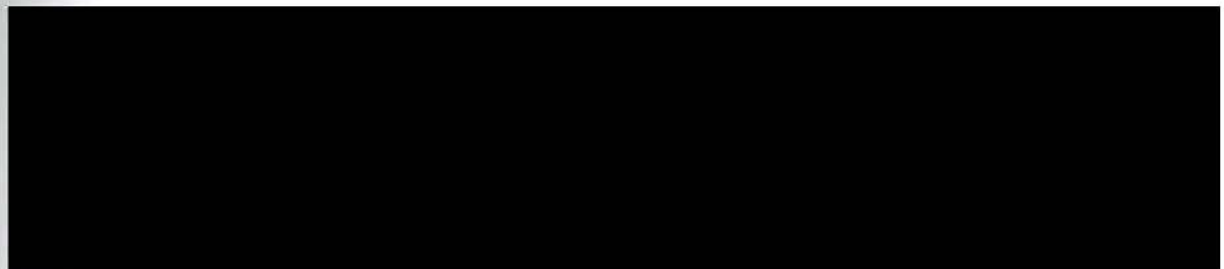
|               |               |
|---------------|---------------|
| číslo jednací | MPO 8117/2025 |
| PID           | MIPOX04F9DQR  |

  
**Vrchní ředitel Sekce ekonomiky, fondů EU a zakladatelských činností**  
v Ministerstvu průmyslu a obchodu

V souladu s ustanovením § 9a zákona č. 234/2014 Sb., o státní službě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní službě“), jako představený

**URČUJI**

mně **přímo** podřízeného státního zaměstnance ředitele Odboru ekonomických analýz, Sekce ekonomiky, fondů EU a zakladatelských činností v Ministerstvu průmyslu a obchodu



Určený státní zaměstnanec v souladu s § 9a zákona o státní službě a v souladu se Služebním předpisem č. 21/2024 státního tajemníka, kterým se vydává Platový předpis Ministerstva průmyslu a obchodu, zastupuje představeného v plném rozsahu jeho řídicích činností.

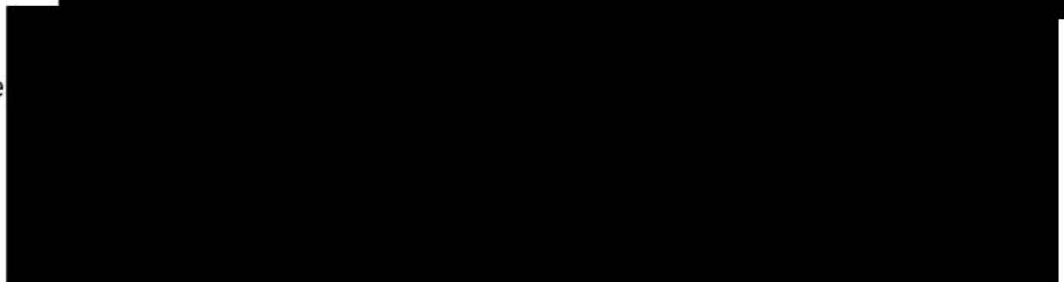
Toto určení zástupcem nabývá účinnosti dnem 1. února 2025\*.

Toto určení zástupcem pozbývá právních účinků zrušením zastupování představeným nebo služebním orgánem, a to dnem doručení písemného oznámení o zrušení určení zástupcem zástupci, není-li v něm uveden den pozdější. Toto určení dále pozbývá účinnosti dnem, kdy určený zástupce přestal být přímo podřízeným představeným vůči služebnímu místu představeného, který jej zástupcem určil představeným.

V Praze 16. ledna 2025



Určení převzal dne



\* Určení je nutno doručit odboru personálnímu minimálně 14 dní před nabytím účinnosti.



## **USNESENÍ VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY**

ze dne 24. ledna 2024 č. 64

**o souhlasu vlády se založením akciové společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a. s. a pověření výkonem práv jediného akcionáře**

### **Vláda**

- I. bere na vědomí** informaci o záměru Ministerstva průmyslu a obchodu založit akciovou společnost Státní investiční a rozvojová společnost, a. s., obsaženou v části II materiálu čj. 49/24, s úpravou podle závěrů vlády;
- II. souhlasí**
  1. podle ustanovení § 28 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, se založením akciové společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a. s., jejíž akcie budou znít na jméno,
  2. s výkonem funkce zakladatele akciové společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a. s., Ministerstvem průmyslu a obchodu,
  3. s poskytnutím vkladu státu do základního kapitálu Státní investiční a rozvojové společnosti, a. s., do výše 500 mil. Kč;
- III. pověřuje** podle ustanovení § 28 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, s účinností od založení akciové společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a. s., výkonem práv jediného akcionáře v této společnosti vrchního ředitele sekce 21000 Ministerstva průmyslu a obchodu;
- IV. schvaluje** uvolnění finančních prostředků státního rozpočtu České republiky na rok 2024 do výše 150 milionů Kč z rozpočtové kapitoly 398 – Všeobecná pokladní správa, položka Vládní rozpočtová rezerva, do rozpočtové kapitoly 322 - Ministerstvo průmyslu a obchodu na úhradu části základního kapitálu do Státní investiční a rozvojové společnosti, a. s., podle bodu II/3 tohoto usnesení;
- V. ukládá**
  1. ministru průmyslu a obchodu
    - a) založit akciovou společnost Státní investiční a rozvojovou společnost, a. s., podle základních parametrů společnosti uvedených v části II materiálu čj. 49/24,
    - b) předložit ministru financí žádost o rozpočtové opatření podle bodu IV tohoto usnesení,
    - c) zajistit financování zbývajících částí základního kapitálu do Státní investiční a rozvojové společnosti, a. s., podle bodu II/3 tohoto usnesení z výdajů kapitoly státního rozpočtu 322 – Ministerstvo průmyslu a obchodu,

2. ministru financí provést rozpočtové opatření podle bodu IV tohoto usnesení na základě žádosti ministra průmyslu a obchodu podle bodu V/1b tohoto usnesení;

**Provedou:**

ministr průmyslu a obchodu,  
ministr financí

prof. PhDr. Petr Fiala, Ph.D., LL.M.  
předseda vlády  
podepsáno elektronicky

**EqSA**

**Znalecký posudek č. 076244/2025**

## **Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí**

zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně,  
ve vlastnictví České republiky, s příslušností hospodařit s majetkem státu Ministerstvo  
průmyslu a obchodu, se sídlem Na Františku 1039/32, Staré Město, 110 00 Praha 1  
a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně

**Zadavatel:** Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.  
Na Poříčí 1046/24, Praha 1, 110 00  
IČO: 213 33 858

**Znalecká kancelář:** Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00  
IČO: 289 33 362

**Obor a odvětví:** EKONOMIKA, Ceny a odhady

V Praze dne 20. 10. 2025

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení

## OBSAH

|                                                                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| OBSAH .....                                                                                                                                                                           | 2  |
| 1 ZADÁNÍ.....                                                                                                                                                                         | 3  |
| 2 VÝČET PODKLADŮ.....                                                                                                                                                                 | 4  |
| 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....                                                                                                                                  | 4  |
| 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....                                                                                                                                    | 4  |
| 2.3 Věrohodnost zdroje dat .....                                                                                                                                                      | 5  |
| 3 NÁLEZ.....                                                                                                                                                                          | 6  |
| 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat .....                                                                                                                          | 6  |
| 3.2 Výčet dat .....                                                                                                                                                                   | 7  |
| 3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně .....                                                                                     | 7  |
| 3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí .....                                                                                                                   | 15 |
| 3.3 Metody oceňování nemovitých věcí.....                                                                                                                                             | 15 |
| 3.3.1 Metody tržního ocenění.....                                                                                                                                                     | 15 |
| 3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování.....                                                                                                                                           | 17 |
| 4 POSUDEK .....                                                                                                                                                                       | 18 |
| 4.1 Popis postupu při analýze dat .....                                                                                                                                               | 18 |
| 4.2 Analýza trhu nemovitých věcí .....                                                                                                                                                | 18 |
| 4.3 Ocenění.....                                                                                                                                                                      | 24 |
| 4.4 Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně ..... | 27 |
| 4.5 Stanovení hodnoty ceny zjištěné .....                                                                                                                                             | 38 |
| 4.6 Výsledky analýzy dat .....                                                                                                                                                        | 38 |
| 5 ODŮVODNĚNÍ .....                                                                                                                                                                    | 39 |
| 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat .....                                                                                                                                           | 39 |
| 5.2 Kontrola postupu znalce .....                                                                                                                                                     | 39 |
| 6 ZÁVĚR.....                                                                                                                                                                          | 40 |
| SEZNAM PŘÍLOH.....                                                                                                                                                                    | 42 |
| POSLEDNÍ STRANA.....                                                                                                                                                                  | 43 |
| ZNALECKÁ DOLOŽKA .....                                                                                                                                                                | 43 |

## 1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně (jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří bez a včetně těchto pozemků a pozemky ostatní plochy, vodní plochy, orné půdy a trvalého travního porostu) a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně (HMZ D.LUT.NERAD A, HMZ D.LUT.NERAD B, HMZ D.LUT.NERAD C, HMZ D.LUT.NERAD D, HMZ D.LUT.NERAD E, HMZ D.LUT.NERAD F, můstek betonový Nerad a propust Nerad), pro účely nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., IČO: 213 33 858, se sídlem Na Poříčí 1046/24, 110 00 Praha 1.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., IČO: 213 33 858, se sídlem Na Poříčí 1046/24, 110 00 Praha 1.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 25. 9. 2025.

Odhad tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, vše v k. ú. Dolní Lutyně je k datu 25. 9. 2025 po zaokrouhlení stanoven na:

**106 191 000,00 Kč**

**(slovy: Jedno sto šest milionů jedno sto devadesát jedna tisíc korun českých)**

### Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 43 stran textu a 27 stran příloh.

### Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

### Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 20. 10. 2025

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [3] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;
- [4] Inzeráty realitních kanceláří <www.sreality.cz> pro získání nabídek srovnatelných nemovitých věcí;
- [5] Územní plán obce <www.dolnilutyně.org> pro získání informací o území;
- [6] Informace od Zadavatele znaleckého posudku (viz kapitola č. 2.2);
- [7] Provedené místní šetření na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně;
- [8] ČSOB index <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [9] Český statistický úřad, <www.czso.cz> pro zpracování analýzy trhu;
- [10] Portál Farmy.cz <www.farmy.cz> pro nalezení tržní ceny zemědělské půdy a zjištění vývoje cen;

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [11] Seznam oceňovaných nemovitých věcí;
- [12] Fotodokumentace nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně k datu ocenění;
- [13] Zprávy z šetření stavby v terénu ze dne 23. 4. 2010;
- [14] Karta majetku č. nemovitosti 364;
- [15] Karta majetku č. nemovitosti 361;
- [16] Karty stavebních objektů HMZ D.LUT.NERAD A, HMZ D.LUT.NERAD B, HMZ D.LUT.NERAD C, HMZ D.LUT.NERAD D, HMZ D.LUT.NERAD E, HMZ D.LUT.NERAD F;
- [17] Fotodokumentace stavu před údržbou a po údržbě akce HOZ HMZ D.Lut.Nerad C;

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [18] Výpis z KN na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně k datu 25. 9. 2025 (viz Příloha č. 1);
- [19] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz. Příloha č. 1);
- [20] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 2);
- [21] Znalecký posudek č. 099144/2024 zpracovaný společností Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO: 289 33 362, ze dne 7. 1. 2025;
- [22] Srovnávané nemovitosti (viz. Příloha č. 3);
- [23] Skutečně realizované transakce.

### 2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou, považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považovány za pravdivé a správné.

### 3 NÁLEZ

#### 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí budou analyzovány předmětné segmenty trhu nemovitých věcí, do nichž se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Místní šetření je provedeno z důvodu ověření všech kvalitativních charakteristik nemovitých věcí a případné verifikaci podkladů předložených Zadavatelem znaleckého posudku. Ze strany Znalce bylo provedeno místní šetření předmětných nemovitých věcí dne 16. 7. 2024 bez přítomnosti zástupce Zadavatele. Přístup k příslušným pozemkům byl umožněn, jelikož se jedná o veřejně přístupné pozemky. V případě nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí není Znalci známa přesná lokace nemovitostí, a to právě v návaznosti na fakt, že nejsou evidovány v katastru nemovitostí. S ohledem na uvedené byla Znalcem ze strany Zadavatele vyžádána fotodokumentace těchto nemovitostí, kterou Zadavatel Znalci poskytl. Ocenění nemovitých věcí je tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce. Dle sdělení Zadavatele je stav nemovitých věcí k datu ocenění obdobný jako ke dni provedení místního šetření.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedení místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí byla předložena Znalci ze strany Zadavatele a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

#### Náležitosti nepeněžitého příplatku

Při ocenění nepeněžitého příplatku do majetku společnosti stanovuje zákon náležitosti příslušného znaleckého posudku. Tyto náležitosti jsou upraveny v ustanovení § 163 odst. 2 v kombinaci s § 143 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, podle něhož znalecký posudek obsahuje alespoň popis nepeněžitého příplatku použité metody ocenění nebo metodu ocenění, částku, na kterou se nepeněžitý příplatek oceňuje, a odůvodnění, jak Znalec k tomu ocenění došel.

S ohledem na nejednoznačný výklad nepeněžitého příplatku pro případ akciových společností lze na tomto místě nad rámec uvedených § 163 a 143 zákona o obchodních korporacích odkázat i na § 251 předmětného zákona, který je věnován úpravě ocenění nepeněžitých vkladů do akciové společnosti. V návaznosti na právě uvedené ustanovení bude v rámci tohoto znaleckého posudku stanovena hodnota nepeněžitého příplatku pomocí dvou metod ocenění. S ohledem na účel tohoto znaleckého posudku přitom požadavky ustanovení § 251 nebudou naplněny beze zbytku, jelikož příplatkem mimo základní kapitál nebude docházet ke zvýšení základního kapitálu společnosti. V důsledku právě uvedeného tedy nebude ve znaleckém posudku uvedeno, zda cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad, neboť k samotnému úpisu akcií nebude docházet.

S ohledem na tyto zákonné náležitosti bude posudek rozčleněn do následujících částí:

- Popis nepeněžitého příplatku (bude proveden v této kapitole 3);
- Použitá metoda ocenění (bude obsaženo v kapitole 4);
- Ocenění nepeněžitého příplatku (bude obsaženo v kapitole Posudek a dále v rekapitulaci v kapitole 4);
- Odůvodnění (bude obsaženo v rekapitulaci v kapitole 5).

### Základní informace o nepeněžitém příplatku

Nepeněžitý příplatek do společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., IČO: 213 33 858, je představován tržní hodnotou nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně. Z daného důvodu budou níže uvedeny informace o oceňovaných nemovitých věcech, přičemž se informace budou vázat k datu ocenění, tj. 25. 9. 2025.

## 3.2 Výčet dat

### 3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získaných z LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně k datu 25. 9. 2025.

Tabulka č. 1: Základní informace

| Název                                        | Specifikace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kraj                                         | Moravskoslezský                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Okres                                        | Karviná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Obec                                         | Dolní Lutyně                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Katastrální území                            | 629731 Dolní Lutyně                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| List vlastnictví                             | 2993                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vlastník                                     | Česká republika, s příslušností hospodařit s majetkem státu Ministerstvo průmyslu a obchodu, IČO: 476 09 109, se sídlem Na Františku 1039/32, Staré Město, 110 00 Praha 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nemovité věci                                | Jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří bez těchto pozemků a jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří včetně těchto pozemků, pozemky ostatní plochy, vodní plochy, orné půdy a trvalého travního porostu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti | Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Věcná práva zatěžující nemovitost            | <p>Věcné břemeno (podle listiny)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- umístit, zřídit a provozovat zařízení rozvodu tepelné energie</li> <li>- povinnost povinného zdržet se po dobu trvání věcného břemene činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost zařízení (k části pozemku dle G.P. 1884-13/2010)</li> </ul> <p>Věcné břemeno (podle listiny)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- právo zřídit a provozovat kanalizační zařízení včetně příslušenství</li> <li>- právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním kanalizačního zařízení (k části pozemku dle GP 2509-15/2017)</li> </ul> <p>Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru pro vlastníka stavby SO 10 přípojka tepla – horkovod, včetně optického signalizačního kabelu a SO 13 přípojka elektřiny VN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- právo zřídit a provozovat na služebním pozemku stavbu</li> </ul> |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>- právo vstupu a vjezdu na služební pozemek za účelem prohlídky, údržby a odstranění stavby (v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 2651-5/2019 pro vymezení rozsahu věcného břemene), zřízeno do 24. 3. 2050</p> <p>Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru</p> <p>- právo zřídit a provozovat přípojka tepla SO 10 - horkovod, včetně optického signalizačního kabelu</p> <p>- právo vstupu a vjezdu za účelem prohlídky, údržby a odstranění přípojky tepla SO 10 - horkovodu, včetně optického signalizačního kabelu (v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 2655-14/2019 pro vymezení rozsahu věcného břemene)</p> <p>Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru</p> <p>- právo zřídit a provozovat přípojku zemního plynu – regulační stanice a přípojku plynu – kogenerační jednotka</p> <p>- právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním přípojek (v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 3815-20/2024 pro vymezení rozsahu věcného břemene), zřízeno do 31. 12. 2027</p> |
| Poznámky            | <p>Změna výměr obnovou operátu</p> <p>Změna číslování parcel</p> <p>• Změna výměr obnovou operátu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Plomby a upozornění | Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení<br>ZDŘ-124/2022-803<br>ZDŘ-141/2022-803                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nájemní smlouva     | Nepředložena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kupní smlouva       | Nepředložena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

### Celkový popis nemovitých věcí

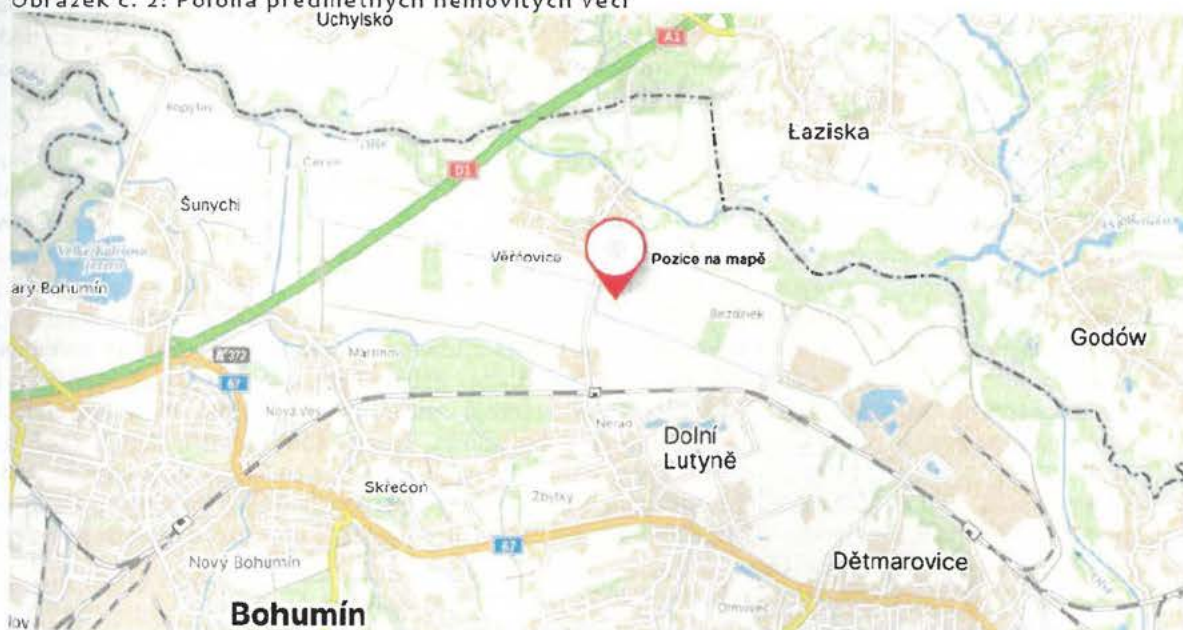
Oceňované nemovité věci představují jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvorí bez těchto pozemků a jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvorí včetně těchto pozemků, pozemky ostatní plochy, vodní plochy, orné půdy a trvalého travního porostu, nacházející se v katastrálním území Dolní Lutyně.

Dolní Lutyně je homoslezská obec v okrese Karviná. Žije zde 5 326 obyvatel (údaj k 1. 1. 2025, Český statistický úřad) s rozlohou 24,88 km<sup>2</sup>. Obec Dolní Lutyně je druhou největší obcí v ČR bez statutu města. Severní část obce leží na hranici s Polskou republikou v údolní nivě řeky Olše. Je tvořena souvislými plochami zemědělské půdy vysoké bonity a je protkána hustou sítí odvodňovacích kanálů. Jižní část obce leží ve zvlněné krajině. Obec měla vždy převážně zemědělský charakter a dodnes většina obyvatel za prací dojíždí do okolních měst a obcí.

Územím obce prochází dálnice D1, která zde překračuje hranici do Polska. Dále vede obcí silnice I/67 mezi Karvinou a Bohumínem. V severní části obce (části zvané Nerad) je zastávka Dolní Lutyně ležící na železniční trati Bohumín – Mosty u Jablunkova – Čadca. Obec je také obsluhována autobusovými linkami zajišťujícími spojení s Karvinou, Bohumínem, Orlovou a dalšími obcemi v regionu.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí  
Krzanowice

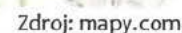
Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí  
Uchyisko

Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci se nachází mezi částmi obce Dolní Lutyně a Věřňovice. V blízkosti oceňovaných nemovitostí se nachází rezidenční zástavba rodinných domů a zemědělské pozemky. Nejbližší autobusové zastávky jsou Dolní Lutyně, Věřňovice, rest. a Dolní Lutyně, Nerad, vlaková zastávka a nejbližší železniční stanice je Dolní Lutyně.

Tabu



Oceňované nemovité věci představují jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří, a to z části včetně pozemků a bez pozemků, na kterých stojí. Jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 3908/2, 4010/2, 4012/2, 4299/2 jsou oceňovány včetně pozemků, na kterých stojí. Jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 3907/2, 3920/2, 4290/2, 4292/2, 4293/2 jsou oceňovány bez pozemků, na kterých jsou umístěny. Jiné stavby bez č. p./č. e. představují řopíky. Pozemky parc. č. 3966, 4328/1, které jsou v katastru vedeny jako ostatní komunikace jsou dle uskutečněné prohlídky a náhledu do veřejných zdrojů využívány jako zpevněné asfaltové komunikace, pozemky parc. č. 3921, 3970, 3971, 3986, 3999, 4002, 4011, 4241, 4286, 4297/1, 4301, 4303, 4306, 4311, 4316 jsou dle uskutečněné prohlídky a náhledu do veřejných zdrojů využívány jako potoky mezi poli. Pozemky parc. č. 3965/1, 3967/1, 3968, 3969/1, 3972, 3987/3, 4000, 4003/1, 4003/6, 4010/1, 4012/1, 4299/1, 4304, 4309, 4310, 4312, 4325, 4329/2, 4329/4, 4329/6, 4329/7, 4329/8, 4329/10, 4329/11, 4329/12, 4329/16, 4329/19, 4344/6, 4344/7, 4344/8 jsou na základě místního šetření využívány jako pole či polní cesty. Pozemky parc. č. 3977, 3998/1, které jsou v katastru vedeny jako neplodné půdy jsou dle uskutečněné prohlídky a náhledu do veřejných zdrojů využívány jako zeleň mezi poli.

Tabulka níže znázorňuje popis pozemků dle evidence v katastru nemovitostí.

Tabulka č. 2: Popis pozemků

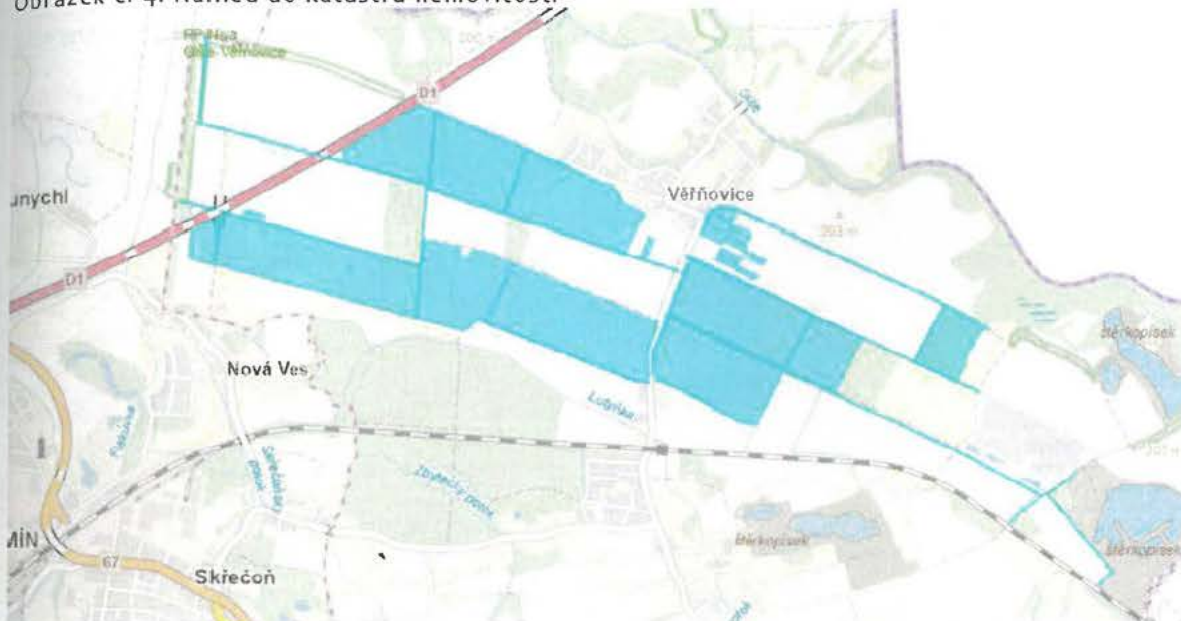
| Parc. č. | Druh pozemku               | Využití pozemku / způsob ochrany                                                                                                                                             | Výměra [m²] |
|----------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 3908/2   | zastavěná plocha a nádvoří | jiná stavba bez č. p./č. e. / chráněná ložisková území                                                                                                                       | 6,00        |
| 3921     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 7 269,00    |
| 3965/1   | trvalý travní porost       | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 28 270,00   |
| 3966     | ostatní plocha             | ostatní komunikace / chráněná ložisková území                                                                                                                                | 975,00      |
| 3967/1   | ostatní plocha             | neplošná půda / chráněná ložisková území                                                                                                                                     | 138,00      |
| 3968     | orná půda                  | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 344 127,00  |
| 3969/1   | ostatní plocha             | neplošná půda / chráněná ložisková území                                                                                                                                     | 99,00       |
| 3970     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 12 905,00   |
| 3971     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 1 194,00    |
| 3972     | ostatní plocha             | ostatní komunikace / chráněná ložisková území                                                                                                                                | 5 126,00    |
| 3977     | ostatní plocha             | neplošná půda / chráněná ložisková území                                                                                                                                     | 4 542,00    |
| 3986     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, přírodní památka, přírodní rezervace nebo přírodní památka | 34 641,00   |
| 3987/3   | orná půda                  | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 144 193,00  |
| 3998/1   | ostatní plocha             | neplošná půda / chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast                                                                                           | 6 341,00    |
| 3999     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 2 299,00    |
| 4000     | orná půda                  | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 204 884,00  |
| 4002     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 2 333,00    |
| 4003/1   | orná půda                  | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 250 938,00  |
| 4003/6   | orná půda                  | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 5 110,00    |
| 4010/1   | orná půda                  | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 201 565,00  |
| 4010/2   | zastavěná plocha a nádvoří | jiná stavba bez č. p./č. e. / chráněná ložisková území                                                                                                                       | 28,00       |
| 4011     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 2 864,00    |
| 4012/1   | orná půda                  | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 342 491,00  |
| 4012/2   | zastavěná plocha a nádvoří | jiná stavba bez č. p./č. e. / chráněná ložisková území                                                                                                                       | 21,00       |
| 4241     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 5 427,00    |
| 4286     | vodní plocha               | zamokřená plocha / chráněná ložisková území                                                                                                                                  | 8 204,00    |
| 4297/1   | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 3 594,00    |
| 4299/1   | orná půda                  | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                                                              | 251 715,00  |
| 4299/2   | zastavěná plocha a nádvoří | jiná stavba bez č. p./č. e. / chráněná ložisková území                                                                                                                       | 26,00       |
| 4301     | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území                                                                                                       | 2 785,00    |

|                              |                      |                                                                                    |                     |
|------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 4303                         | vodní plocha         | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území             | 16 785,00           |
| 4304                         | ostatní plocha       | ostatní komunikace / chráněná ložisková území                                      | 4 013,00            |
| 4306                         | vodní plocha         | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území             | 3 791,00            |
| 4309                         | ostatní plocha       | ostatní komunikace / chráněná ložisková území                                      | 4 695,00            |
| 4310                         | orná půda            | chráněná ložisková území, chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond | 262 069,00          |
| 4311                         | vodní plocha         | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území             | 879,00              |
| 4312                         | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 112 740,00          |
| 4316                         | vodní plocha         | koryto vodního toku přirozené nebo upravené / chráněná ložisková území             | 19 785,00           |
| 4325                         | trvalý travní porost | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 94 001,00           |
| 4328/1                       | ostatní plocha       | ostatní komunikace / chráněná ložisková území                                      | 27 247,00           |
| 4329/2                       | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 9 673,00            |
| 4329/4                       | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 9 628,00            |
| 4329/6                       | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 5 978,00            |
| 4329/7                       | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 4 866,00            |
| 4329/8                       | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 4 770,00            |
| 4329/10                      | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 4 798,00            |
| 4329/11                      | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 4 798,00            |
| 4329/12                      | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 4 789,00            |
| 4329/16                      | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 3 942,00            |
| 4329/19                      | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 4 899,00            |
| 4344/6                       | trvalý travní porost | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 1 394,00            |
| 4344/7                       | ostatní plocha       | ostatní komunikace / chráněná ložisková území                                      | 1 368,00            |
| 4344/8                       | orná půda            | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    | 2 096,00            |
| <b>Výměra pozemků celkem</b> |                      |                                                                                    | <b>2 483 114,00</b> |

| Stavba                      | Umístění na pozemku                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Jiná stavba bez č. p./č. e. | parc. č. 3907/2, LV č. 2165, o výměře 15,00 m <sup>2</sup> , parc. č. 3908/2 |
| Jiná stavba bez č. p./č. e. | parc. č. 3920/2, LV č. 2165, o výměře 28,00 m <sup>2</sup>                   |
| Jiná stavba bez č. p./č. e. | parc. č. 4290/2, LV č. 2155, o výměře 21,00 m <sup>2</sup>                   |
| Jiná stavba bez č. p./č. e. | parc. č. 4292/2, LV č. 2155, o výměře 20,00 m <sup>2</sup>                   |
| Jiná stavba bez č. p./č. e. | parc. č. 4293/2, LV č. 2155, o výměře 22,00 m <sup>2</sup>                   |

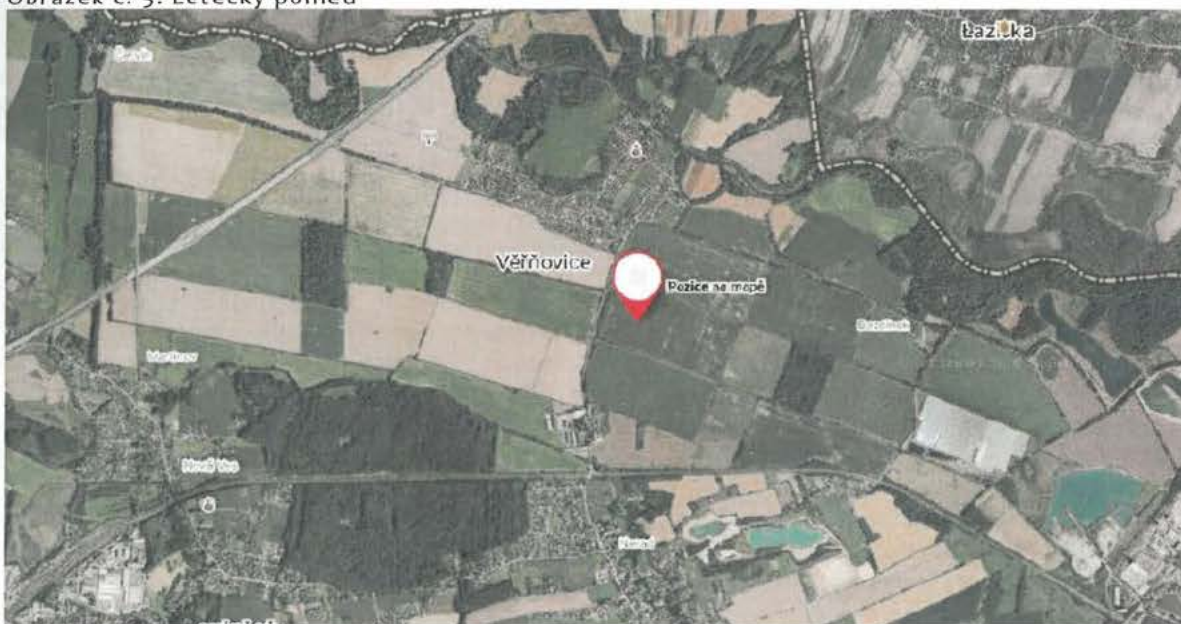
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 5: Letecký pohled



Zdroj: mapy.com

Dle platného územního plánu obce Dolní Lutyně se k datu ocenění předmětné pozemky nachází v ploše NZ – plochy orné půdy a trvalých porostů, ÚSES – plochy územního systému ekologické stability, VV – plochy vodní a vodohospodářské, přes majoritní část pozemků vede R1 – územní rezerva koridoru pro dopravní infrastrukturu – železniční. Současně dle zprávy o uplatňování územního plánu Dolní Lutyně za období 2019–2022 se předpokládá zrušení územní rezervy pro vedení vysokorychlostní trati R1 a vymezení koridoru pro vedení vysokorychlostní trati, a to ve vazbě na Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 6: Územní plán

Zdroj: <https://www.dolnilutyně.org/informace/uzemni-plan-obce/78>

■ **Data získaná o nemovitých věcech, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně**

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně. Všechny níže uvedené informace vycházejí z předložených podkladů ze strany Zadavatele.

Tabulka č. 3: Základní informace k nemo. věcem nepodléhajícím zápisu do katastru nemovitostí

| Název                 | Specifikace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kraj                  | Moravskoslezský                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Okres                 | Karviná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Obec                  | Dolní Lutyně                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Katastrální území     | 629731 Dolní Lutyně                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vlastník              | Česká republika, s příslušností hospodařit s majetkem státu Ministerstvo průmyslu a obchodu, IČO: 476 09 109, se sídlem Na Františku 1039/32, Staré Město, 110 00 Praha 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nemovité věci         | HMZ D.LUT.NERAD A, HMZ D.LUT.NERAD B, HMZ D.LUT.NERAD C, HMZ D.LUT.NERAD D, HMZ D.LUT.NERAD E, HMZ D.LUT.NERAD F, můstek betonový Nerad a propust Nerad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kupní smlouva         | Nepředložena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Technická dokumentace | Fotodokumentace nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně k datu ocenění<br>Zprávy z šetření stavby v terénu ze dne 23. 4. 2010<br>Karta majetku č. nemovitosti 364<br>Karta majetku č. nemovitosti 361<br>Karty stavebních objektů HMZ D.LUT.NERAD A, HMZ D.LUT.NERAD B, HMZ D.LUT.NERAD C, HMZ D.LUT.NERAD D, HMZ D.LUT.NERAD E, HMZ D.LUT.NERAD F<br>Fotodokumentace stavu před údržbou a po údržbě akce HOZ HMZ D.Lut.Nerad C |

Zdroj: předložené podklady od Zadavatele; vlastní zpracování

Oceňované nemovité věci představují odvodňovací kanály, betonový můstek Nerad, propust Nerad. Tabulka níže znázorňuje podrobný popis nemovitostí.

Tabulka č. 4: Popis nemo. věcí nepodléhajících zápisu do katastru nemovitostí

| Oceňované nemovité věci |                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Stavba                  | Umístění na pozemku                                            |
| HMZ D.LUT.NERAD A       | PKN – poz 3921                                                 |
| HMZ D.LUT.NERAD B       | PKN – poz 3970, PKN – poz 3971                                 |
| HMZ D.LUT.NERAD C       | PKN – poz 4286, PKN – poz 4303, PKN – poz 4241, PKN – poz 4306 |
| HMZ D.LUT.NERAD D       | PKN – poz 4297/1, PKN – poz 4301                               |
| HMZ D.LUT.NERAD E       | PKN – poz 3986                                                 |
| HMZ D.LUT.NERAD F       | PKN – poz 4316                                                 |
| Můstek betonový Nerad   | PKN – poz 4304                                                 |
| Propust Nerad           | PKN – poz 3921                                                 |

Zdroj: předložené podklady; vlastní zpracování

### 3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

## 3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

### 3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

**Výnosová metoda** se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**Porovnávací metoda** (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je

pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtených příslušnými koeficienty.

**Nákladová metoda** je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr

Hodnota je  
kdo je ku  
v daném  
na pro  
pojem

Tržní  
oc  
tr

### 3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

**Tržní hodnota** je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

**Věcná hodnota** je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Cena** je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Cena zjištěná** je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

**Obvyklá cena** je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

**Cena pořizovací** je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**Cena reprodukční** je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**ČSOB index** je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

## 4 POSUDEK

### 4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
  - Trh s pozemky – zjištění vývoje cen stavebních a zemědělských pozemků a komunikací;
  - Rezidenční trh – zjištění vývoje cen rodinných a bytových domů;
- Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně;
- Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace.

### 4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti. S ohledem na zvolenou metodiku je analýza provedena k datu zpracování znaleckého posudku.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí

|                |                                                                       |                               |                                                          |                             |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Pozemky</b> | Stavební<br>Zemědělské<br>Lesní<br>Nelesní s porostem<br>Vodní plochy | <b>Rezidenční nemovitosti</b> | Rodinné domy<br>Bytové domy<br>Byty<br>Rekreační objekty | <b>Komerční nemovitosti</b> | Kanceláře<br>Retail<br>Industriální<br>Hotely |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|

Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. **Kancelářské prostory** – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. **Retail** – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;

3. **Industriální (průmyslové a logistické) prostory** – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. **Hotelová a jiná ubytovací zařízení** – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

### Trh s pozemky

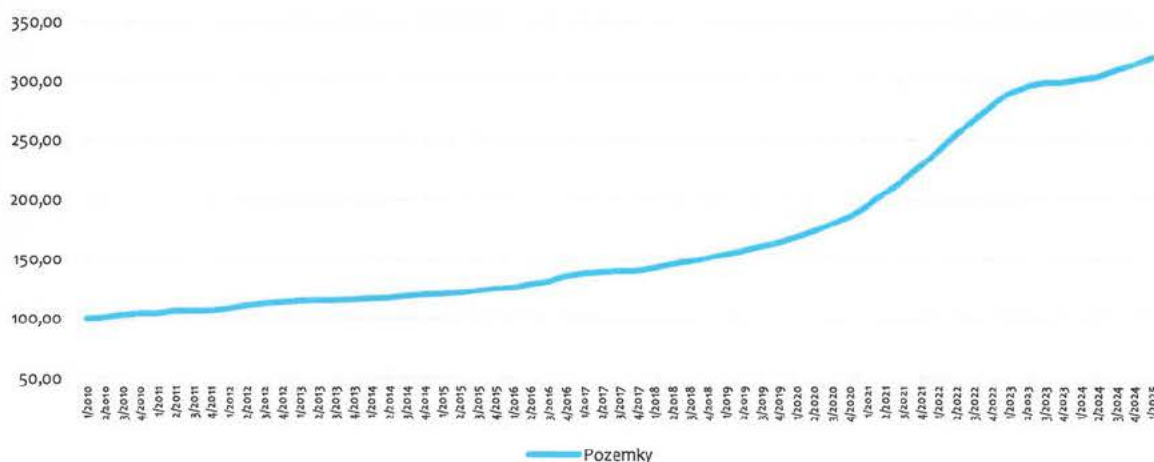
Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

### Stavební pozemky

Dle zákona č. 283/2021 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k zastavění.

Graf č. 2: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–1.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazoval také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšovala nabídku, zároveň na růst působily zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu, resp. ČSOB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovaly růstovou dynamiku. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zásitování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají

omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu nebo objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 byla situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšovala dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku měly největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak rostl také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdily zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňovaly stejné kvalitativní charakteristiky jako v první polovině roku. S rostoucí cenou nadále rostl i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrát. S rostoucí cenou se zvyšoval zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdily zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod. Zbývající část roku, tj. 2.-4.Q/2024, byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž byly poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji technologií, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Pozemky jsou v 1.Q/2025 o 2 % výše, než na konci roku 2024. Na trhu s pozemky stále poptávka stabilně převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

### **Zemědělské pozemky**

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem.

Tržní cena zemědělské půdy je ovlivněna celou řadou faktorů, jako jsou například druh a poloha pozemku, atraktivita lokality, ve které se nachází, dále jeho celkovou výměrou a přístupem, konkurencí mezi kupujícími v dané lokalitě atd. Jednou z nejdůležitějších skutečností ovlivňující tržní cenu zemědělského pozemku je jeho kvalita pro zemědělské účely. Kvalita pozemků bývá často vyjádřena úřední cenou BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), ve které jsou zohledněny hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy.

Na trhu se zemědělskou půdou byla situace počátkem roku 2020 ovlivněna koronavirovou pandemií. Průměrná tržní cena zemědělské půdy v roce 2020 dosahovala 25,40 Kč/m<sup>2</sup>, což představuje růst o 3,90 % proti úrovni 24,40 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2019. Růst cenové úrovně je zdůvodněn především zrušením daně z nabytí nemovitých věcí. V průběhu roku 2020 ceny nevykazovaly významné výkyvy. V roce 2021 se průměrná tržní cena navýšila o 16,10 % oproti roku 2020, a to na 29,40 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny půdy výrazně rostly v průběhu celého roku 2021, největší nárůst byl zaznamenán ve 3. čtvrtletí 2021 (oproti předcházejícímu čtvrtletí).

Zemědělská půda se v roce 2021 na trhu nejčastěji obchodovala v cenové hladině v rozmezí 20,00–45,00 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na kvalitativních parametrech nemovité věci a její lokality, potažmo mikrolokality. Z pohledu regionů ČR nedošlo k žádným zřetelným změnám, a tak stále nejvyšší tržní ceny byly dosahovány v okolí Prahy a nejúrodnějších místech republiky, tj. okres Olomouc, Hradec Králové, Kolín a Mladá Boleslav. Kvalitní půdy s vyšší cenou bylo tradičně dosahováno u pozemků v blízkosti hranic s Bavorskem a Rakouskem, zejména v okresech Tachov a Cheb.

Nabídka zemědělské půdy v roce 2021 mírně poklesla a změnila se struktura prodávajících z dříve převažujících původních vlastníků k investorům, kteří půdu ze svých pozemkových portfolií nabízejí dále k prodeji. Na straně poptávky je zaznamenán zvýšený zájem, a to zejména od nezemědělských investorů.

Po období vysoké poptávky a rychlém růstu cen půdy v roce 2021, kdy ceny meziročně vzrostly o 16,10 %, došlo v průběhu roku 2022 k výraznému poklesu poptávky po nákupu zemědělské půdy. I přes tuto zjevnou změnu trendu byl v roce 2022 meziročně zaznamenán dvouciferný růst průměrných tržních cen zemědělské půdy. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2022 na úrovni 33,40 Kč/m<sup>2</sup>, což představuje nárůst cen o 13,50 % proti úrovni v roce 2021.

Zemědělská půda se v roce 2022 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 25,00–45,00 Kč/m<sup>2</sup>. U nejkvalitnějších půd a pozemků v blízkosti velkých měst ceny přesahovaly 50,00 Kč/m<sup>2</sup>. Nicméně prodejů za nadstandardní cenu bylo dosahováno méně často než v předchozím roce. V regionech nedošlo k žádným významným změnám a nejvyšších tržních cen bylo i nadále dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Olomouc, Hradec Králové, Kolín, Mladá Boleslav, případně v některých příhraničních oblastech.

Orná půda se v roce 2022 prodávala za ceny průměrně o 26,00 % vyšší než v případě trvalých travních porostů, což je výrazně menší rozdíl než v předcházejících letech. Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst ceny cca 12,00 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst téměř 19,00 %. Vyšší zájem o trvalé travní porosty lze patrně zdůvodnit změnami dotační politiky směrem k větší podpoře ekologického zemědělství.

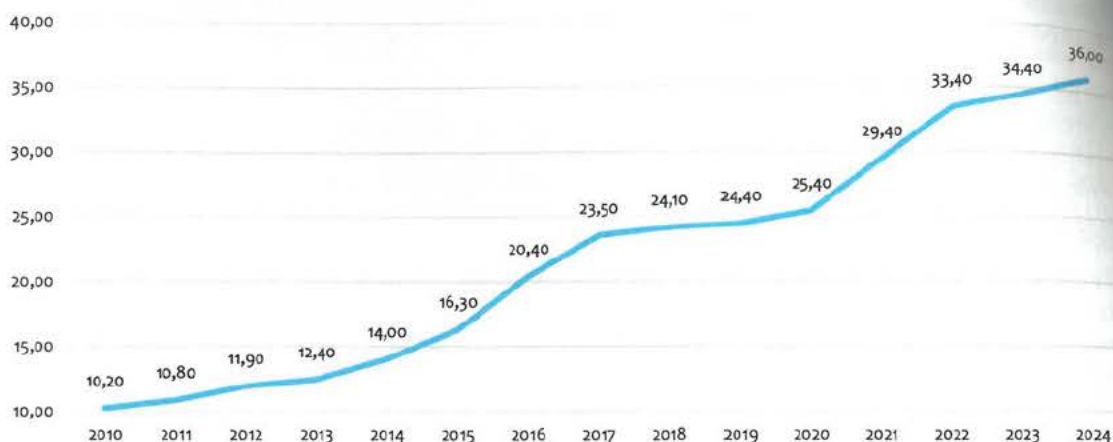
Novým faktorem je zvýšená poptávka po pozemcích vhodných pro realizaci fotovoltaických elektráren na zemědělské půdě, která se však v roce 2022 nestihla promítnout do realizovaných obchodů, a tedy ani do průměrných tržních cen půdy.

Zemědělská půda se v roce 2023 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 27,00–45,00 Kč/m<sup>2</sup>. U nejkvalitnějších půd a pozemků v blízkosti velkých měst ceny přesahovaly i 50,00 Kč/m<sup>2</sup>. Díky nižší konkurenci na straně poptávky byly méně časté prodeje za prémiové ceny. K výraznějšímu zvýšení cen došlo zejména u méně kvalitních orných půd a trvalých travních porostů (dále také „TTP“). Ceny TTP rostly v roce 2023 dvojnásobným tempem než ceny orné půdy. Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst cen cca 2,40 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst 4,80 %. Dále se tak snížil rozdíl mezi cenou orné půdy a TTP a orná půda se v roce 2023 prodávala za ceny průměrně o 23,00 % vyšší než v případě TTP.

Z pohledu regionů nedošlo k žádným zaznamenanatelným změnám. Nejvyšších tržních cen bylo dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Hradec Králové, Olomouc, Kolín a Mladá Boleslav. Vyšších cen vzhledem ke kvalitě půdy pak bylo dosahováno také u pozemků v blízkosti jihozápadních hranic s Německem, zejména v okresech Tachov, Cheb a Domažlice.

V roce 2024 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 360 360,00 Kč/ha (tj. 36,00 Kč/m<sup>2</sup>), což představuje nárůst cenové hladiny o 4,8 % ve srovnání s hodnotou 343 725,00 Kč/ha (tj. 34,40 Kč/m<sup>2</sup>) v roce 2023. V roce 2024 se zemědělská půda obchodovala za tržní ceny v rozmezí 30,00–50,00 Kč/m<sup>2</sup>. U nejkvalitnějších půd, pozemků v blízkosti velkých měst a v lokalitách s nízkou nabídkou půdy již ceny poměrně běžně horní hranici uvedeného rozpětí i přesahovaly. Orná půda byla v roce 2024 obchodována za ceny v průměru o 24 % vyšší než v případě TTP.

V roce 2024 nedošlo k žádným významným změnám v regionálním rozložení cen půdy. Nejvyšších tržních cen bylo opět dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v oblasti Hané a Polabí.

Graf č. 3: Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v ČR [Kč/m<sup>2</sup>]

Zdroj: farmy.cz; vlastní zpracování

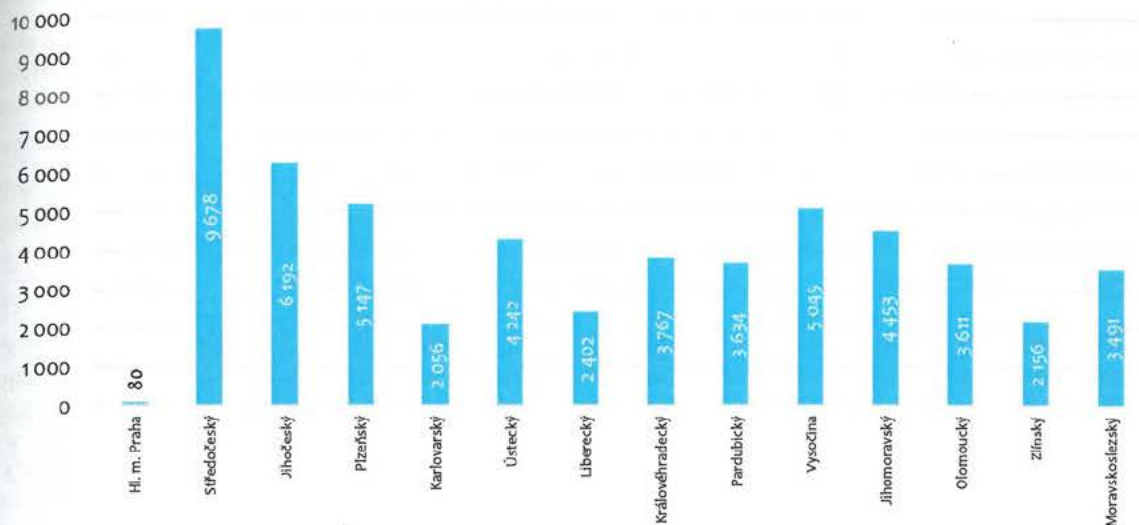
### Komunikace

Pozemky komunikací se svým charakterem řadí mezi pozemky stavební. Dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů se komunikace řadí do čtyřech kategorií – dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace.

Dle odborných zdrojů mají komunikace nacházející se na pozemcích velmi silný vliv na hodnotu nemovitých věcí a omezují možnosti využití nemovitých věcí. Dopad komunikací (ať už silnic či vlakových tratí) snižuje dle odborných zdrojů hodnotu nemovitých věcí o 70,00 % až 100,00 %.

V roce 2020 protínalo území České republiky 55 795 km silničních komunikací a 9 542 km železničních tratí, v roce 2021 se rovnala délka silničních komunikací 55 838 km, v případě železnic pak 9 523 km. V roce 2022 bylo dle Ředitelství silnic a dálnic dokončeno 21,20 km nových dálnic. V roce 2023 bylo plánováno otevřít dalších přibližně 16 km nových úseků. V roce 2024 bylo otevřeno 110 km nových silničních úseků a odpovídala délka silnic tak odpovídala 55 865 km. Dle nejaktuálnějších dat k 1. 1. 2025 odpovídá délka silnic a dálnic 55 953 km. Predikce pro rok 2025 počítá s plánem otevřít 74,1 km nových dálnic a 25,2 km silnic I. třídy. Dokončena by měla být i dálnice D1, kde by mělo být vybudovaných nových 10 km. Do provozu půjdou také čtyři nové úseky dálnice D35 v délce přes 32 km.

Graf č. 4: Délka silnic a dálnic podle krajů [km]



Zdroj: Český statistický úřad; vlastní zpracování

## Rezidenční trh

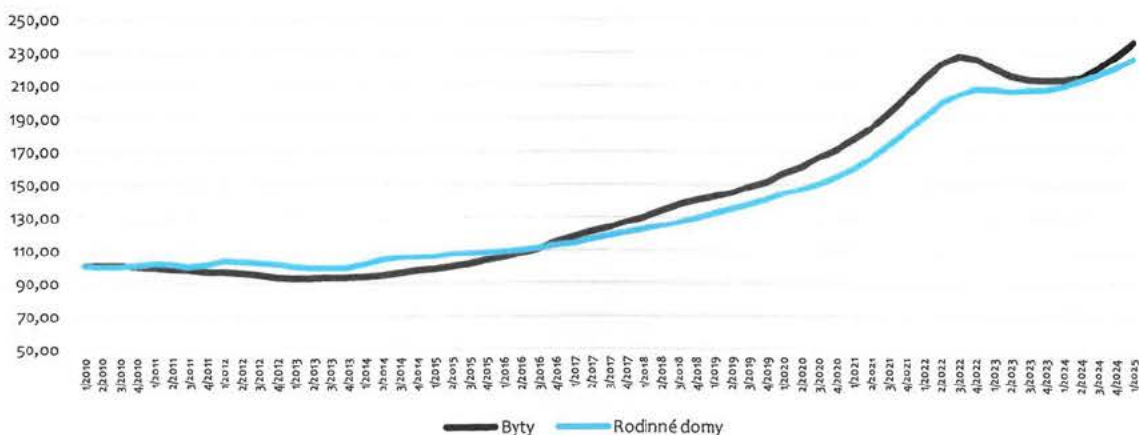
Rezidenční nemovitosti představují významnou část realitního trhu a zahrnují zejména rodinné domy a bytové jednotky určené k bydlení či rekreaci. Vývoj na rezidenčním trhu má přímý vliv na oceňování ostatních typů nemovitostí, jelikož odráží kupní sílu a dostupnost financování.

Po výrazném ochlazení trhu v letech 2022–2023, způsobeném vysokými úrokovými sazbami, inflací a nejistotou v důsledku geopolitické situace, došlo v roce 2024 k postupné stabilizaci. Pokles úrokových sazeb a obnovení důvěry spotřebitelů přinesly mírné oživení poptávky po nemovitostech, zejména po bytech a menších rodinných domech. Ceny se stabilizovaly a v průběhu roku 2024 a počátkem roku 2025 lze pozorovat pozvolný růst, který se promítá do většiny krajů České republiky.

Pro účely tohoto ocenění je při stanovení hodnoty jiných staveb (řopků) využita vazba na průměrnou úroveň cen rezidenčních nemovitostí, jejichž vývoj je doložen prostřednictvím ČSOB indexu.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 1.Q roku 2025 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 5: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–1.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

### 4.3 Ocenění

Předmětem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí, které představují pozemky orné půdy, trvalého travního porostu, ostatní plochy, vodní plochy a lesní pozemky nacházející se v katastrálním území Dolní Lutyně. Pozemky budou oceněny na základě jejich skutečného využití a evidence v územním plánu.

Součástí ocenění jsou rovněž jiné stavby bez č.p./č.e., a to včetně a bez pozemku, na kterém stojí. Ocenění bude provedeno pro jiné stavby obdobného charakteru a využití, přičemž v případě, že nedisponují pozemky bude od předmětných nemovitostí odečtena tržní hodnota pozemků, kdy hodnota stavby bude odpovídat rozdílu těchto tržních hodnot.

Předmětem ocenění jsou rovněž nemovité věci, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí a které představují odvodňovací kanály, betonový můstek Nerad, propust Nerad. Jedná se o odvodňovací kanály, které byly pořízeny v roce 1965, propust z roku 1953 a mostek z obdobného časového období, které nepodléhají pravidelné údržbě. Současně pro dané nemovitosti nebyl nalezen odpovídající porovnávací vzorek, a proto bude ocenění provedeno na základě zůstatkových účetních hodnot předmětných nemovitostí, které byly Znalci sděleny ze strany Zadavatele.

Na nemovité věci bude nahlíženo dle jejich skutečného využití a evidence v územním plánu, přičemž rozdělení do dílčích kategorií nabízí tabulka níže.

Tabulka č. 5: Druhy nemovitých věcí

| Nemovitá věc | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh nemovité věci |
|--------------|--------------------------|--------------------|
| 3921         | 7 269,00                 | zemědělský         |
| 3965/1       | 28 270,00                | zemědělský         |
| 3966         | 975,00                   | komunikace         |
| 3967/1       | 138,00                   | zemědělský         |
| 3968         | 344 127,00               | zemědělský         |
| 3969/1       | 99,00                    | zemědělský         |
| 3970         | 12 905,00                | zemědělský         |
| 3971         | 1 194,00                 | zemědělský         |
| 3972         | 5 126,00                 | zemědělský         |
| 3977         | 4 542,00                 | zemědělský         |
| 3986         | 34 641,00                | zemědělský         |
| 3987/3       | 144 193,00               | zemědělský         |
| 3998/1       | 6 341,00                 | zemědělský         |
| 3999         | 2 299,00                 | zemědělský         |
| 4000         | 204 884,00               | zemědělský         |
| 4002         | 2 333,00                 | zemědělský         |
| 4003/1       | 250 938,00               | zemědělský         |
| 4003/6       | 5 110,00                 | zemědělský         |
| 4010/1       | 201 565,00               | zemědělský         |
| 4011         | 2 864,00                 | zemědělský         |
| 4012/1       | 342 491,00               | zemědělský         |
| 4241         | 5 427,00                 | zemědělský         |
| 4286         | 8 204,00                 | zemědělský         |
| 4297/1       | 3 594,00                 | zemědělský         |
| 4299/1       | 251 715,00               | zemědělský         |

|                                                                                                                            |            |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| 4301                                                                                                                       | 2 785,00   | zemědělský            |
| 4303                                                                                                                       | 16 785,00  | zemědělský            |
| 4304                                                                                                                       | 4 013,00   | zemědělský            |
| 4306                                                                                                                       | 3 791,00   | zemědělský            |
| 4309                                                                                                                       | 4 695,00   | zemědělský            |
| 4310                                                                                                                       | 262 069,00 | zemědělský            |
| 4311                                                                                                                       | 879,00     | zemědělský            |
| 4312                                                                                                                       | 112 740,00 | zemědělský            |
| 4316                                                                                                                       | 19 785,00  | zemědělský            |
| 4325                                                                                                                       | 94 001,00  | zemědělský            |
| 4328/1                                                                                                                     | 27 247,00  | komunikace            |
| 4329/2                                                                                                                     | 9 673,00   | zemědělský            |
| 4329/4                                                                                                                     | 9 628,00   | zemědělský            |
| 4329/6                                                                                                                     | 5 978,00   | zemědělský            |
| 4329/7                                                                                                                     | 4 866,00   | zemědělský            |
| 4329/8                                                                                                                     | 4 770,00   | zemědělský            |
| 4329/10                                                                                                                    | 4 798,00   | zemědělský            |
| 4329/11                                                                                                                    | 4 798,00   | zemědělský            |
| 4329/12                                                                                                                    | 4 789,00   | zemědělský            |
| 4329/16                                                                                                                    | 3 942,00   | zemědělský            |
| 4329/19                                                                                                                    | 4 899,00   | zemědělský            |
| 4344/6                                                                                                                     | 1 394,00   | zemědělský            |
| 4344/7                                                                                                                     | 1 368,00   | zemědělský            |
| 4344/8                                                                                                                     | 2 096,00   | zemědělský            |
| jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku<br>parc. č. 3908/2 vč. tohoto pozemku, parc. č.<br>3907/2 bez tohoto pozemku | 6,00       | řopík vč. pozemku     |
| jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku<br>parc. č. 4010/2 vč. tohoto pozemku                                        | 28,00      | řopík vč. pozemku     |
| jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku<br>parc. č. 4012/2 vč. tohoto pozemku                                        | 21,00      | řopík vč. pozemku     |
| jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku<br>parc. č. 4299/2 vč. tohoto pozemku                                        | 26,00      | řopík vč. pozemku     |
| jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku<br>parc. č. 3920/2 bez tohoto pozemku                                        | -          | řopík bez pozemku     |
| jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku<br>parc. č. 4290/2 bez tohoto pozemku                                        | -          | řopík bez pozemku     |
| jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku<br>parc. č. 4292/2 bez tohoto pozemku                                        | -          | řopík bez pozemku     |
| jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku<br>parc. č. 4293/2 bez tohoto pozemku                                        | -          | řopík bez pozemku     |
| HMZ D.LUT.NERAD A                                                                                                          | -          | odvodňovací kanál     |
| HMZ D.LUT.NERAD B                                                                                                          | -          | odvodňovací kanál     |
| HMZ D.LUT.NERAD C                                                                                                          | -          | odvodňovací kanál     |
| HMZ D.LUT.NERAD D                                                                                                          | -          | odvodňovací kanál     |
| HMZ D.LUT.NERAD E                                                                                                          | -          | odvodňovací kanál     |
| HMZ D.LUT.NERAD F                                                                                                          | -          | odvodňovací kanál     |
| můstek betonový Nerad                                                                                                      | -          | můstek betonový Nerad |
| propust Nerad                                                                                                              | -          | propust Nerad         |

**Celkem** **2 483 114,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka níže nabízí přehled jednotlivých druhů včetně sumarizačních výměr oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Kategorie nemovitých věcí

| Název                                               | Výměra/Počet        |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Zemědělské pozemky [m <sup>2</sup> ]                | 2 454 811,00        |
| Komunikace [m <sup>2</sup> ]                        | 28 222,00           |
| Řopík včetně pozemku [m <sup>2</sup> ]              | 81,00               |
| Jiné stavby bez č.p./č.e. včetně a bez pozemků [ks] | 8,00                |
| Odvodňovací kanál HMZ D.LUT.NERAD [ks]              | 6,00                |
| Můstek betonový Nerad [ks]                          | 1,00                |
| Propust Nerad [ks]                                  | 1,00                |
| <b>Výměra pozemků celkem [m<sup>2</sup>]</b>        | <b>2 483 114,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení tržní hodnoty bude provedeno metodou porovnávací dle skutečně realizovaných a nabídkových cen či jejich kombinace. Na základě provedené rešerše skutečně realizovaných cen bylo zjištěno, že jednotkové ceny dle porovnávací metody dle nabídkových cen odpovídají po zohlednění rozdílnosti nabídkových a realizovaných cen koeficientem transakce cenám transakčním. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase. Místní šetření na porovnávacích vzorcích nebylo provedeno. Kupní ceny budou v rámci ocenění převedeny k datu ocenění pomocí vývoje daného segmentu na nemovitostním trhu, přičemž se předpokládá obdobný vývoj zvolených vzorků na nemovitostním trhu.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

#### 4.4 Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávání skutečně realizovaných a nabídkových cen či jejich kombinace. Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno dle jejich skutečného využití, kdy je možné jednotlivé nemovité věci členit do kategorií zemědělské pozemky, komunikace, jiné stavby bez č.p./č.e. včetně pozemků, na kterých stojí a jiné stavby bez č.p./č.e. bez pozemků, na kterých stojí.

Tabulka č. 7: Kategorie nemovitých věcí

| Název                                               | Výměra/Počet        |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Zemědělské pozemky [m <sup>2</sup> ]                | 2 454 811,00        |
| Komunikace [m <sup>2</sup> ]                        | 28 222,00           |
| Řopík včetně pozemku [m <sup>2</sup> ]              | 81,00               |
| Jiné stavby bez č.p./č.e. včetně a bez pozemků [ks] | 8,00                |
| Odvodňovací kanál HMZ D.LUT.NERAD [ks]              | 6,00                |
| Můstek betonový Nerad [ks]                          | 1,00                |
| Propust Nerad [ks]                                  | 1,00                |
| <b>Výměra pozemků celkem [m<sup>2</sup>]</b>        | <b>2 483 114,00</b> |

Zdroj: vlastní

##### ■ Zemědělské pozemky

V rámci této podkapitoly bude stanovena tržní hodnota nemovitých věcí, jejichž využití odpovídá zemědělským pozemkům. Ocenění bude provedeno metodou porovnávání dle kombinace nabídkových a skutečně realizovaných cen. V rámci předmětné lokality byl nalezen dostatečný počet srovnávacích vzorků, ze kterých bude vycházeno. V rámci ocenění zemědělských pozemků jsou zahrnuty i pozemky vodní plochy tvořící potůčky v rámci polí a rovněž polní cesty, neboť se jedná o standardně dohromady prodávané a využívané zemědělské plochy. S ohledem na uvedené jsou součástí porovnávacích vzorků disponující i právě uvedenými druhy a využitím pozemku, přičemž jednotková cena je neměnná.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Bohumín, Nový Bohumín** – nabídka prodeje zemědělských pozemků o velikosti 4 960,00 m<sup>2</sup>;
2. **Bohumín, Skřečoch** – realizovaná transakce z 1Q/2023 evidovaná pod č. V-607/2023-803. Jedná se o prodej zemědělského pozemku o celkové výměře 3 858,00 m<sup>2</sup>;
3. **Dolní Lutyně, Věřňovice** – realizovaná transakce z 2Q/2022 evidovaná pod č. V-3940/2022-803. Jedná se o prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 4 089,00 m<sup>2</sup>;
4. **Bohumín, Skřečoch** – realizovaná transakce ze 4Q/2022 evidovaná pod č. V-5863/2022-803. Jedná se o prodej zemědělského pozemku o celkové výměře 4 538,00 m<sup>2</sup>;
5. **Bohumín, Skřečoch** – realizovaná transakce z 1Q/2023 evidovaná pod č. V-620/2023-803. Jedná se o prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 17 378,00 m<sup>2</sup>;
6. **Dolní Lutyně** – realizovaná transakce ze 4Q/2022 evidovaná pod č. V-5870/2022-803. Jedná se o prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 22 302,00 m<sup>2</sup>;
7. **Dolní Lutyně** – realizovaná transakce z 1Q/2025 evidovaná pod č. V-798/2025-803. Jedná se o prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 441 914,00 m<sup>2</sup>;
8. **Bohumín, Skřečoch** – realizovaná transakce z 1Q/2025 evidovaná pod č. V-733/2025-803. Jedná se o prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 10 182,00 m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové výměry zemědělských pozemků.

Tabulka č. 8: Parametry porovnávacích nemovitých věcí

| i                                              | Celková rozloha [m <sup>2</sup> ] | Lokalita                | Lokace | Charakter  |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------|------------|
| <b>Parametry oceňované nemovité věci</b>       |                                   |                         |        |            |
|                                                | 2 454 811,00*                     | Dolní Lutyně            | dobrá  | zemědělský |
| <b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b> |                                   |                         |        |            |
| 1.                                             | 4 960,00                          | Bohumín, Nový Bohumín   | dobrá  | zemědělský |
| 2.                                             | 3 858,00                          | Bohumín, Skřečůň        | dobrá  | zemědělský |
| 3.                                             | 4 089,00                          | Dolní Lutyně, Věřňovice | dobrá  | zemědělský |
| 4.                                             | 4 538,00                          | Bohumín, Skřečůň        | dobrá  | zemědělský |
| 5.                                             | 17 378,00                         | Bohumín, Skřečůň        | dobrá  | zemědělský |
| 6.                                             | 22 302,00                         | Dolní Lutyně            | dobrá  | zemědělský |
| 7.                                             | 441 914,00                        | Dolní Lutyně            | dobrá  | zemědělský |
| 8.                                             | 10 182,00                         | Bohumín, Skřečůň        | dobrá  | zemědělský |

Zdroj: nabídka realitní kanceláře; kupní smlouvy; vlastní zpracování

\*Pozn.: Suma výměr zemědělských pozemků.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právního vztahu,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,

K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti. Porovnávací vzorky disponují různými výměrami a tvary stejně jako oceňované pozemky, a proto nebudou uvedené charakteristiky v rámci ocenění zohledňovány. V rámci ocenění zemědělských pozemků jsou zahrnuty i pozemky vodní plochy tvořící potůčky v rámci polí a rovněž polní cesty, neboť se jedná o standardně dohromady prodávané a využívané zemědělské plochy. S ohledem na uvedené jsou součástí porovnávacích vzorků disponující i právě uvedenými druhy a využitím pozemku, přičemž jednotková cena je neměnná. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídkových cen, tj. u vzorku č. 1, užito korekčního činitele transakce. Výše koeficientu transakce vyplývá z interní analýzy Znalecké kanceláře a rešerše odborné literatury.

Srovnávací vzorky č. 2-8 představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých obdobích let 2022-2025, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí vývoje cen zemědělských pozemků. Nejaktuálnější známá data k datu ocenění jsou pro rok 2024, přičemž bližší informace nabízí analýza trhu nemovitých věcí.

Tabulka č. 9: Převod cen k datu vypracování

| i  | Cena k datu transakce | Cena k datu vypracování | Index  | Cena k datu transakce [Kč] | Cena k datu vypracování po zaokr. [Kč] |
|----|-----------------------|-------------------------|--------|----------------------------|----------------------------------------|
| 2. | 34,40                 | 36,00                   | 104,65 | 96 450,00                  | 100 936,00                             |
| 3. | 33,40                 | 36,00                   | 107,78 | 125 000,00                 | 134 700,00                             |
| 4. | 33,40                 | 36,00                   | 107,78 | 138 140,00                 | 148 900,00                             |
| 5. | 34,40                 | 36,00                   | 104,65 | 434 450,00                 | 454 656,98                             |
| 6. | 33,40                 | 36,00                   | 107,78 | 602 154,00                 | 649 000,00                             |
| 7. | 36,00                 | 36,00                   | 100,00 | 12 000 000,00              | 12 000 000,00                          |
| 8. | 36,00                 | 36,00                   | 100,00 | 356 000,00                 | 356 000,00                             |

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 10: Adjustační matice

| i  | Nabídková/<br>Realizovaná cena<br>[Kč] | Celková<br>rozloha<br>[m²] | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | Jedn.<br>cena<br>[Kč/m²] |
|----|----------------------------------------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------------|
| 1. | 193 440,00                             | 4 960,00                   | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 35,10                    |
| 2. | 100 936,00                             | 3 858,00                   | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 26,16                    |
| 3. | 134 700,00                             | 4 089,00                   | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 32,94                    |
| 4. | 148 900,00                             | 4 538,00                   | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 32,81                    |
| 5. | 454 656,98                             | 17 378,00                  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 26,16                    |
| 6. | 649 000,00                             | 22 302,00                  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 29,10                    |
| 7. | 12 000 000,00                          | 441 914,00                 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 27,15                    |
| 8. | 356 000,00                             | 10 182,00                  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 34,96                    |

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 8 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého

Znalec vychází při stanovení ceny předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové plochy zemědělských pozemků.

Tabulka č. 11: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název                                            | Hodnota      |
|--------------------------------------------------|--------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí       | 8,00         |
| Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]   | 26,16        |
| Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]   | 35,10        |
| <b>Průměr jednotkové ceny [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>31,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

Jednotková cena byla Znaleckou kanceláří verifikována prostřednictvím portálu farmy.cz, který se zabývá zemědělskou půdou včetně vývoje cen. Na základě dat z uvedeného zdroje se v rámci katastrálního území Dolní Lutyně pohybuje jednotková cena v obdobné cenové hladině, a proto lze považovat výše stanovenou jednotkovou cenu za odpovídající v daném místě k datu ocenění.

#### ■ Komunikace

V rámci této podkapitoly bude stanovena tržní hodnota nemovitých věcí, jejichž využití odpovídá zpevněné komunikaci. Ocenění bude provedeno metodou porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Mezi porovnávací vzorky byly zařazeny pozemky komunikací na území předmětné lokality a okolí. S ohledem na specifický charakter oceňovaných nemovitostí, jejichž prodej není zcela běžně realizován, byly mezi srovnávací nemovitosti zařazeny prodeje realizované na území okresů Ostrava a Frýdek-Místek.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Radvanice** – realizovaná transakce ze 4Q/2023 evidovaná pod č. V-17290/2023-803. Jedná se o prodej pozemků komunikace o celkové výměře 874,00 m<sup>2</sup>;
2. **Frýdek** – realizovaná transakce z 2Q/2022 evidovaná pod č. V-7564/2022-802. Jedná se o prodej pozemků komunikace o celkové výměře 9 002,00 m<sup>2</sup>;
3. **Horní Lutyně** – realizovaná transakce z 2Q/2023 evidovaná pod č. V-8212/2023-807. Jedná se o prodej pozemků komunikace o celkové výměře 77,00 m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 8: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové výměry pozemků komunikací.

Tabulka č. 12: Parametry porovnávacích nemovitých věcí

| I                                              | Celková rozloha [m²] | Lokalita     | Lokace | Charakter  |
|------------------------------------------------|----------------------|--------------|--------|------------|
| <b>Parametry oceňované nemovité věci</b>       |                      |              |        |            |
|                                                | 28 222,00*           | Dolní Lutyně | dobrá  | komunikace |
| <b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b> |                      |              |        |            |
| 1.                                             | 874,00               | Radvanice    | dobrá  | komunikace |
| 2.                                             | 9 002,00             | Frýdek       | dobrá  | komunikace |
| 3.                                             | 77,00                | Horní Lutyně | dobrá  | komunikace |

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

\*Pozn.: Suma výměr pozemků komunikací.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právního vztahu,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Vzorek č. 3 disponuje výrazně menší výměrou, a proto bude v rámci ocenění zohledněn koeficientem velikosti výměr.

Všechny srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých obdobích let 2022 a 2023, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí vývoje cen stavebních pozemků, kam lze právě pozemky komunikací řadit. Nejaktuálnější známá data k datu ocenění jsou pro 1Q/2025, přičemž bližší informace nabízí analýza trhu nemovitých věcí.

Tabulka č. 13: Převedení cen k datu vypracování

| i  | Index k datu transakce | Index k datu vypracování | Index  | Cena k datu transakce [Kč] | Cena k datu vypracování po zaokr. [Kč] |
|----|------------------------|--------------------------|--------|----------------------------|----------------------------------------|
| 1. | 298,50                 | 319,40                   | 107,00 | 887 554,00                 | 949 700,00                             |
| 2. | 254,60                 | 319,40                   | 125,45 | 8 559 000,00               | 10 737 400,00                          |
| 3. | 295,20                 | 319,40                   | 108,20 | 76 500,00                  | 82 800,00                              |

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 14: Adjustační matice

| i  | Realizovaná cena [Kč] | Celková rozloha [m <sup>2</sup> ] | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----|-----------------------|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------------------|
| 1. | 949 700,00            | 874,00                            | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1 086,61                        |
| 2. | 10 737 400,00         | 9 002,00                          | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1 192,78                        |
| 3. | 82 800,00             | 77,00                             | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 860,26                          |

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení ceny předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové plochy pozemků komunikací.

Tabulka č. 15: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název                                            | Hodnota         |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí       | 3,00            |
| Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]   | 860,26          |
| Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]   | 1 192,78        |
| <b>Průměr jednotkové ceny [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>1 050,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

#### ■ Jiné stavby bez č.p./č.e.

Jiné stavby bez č.p./č.e. představují stavby betonových bunkrů (řopíků), a proto na ně tak bude i pro potřeby ocenění nahlíženo. Ocenění bude provedeno metodou porovnání dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na specifický charakter oceňovaných jiných staveb byly srovnávací nemovité věci vyhledány v širším okolí.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Stěbořice** – realizovaná transakce z 1Q/2025 evidovaná pod č. V-2398/2025-806. Jedná se o prodej bunkru („řopíku“);

2. **Milostovice** – realizovaná transakce z 4Q/2024 evidovaná pod č. V-10100/2024-806. Jedná se o prodej bunkru („řopíku“);

3. **Stěbořice** – realizovaná transakce z 4Q/2024 evidovaná pod č. V-799/2025-806. Jedná se o prodej bunkru („řopíku“);

Obrázek č. 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je 1 jiná stavba („řopík“).

Tabulka č. 16: Parametry porovnávacích nemovitých věcí

| i                                              | Počet [ks] | Lokalita     | Lokace | Charakter           |
|------------------------------------------------|------------|--------------|--------|---------------------|
| <b>Parametry oceňované nemovité věci</b>       |            |              |        |                     |
|                                                | 8,00*      | Dolní Lutyně | dobrá  | jiná stavba – bunkr |
| <b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b> |            |              |        |                     |
| 1.                                             | 1,00       | Stěbořice    | dobrá  | jiná stavba – bunkr |
| 2.                                             | 1,00       | Milostovice  | dobrá  | jiná stavba – bunkr |
| 3.                                             | 1,00       | Stěbořice    | dobrá  | jiná stavba – bunkr |

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

\*Pozn.: Počet oceňovaných jiných staveb bez č. p./č.e., a to včetně i bez pozemku, na kterém jsou umístěny.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právního vztahu,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

S ohledem na specifický charakter oceňovaných jiných staveb byly srovnávací nemovité věci vyhledány v širším okolí, nicméně v návaznosti na fakt, že se nejedná o běžně realizované prodeje nebude v rámci ocenění lokalita zohledňována.

Všechny srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečnány v různých obdobích let 2024 a 2025, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí průměrného vývoje cen, neboť se jedná o specifickou nemovitost. Nejaktuálnější známá data k datu ocenění jsou pro 1.Q/2025, přičemž bližší informace nabízí analýza trhu nemovitých věcí.

Tabulka č. 17: Převed cen k datu vypracování

| i  | Index k datu transakce | Index k datu vypracování | Index  | Cena k datu transakce [Kč] | Cena k datu vypracování po zaokr. [Kč] |
|----|------------------------|--------------------------|--------|----------------------------|----------------------------------------|
| 1. | 260,70                 | 260,70                   | 100,00 | 39 200,00                  | 39 200,00                              |
| 2. | 253,97                 | 260,70                   | 102,65 | 48 300,00                  | 49 580,56                              |
| 3. | 253,97                 | 260,70                   | 102,65 | 48 300,00                  | 49 580,56                              |

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 18: Adjustační matice

| i  | Nabídková cena [Kč] | Počet [ks] | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | Jedn. cena [Kč/ks] |
|----|---------------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| 1. | 39 200,00           | 1,00       | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 39 200,00          |
| 2. | 49 580,56           | 1,00       | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 49 580,56          |
| 3. | 49 580,56           | 1,00       | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 49 580,56          |

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení ceny předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje 1 jinou stavbu („řopík“).

Tabulka č. 19: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název                                      | Hodnota   |
|--------------------------------------------|-----------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí | 3,00      |
| Minimální jednotková cena [Kč/m²]          | 39 200,00 |
| Maximální jednotková cena [Kč/m²]          | 49 580,56 |
| Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]             | 46 100,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

Předmětem ocenění jsou jiné stavby bez č.p./č.e. bez pozemku, na kterém stojí, s ohledem na uvedené bude od předmětných nemovitostí odečtena tržní hodnota pozemků, kdy tržní hodnota stavby bude odpovídat rozdílu těchto tržních hodnot. Pozemky, na kterých jsou jiné stavby umístěny odpovídají zemědělským pozemkům, neboť jsou i v rámci jejich velkoplošných celků situovány, a proto na ně tak bude pro potřeby

ocenění nahlíženo. Jednotková cena zemědělských pozemků je uvedena v textaci výše a odpovídá 31,00 Kč/m<sup>2</sup>, tudíž bude v rámci ocenění s touto jednotkovou cenou uvažováno.

Specifickým případem je jiná stavba bez č.p./č.e., která je částečně umístěna na pozemku parc. č. 3907/2 a částečně na pozemku parc. č. 3908/2, kdy část situovaná na pozemku parc. č. 3907/2 je oceňována bez pozemku, na kterém stojí a část situovaná na pozemku parc. č. 3908/2 včetně pozemku, na kterém stojí. S ohledem na uvedené, bude od tržní hodnoty jiné stavby vč. pozemku odečtena tržní hodnota pozemku parc. č. 3907/2.

Tržní hodnoty jiných staveb vč. a bez pozemků nabízí pro komplexnost a překontrolovatelnost tabulka níže.

Tabulka č. 20: Tržní hodnota jiných staveb bez č.p./č.e.

| Název                                                                                                          | Tržní hodnota vč. pozemku [Kč] | Tržní hodnota pozemku [Kč] | Výsledná tržní hodnota [Kč] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku parc. č. 4010/2 vč. tohoto pozemku                               | 46 100,00                      | -                          | 46 100,00                   |
| Jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku parc. č. 4012/2 vč. tohoto pozemku                               | 46 100,00                      | -                          | 46 100,00                   |
| Jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku parc. č. 4299/2 vč. tohoto pozemku                               | 46 100,00                      | -                          | 46 100,00                   |
| Jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemcích parc. č. 3907/2 bez tohoto pozemku a 3908/2 vč. tohoto pozemku | 46 100,00                      | 465,00                     | 45 635,00                   |
| Jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku parc. č. 3920/2 bez tohoto pozemku                               | 46 100,00                      | 868,00                     | 45 232,00                   |
| Jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku parc. č. 4290/2 bez tohoto pozemku                               | 46 100,00                      | 651,00                     | 45 449,00                   |
| Jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku parc. č. 4292/2 bez tohoto pozemku                               | 46 100,00                      | 620,00                     | 45 480,00                   |
| Jiná stavba bez č.p./č.e. umístěná na pozemku parc. č. 4293/2 bez tohoto pozemku                               | 46 100,00                      | 682,00                     | 45 418,00                   |
| <b>Výsledná tržní hodnota celkem</b>                                                                           |                                |                            | <b>365 514,00</b>           |

Zdroj: vlastní zpracování

#### ■ Nemovité věci, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí a které představují odvodňovací kanály, betonový můstek Nerad, propust Nerad. Jedná se o odvodňovací kanály, které byly pořízeny v roce 1965, propust z roku 1953 a mostek z obdobného časového období, které nepodléhají pravidelné údržbě. Současně pro dané nemovitosti nebyl nalezen odpovídající porovnávací vzorek, a proto bude ocenění provedeno na základě zůstatkových účetních hodnot předmětných nemovitostí, které byly Znalci sděleny ze strany Zadavatele. Zůstatková cena odvodňovacích kanálů HMZ D.LUT.NERAD A a HMZ D.LUT.NERAD B bude stanovena poměrem k pozemkům, které jsou předmětem ocenění.

Tabulka č. 21: Nemovité věci, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí

| Název                                | Výsledná tržní hodnota [Kč] |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| HMZ D.LUT.NERAD A                    | 7 550,46                    |
| HMZ D.LUT.NERAD B                    | 10 067,78                   |
| HMZ D.LUT.NERAD C                    | 23 731,15                   |
| HMZ D.LUT.NERAD D                    | 5 738,60                    |
| HMZ D.LUT.NERAD E                    | 24 364,00                   |
| HMZ D.LUT.NERAD F                    | 18 855,50                   |
| Mústek betonový Nerad                | 3 125,00                    |
| Propust Nerad                        | 0,00                        |
| <b>Výsledná tržní hodnota celkem</b> | <b>93 432,49</b>            |

Zdroj: předložené podklady; vlastní zpracování

### ■ Výsledné tržní hodnoty a rekapitulace

V následující tabulce budou na základě výše uvedených propočtů přiřazeny jednotkové ceny k jednotlivým nemovitým věcem. Tabulka bude uvádět výměru, jednotkovou cenu, dílčí a výslednou tržní hodnotu.

Tabulka č. 22: Druhy nemovitých věcí

| Nemovitá věc | Výměra [m²] | Druh nemovité věci | Jednotková cena [Kč/m²; Kč/ks] | Tržní hodnota [Kč] |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| 3921         | 7 269,00    | zemědělský         | 31,00                          | 225 339,00         |
| 3965/1       | 28 270,00   | zemědělský         | 31,00                          | 876 370,00         |
| 3966         | 975,00      | komunikace         | 1 050,00                       | 1 023 750,00       |
| 3967/1       | 138,00      | zemědělský         | 31,00                          | 4 278,00           |
| 3968         | 344 127,00  | zemědělský         | 31,00                          | 10 667 937,00      |
| 3969/1       | 99,00       | zemědělský         | 31,00                          | 3 069,00           |
| 3970         | 12 905,00   | zemědělský         | 31,00                          | 400 055,00         |
| 3971         | 1 194,00    | zemědělský         | 31,00                          | 37 014,00          |
| 3972         | 5 126,00    | zemědělský         | 31,00                          | 158 906,00         |
| 3977         | 4 542,00    | zemědělský         | 31,00                          | 140 802,00         |
| 3986         | 34 641,00   | zemědělský         | 31,00                          | 1 073 871,00       |
| 3987/3       | 144 193,00  | zemědělský         | 31,00                          | 4 469 983,00       |
| 3998/1       | 6 341,00    | zemědělský         | 31,00                          | 196 571,00         |
| 3999         | 2 299,00    | zemědělský         | 31,00                          | 71 269,00          |
| 4000         | 204 884,00  | zemědělský         | 31,00                          | 6 351 404,00       |
| 4002         | 2 333,00    | zemědělský         | 31,00                          | 72 323,00          |
| 4003/1       | 250 938,00  | zemědělský         | 31,00                          | 7 779 078,00       |
| 4003/6       | 5 110,00    | zemědělský         | 31,00                          | 158 410,00         |
| 4010/1       | 201 565,00  | zemědělský         | 31,00                          | 6 248 515,00       |
| 4011         | 2 864,00    | zemědělský         | 31,00                          | 88 784,00          |
| 4012/1       | 342 491,00  | zemědělský         | 31,00                          | 10 617 221,00      |
| 4241         | 5 427,00    | zemědělský         | 31,00                          | 168 237,00         |
| 4286         | 8 204,00    | zemědělský         | 31,00                          | 254 324,00         |
| 4297/1       | 3 594,00    | zemědělský         | 31,00                          | 111 414,00         |
| 4299/1       | 251 715,00  | zemědělský         | 31,00                          | 7 803 165,00       |

|                                                                                                                                  |            |                   |          |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|----------|---------------|
| 4301                                                                                                                             | 2 785,00   | zemědělský        | 31,00    | 86 335,00     |
| 4303                                                                                                                             | 16 785,00  | zemědělský        | 31,00    | 520 335,00    |
| 4304                                                                                                                             | 4 013,00   | zemědělský        | 31,00    | 124 403,00    |
| 4306                                                                                                                             | 3 791,00   | zemědělský        | 31,00    | 117 521,00    |
| 4309                                                                                                                             | 4 695,00   | zemědělský        | 31,00    | 145 545,00    |
| 4310                                                                                                                             | 262 069,00 | zemědělský        | 31,00    | 8 124 139,00  |
| 4311                                                                                                                             | 879,00     | zemědělský        | 31,00    | 27 249,00     |
| 4312                                                                                                                             | 112 740,00 | zemědělský        | 31,00    | 3 494 940,00  |
| 4316                                                                                                                             | 19 785,00  | zemědělský        | 31,00    | 613 335,00    |
| 4325                                                                                                                             | 94 001,00  | zemědělský        | 31,00    | 2 914 031,00  |
| 4328/1                                                                                                                           | 27 247,00  | komunikace        | 1 050,00 | 28 609 350,00 |
| 4329/2                                                                                                                           | 9 673,00   | zemědělský        | 31,00    | 148 738,00    |
| 4329/4                                                                                                                           | 9 628,00   | zemědělský        | 31,00    | 148 738,00    |
| 4329/6                                                                                                                           | 5 978,00   | zemědělský        | 31,00    | 148 459,00    |
| 4329/7                                                                                                                           | 4 866,00   | zemědělský        | 31,00    | 122 202,00    |
| 4329/8                                                                                                                           | 4 770,00   | zemědělský        | 31,00    | 151 869,00    |
| 4329/10                                                                                                                          | 4 798,00   | zemědělský        | 31,00    | 299 863,00    |
| 4329/11                                                                                                                          | 4 798,00   | zemědělský        | 31,00    | 298 468,00    |
| 4329/12                                                                                                                          | 4 789,00   | zemědělský        | 31,00    | 185 318,00    |
| 4329/16                                                                                                                          | 3 942,00   | zemědělský        | 31,00    | 150 846,00    |
| 4329/19                                                                                                                          | 4 899,00   | zemědělský        | 31,00    | 147 870,00    |
| 4344/6                                                                                                                           | 1 394,00   | zemědělský        | 31,00    | 43 214,00     |
| 4344/7                                                                                                                           | 1 368,00   | zemědělský        | 31,00    | 42 408,00     |
| 4344/8                                                                                                                           | 2 096,00   | zemědělský        | 31,00    | 64 976,00     |
| jiná stavba bez č.p./č.e.<br>umístěná na pozemku parc. č.<br>3908/2 vč. tohoto pozemku,<br>parc. č. 3907/2 bez tohoto<br>pozemku |            |                   |          |               |
|                                                                                                                                  | 6,00       | řopík vč. pozemku |          | 45 635,00     |
| jiná stavba bez č.p./č.e.<br>umístěná na pozemku parc. č.<br>4010/2 vč. tohoto pozemku                                           |            |                   |          |               |
|                                                                                                                                  | 28,00      | řopík vč. pozemku |          | 46 100,00     |
| jiná stavba bez č.p./č.e.<br>umístěná na pozemku parc. č.<br>4012/2 vč. tohoto pozemku                                           |            |                   |          |               |
|                                                                                                                                  | 21,00      | řopík vč. pozemku |          | 46 100,00     |
| jiná stavba bez č.p./č.e.<br>umístěná na pozemku parc. č.<br>4299/2 vč. tohoto pozemku                                           |            |                   |          |               |
|                                                                                                                                  | 26,00      | řopík vč. pozemku |          | 46 100,00     |
| jiná stavba bez č.p./č.e.<br>umístěná na pozemku parc. č.<br>3920/2 bez tohoto pozemku                                           |            |                   |          |               |
|                                                                                                                                  | -          | řopík bez pozemku |          | 45 232,00     |
| jiná stavba bez č.p./č.e.<br>umístěná na pozemku parc. č.<br>4290/2 bez tohoto pozemku                                           |            |                   |          |               |
|                                                                                                                                  | -          | řopík bez pozemku |          | 45 449,00     |
| jiná stavba bez č.p./č.e.<br>umístěná na pozemku parc. č.<br>4292/2 bez tohoto pozemku                                           |            |                   |          |               |
|                                                                                                                                  | -          | řopík bez pozemku |          | 45 480,00     |
| jiná stavba bez č.p./č.e.<br>umístěná na pozemku parc. č.<br>4293/2 bez tohoto pozemku                                           |            |                   |          |               |
|                                                                                                                                  | -          | řopík bez pozemku |          | 45 418,00     |
| HMZ D.LUT.NERAD A                                                                                                                | -          | odvodňovací kanál |          | 7 550,46      |

|                               |   |                          |                       |
|-------------------------------|---|--------------------------|-----------------------|
| HMZ D.LUT.NERAD B             | - | odvodňovací kanál        | 10 067,78             |
| HMZ D.LUT.NERAD C             | - | odvodňovací kanál        | 23 731,15             |
| HMZ D.LUT.NERAD D             | - | odvodňovací kanál        | 5 738,60              |
| HMZ D.LUT.NERAD E             | - | odvodňovací kanál        | 24 364,00             |
| HMZ D.LUT.NERAD F             | - | odvodňovací kanál        | 18 855,50             |
| můstek betonový Nerad         | - | můstek betonový<br>Nerad | 3 125,00              |
| propust Nerad                 | - | propust Nerad            | 0,00                  |
| <b>Celkem</b>                 |   |                          | <b>106 191 187,49</b> |
| <b>Celkem po zaokrouhlení</b> |   |                          | <b>106 191 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.5 Stanovení ceny zjištěné

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflexuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 23: Stanovení ceny zjištěné

| Název                                                                                                                                             | Hodnota       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Cena zjištěná nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí k. ú. Dolní Lutyně [Kč] | 37 444 530,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.6 Výsledky analýzy dat

Stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí bylo provedeno metodou porovnávací, a to na základě skutečně realizovaných a nabídkových cen obdobných nemovitostí, popřípadě jejich kombinace. Tato metoda byla zvolena z důvodu, že předmět ocenění neslouží k podnikatelské činnosti, a tudíž není vhodné použít metodu výnosovou, která je určena především pro oceňování výnosového majetku.

Současně, v souladu s vyhláškou č. 424/2021 Sb., byla spolu s určením tržní hodnoty stanovena i cena zjištěná.

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot.

Tabulka č. 24: Dílčí rekapitulace

| Název                                                                   | Hodnota               |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Tržní hodnota nemovitých věcí stanovená porovnávací metodou [Kč]</b> | <b>106 191 000,00</b> |
| Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]                                      | 37 444 530,00         |

Zdroj: vlastní zpracování

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně (jiné stavby bez č. p./ č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří bez a včetně těchto pozemků a pozemky ostatní plochy, vodní plochy, orné půdy a trvalého travního porostu) a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně (HMZ D.LUT.NERAD A, HMZ D.LUT.NERAD B, HMZ D.LUT.NERAD C, HMZ D.LUT.NERAD D, HMZ D.LUT.NERAD E, HMZ D.LUT.NERAD F, můstek betonový Nerad a propust Nerad), pro účely nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., IČO: 213 33 858.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 25. 9. 2025.

Tabulka č. 25: Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí

| Název                                            | Hodnota        |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou [Kč] | 106 191 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí pro účely nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., IČO: 213 33 858;
- interpreтуje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna tržní hodnota nemovitých věcí.

## 6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně (jiné stavby bez č. p./č. e. umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří bez a včetně těchto pozemků a pozemky ostatní plochy, vodní plochy, orné půdy a trvalého travního porostu) a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí v k. ú. Dolní Lutyně (HMZ D.LUT.NERAD A, HMZ D.LUT.NERAD B, HMZ D.LUT.NERAD C, HMZ D.LUT.NERAD D, HMZ D.LUT.NERAD E, HMZ D.LUT.NERAD F, můstek betonový Nerad a propust Nerad), pro účely nepeněžitelého příplatku mimo základní kapitál společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., IČO: 213 33 858.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., IČO: 213 33 858, se sídlem Na Poříčí 1046/24, 110 00 Praha 1.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 25. 9. 2025.

**Odhad tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2993 a nemovitých věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, vše v k. ú. Dolní Lutyně je k datu 25. 9. 2025 po zaokrouhlení stanoven na:**

**106 191 000,00 Kč**

**(slovy: Jedno sto šest milionů jedno sto devadesát jedna tisíc korun českých)**

### PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlíženo.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

**PŘEDPISY A LITERATURA**

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

**Odborná literatura:**

- [24] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [25] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [26] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [27] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [28] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [29] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [30] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [31] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [32] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

**Obecně přijímané standardy:**

- [33] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [34] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [35] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [36] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

**Legislativa:**

- [37] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [38] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [39] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [40] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích;
- [41] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

## SEZNAM PŘÍLOH

- |           |                                                                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Příloha 1 | Výpis z KN na LV č. 2993 k. ú. Dolní Lutyně vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí |
| Příloha 2 | Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí pořízená ze strany Znalce                              |
| Příloha 3 | Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí pořízená ze strany Zadavatele                          |
| Příloha 4 | Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metody                                                    |
| Příloha 5 | Výpočet ceny zjištěné                                                                              |

## POSLEDNÍ STRANA

### KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

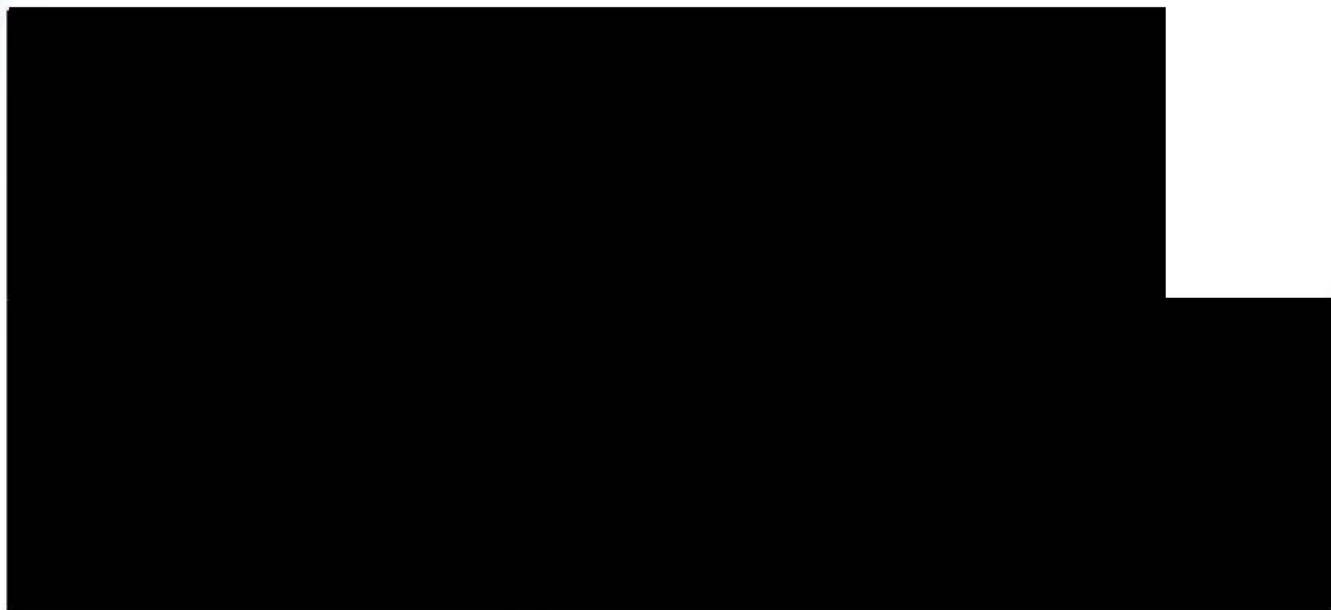
- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 076244/2025.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to na základě předem sjednané smluvní dokumentace.

*Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:*



V Praze dne 20. 10. 2025

Příloha č.

1

P

číslo: CZ0803  
číslo: 629731

inženýr, jir  
střednické p  
Česká rep

služnost  
Minist  
Stará

Nemovi  
Poz

Příloha č.  
1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2025 00:00:00

Obec: 598968 Dolní Lutyně

Obec: 598968 Dolní Lutyně

List vlastnictví: 2993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Identifikátor | Podíl |
|---------------|-------|
| 00000001-001  |       |
| 47609109      |       |

| Parcela                                      | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití                              | Způsob ochrany                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3908/2                                       | 6          | zastavěná plocha a nádvoří |                                             | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. |            |                            |                                             |                                                                                                                                |
| 3921                                         | 7269       | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| 3965/1                                       | 28270      | trvalý travní porost       |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                |
| 3966                                         | 975        | ostatní plocha             | ostatní komunikace                          | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| 3967/1                                       | 138        | ostatní plocha             | nepločná půda                               | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| 3968                                         | 344127     | orná půda                  |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                |
| 3969/1                                       | 99         | ostatní plocha             | nepločná půda                               | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| 3970                                         | 12905      | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| 3971                                         | 1194       | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| 3972                                         | 5126       | ostatní plocha             | ostatní komunikace                          | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| 3977                                         | 4542       | ostatní plocha             | nepločná půda                               | chráněná ložisková území                                                                                                       |
| 3986                                         | 34641      | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, přírodní památka, přírodní rezervace nebo přírodní památka |
| 3987/3                                       | 144193     | orná půda                  |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                                                                |
| 3998/1                                       | 6341       | ostatní plocha             | nepločná půda                               | chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast                                                             |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598968 Dolní Lutyně

Kat.území: 629731 Dolní Lutyně

List vlastnictví: 2993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|                                         |                               |                                             |                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 3999                                    | 2299 vodní plocha             | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                        |
| 4000                                    | 204884 orná půda              |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond |
| 4002                                    | 2333 vodní plocha             | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                        |
| 4003/1                                  | 250938 orná půda              |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond |
| 4003/6                                  | 5110 orná půda                |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond |
| 4010/1                                  | 201565 orná půda              |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond |
| 4010/2                                  | 28 zastavěná plocha a nádvoří |                                             | chráněná ložisková území                        |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. |                               |                                             |                                                 |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 4010/2    |                               |                                             |                                                 |
| 4011                                    | 2864 vodní plocha             | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                        |
| 4012/1                                  | 342491 orná půda              |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond |
| 4012/2                                  | 21 zastavěná plocha a nádvoří |                                             | chráněná ložisková území                        |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. |                               |                                             |                                                 |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 4012/2    |                               |                                             |                                                 |
| 4241                                    | 5427 vodní plocha             | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                        |
| 4286                                    | 8204 vodní plocha             | zamokřená plocha                            | chráněná ložisková území                        |
| 4297/1                                  | 3594 vodní plocha             | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                        |
| 4299/1                                  | 251715 orná půda              |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond |
| 4299/2                                  | 26 zastavěná plocha a nádvoří |                                             | chráněná ložisková území                        |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. |                               |                                             |                                                 |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 4299/2    |                               |                                             |                                                 |
| 4301                                    | 2785 vodní plocha             | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                        |
| 4303                                    | 16785 vodní plocha            | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                        |
| 4304                                    | 4013 ostatní plocha           | ostatní                                     | chráněná ložisková                              |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2025 00:00:00

CZ0803 Karviná

Obec: 598968 Dolní Lutyně

629731 Dolní Lutyně

List vlastnictví: 2993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|         |                            | komunikace                                  | území                                                                              |
|---------|----------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 4306    | 3791 vodní plocha          | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                                                           |
| 4309    | 4695 ostatní plocha        | ostatní komunikace                          | chráněná ložisková území                                                           |
| 4310    | 262069 orná půda           |                                             | chráněná ložisková území, chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond |
| 4311    | 879 vodní plocha           | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                                                           |
| 4312    | 112740 orná půda           |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4316    | 19785 vodní plocha         | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | chráněná ložisková území                                                           |
| 4325    | 94001 trvalý travní porost |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4328/1  | 27247 ostatní plocha       | ostatní komunikace                          | chráněná ložisková území, ptačí oblast                                             |
| 4329/2  | 9673 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/4  | 9628 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/6  | 5978 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/7  | 4866 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/8  | 4770 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/10 | 4798 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/11 | 4798 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/12 | 4789 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/16 | 3942 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond                                    |
| 4329/19 | 4899 orná půda             |                                             | chráněná ložisková území, zemědělský                                               |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná  
Kat.území: 629731 Dolní Lutyně

Obec: 598968 Dolní Lutyně  
List vlastnictví: 2993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|        |                           |                       |                                                                     |
|--------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 4344/6 | 1394 trvalý travní porost |                       | půdní fond<br>chráněná ložisková<br>území, zemědělský<br>půdní fond |
| 4344/7 | 1368 ostatní plocha       | ostatní<br>komunikace | chráněná ložisková<br>území                                         |
| 4344/8 | 2096 orná půda            |                       | chráněná ložisková<br>území, zemědělský<br>půdní fond               |

*Stavby*

*Typ stavby*

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

|           |          |                           |
|-----------|----------|---------------------------|
| bez čp/če | jiná st. | 3907/2, LV 2165<br>3908/2 |
| bez čp/če | jiná st. | 3920/2, LV 2165           |
| bez čp/če | jiná st. | 4290/2, LV 2155           |
| bez čp/če | jiná st. | 4292/2, LV 2155           |
| bez čp/če | jiná st. | 4293/2, LV 2155           |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o Věcné břemeno (podle listiny)

- umístit, zřídit a provozovat zařízení rozvodu tepelné energie
- povinnost povinného zdržet se po dobu trvání věcného břemene činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost zařízení  
(k části pozemku dle G.P. 1884-13/2010)

*Oprávnění pro*

ČEZ Teplárenská, a.s., Duhová 1444/2, Michle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 27309941

*Povinnost k*

Parcela: 4241, Parcela: 4286

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2012.

V-2519/2012-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo zřídit a provozovat kanalizační zařízení včetně příslušenství
- právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním kanalizačního zařízení  
(k části pozemku dle GP 2509-15/2017)

*Oprávnění pro*

Obec Dolní Lutyně, Třanovského 10, 73553 Dolní Lutyně,  
RČ/IČO: 00297461

*Povinnost k*

Parcela: 4328/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.2004C18/70 ze dne 10.09.2018.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2018 13:49:12. Zápis proveden dne

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2025 00:00:00

Adresa: CZ0803 Karviná

Obec: 598968 Dolní Lutyně

Parcela: 629731 Dolní Lutyně

List vlastnictví: 2993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

10.10.2018.

V-5392/2018-803

Pořadí k 19.09.2018 13:49

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru  
pro vlastníka stavby SO 10 přípojka tepla - horkovod, včetně optického  
signalizačního kabelu a SO 13 přípojka elektřiny VN  
- právo zřídit a provozovat na služebním pozemku stavbu  
- právo vstupu a vjezdu na služební pozemek za účelem prohlídky,  
údržby a odstranění stavby  
(v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 2651-5/2019  
pro vymezení rozsahu věcného břemene)  
zřízeno do 24.3.2050

Povinnost k

Parcela: 4241, Parcela: 4286

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2004C20/70 ze dne 24.03.2020.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2020 07:39:00. Zápis proveden dne  
19.06.2020.

V-2740/2020-803

Pořadí k 29.05.2020 07:39

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru  
- právo zřídit a provozovat přípojku tepla SO 10 - horkovod, včetně  
optického signalizačního kabelu  
- právo vstupu a vjezdu za účelem prohlídky, údržby a odstranění  
přípojky tepla SO 10 - horkovodu, včetně optického signalizačního kabelu  
(v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 2655-14/2019  
pro vymezení rozsahu věcného břemene)

Povinnost k

Parcela: 4286

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ,č. 2004C22/70 ze dne 19.08.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2022 07:42:00. Zápis proveden dne  
30.09.2022.

V-5350/2022-803

Pořadí k 08.09.2022 07:42

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru  
- právo zřídit a provozovat přípojku zemního plynu - regulační stanice  
a přípojku plynu - kogenerační jednotka  
- právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami,  
opravami, provozováním a odstraněním přípojek  
(v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 3815-20/2024  
pro vymezení rozsahu věcného břemene)  
zřízeno do 31.12.2027

Povinnost k

Parcela: 4241, Parcela: 4286

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ,č. 2006C24/70 ze dne 13.08.2024.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2024 07:51:00. Zápis proveden dne  
13.09.2024.

V-4645/2024-803

Pořadí k 23.08.2024 07:51

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2025 00:00:00

Obec: 598968 Dolní Lutyně

List vlastnictví: 2993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3921, Parcela: 3972, Parcela: 4000, Parcela: 4002, Parcela: 4286,  
Parcela: 4297/1, Parcela: 4301, Parcela: 4304, Parcela: 4306, Parcela: 4309,  
Parcela: 4310, Parcela: 4312, Parcela: 4316, Parcela: 4325, Parcela: 4344/8

Povinnost k

Parcela: 4329/10, Parcela: 4329/11, Parcela: 4329/12, Parcela: 4329/16, Parcela:  
4329/19, Parcela: 4329/2, Parcela: 4329/4, Parcela: 4329/6, Parcela: 4329/7,  
Parcela: 4329/8

Povinnost k

Parcela: 4329/10, Parcela: 4329/11, Parcela: 4329/12, Parcela: 4329/16, Parcela: 4329/19, Parcela: 4329/2, Parcela: 4329/4, Parcela: 4329/6, Parcela: 4329/7, Parcela: 4329/8

## Číslo řízení

Vztah k

ZDŘ-124/2022-803

Parcela: 4344/6

Parcela: 4344/8

ZDŘ-141/2022-803 Parcela: 4325

## Listina

o Pozemková kniha knih.vl.1402.

Pro: Česká republika,

Z-5339/2006-803

ŘČ/IČO: 00000001-001

o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-79/2007 ze dne 09.05.2007; uloženo na prac. Karviná

Pro: Česká republika,

Z-6438/2007-803

RČ/IČO: 00000001-001

o Pozemková kniha knih.vl.č.1402.

Pro: Česká republika,

Z-6438/2007-803

RČ/IČO: 000000001-001

o Pozemková kniha knih.vl.č.1461.

Pro: Česká republika,

Z-6438/2007-803

ŘČ/IČO: 00000001-001

o Pozemková kniha seznam II.

Pro: Česká republika,

Z-6438/2007-803

ŘČ/IČO: 00000001-001

o Smlouva směnná ze dne 13.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2025 00:00:00

CZ0803 Karviná

Obec: 598968 Dolní Lutyně

629731 Dolní Lutyně

List vlastnictví: 2993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V-5045/2010-803

RČ/IČO: 00000001-001

Česká republika,

Zápis o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zák.č.219/2000 Sb.) ev. č. 24 / 77 / 3 / 7 / ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2025 15:06:43. Zápis proveden dne 17.02.2025.

Z-595/2025-803

RČ/IČO: 47609109

Pro: Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 1039/32, Staré Město, 11000 Praha 1

Zápis o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/O/262509/2024-HMSU ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 16:05:04. Zápis proveden dne 04.03.2025.

Z-830/2025-803

RČ/IČO: 47609109

Pro: Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 1039/32, Staré Město, 11000 Praha 1

Zápis o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zák.č.219/2000 Sb.) SPÚ: SPU 463941/2024 ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 13:30:28. Zápis proveden dne 04.03.2025.

Z-832/2025-803

RČ/IČO: 47609109

Pro: Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 1039/32, Staré Město, 11000 Praha 1

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 3965/1  | 66401 | 28270       |
| 3968    | 65800 | 2           |
|         | 65900 | 76994       |
|         | 66401 | 267131      |
| 3987/3  | 66401 | 144193      |
| 4000    | 65900 | 3849        |
|         | 66401 | 201035      |
| 4003/1  | 65800 | 5979        |
|         | 65900 | 187598      |
|         | 66401 | 57361       |
| 4003/6  | 65800 | 1547        |
|         | 66401 | 3563        |
| 4010/1  | 65800 | 34770       |
|         | 65900 | 146277      |
|         | 66401 | 20518       |
| 4012/1  | 65800 | 340044      |
|         | 65900 | 2447        |
| 4299/1  | 65800 | 211831      |
|         | 66401 | 39884       |
| 4310    | 65800 | 30588       |
|         | 66401 | 231481      |
| 4312    | 66401 | 112740      |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598968 Dolní Lutyně

Kat.území: 629731 Dolní Lutyně

List vlastnictví: 2993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|         |       |       |
|---------|-------|-------|
| 4325    | 66401 | 94001 |
| 4329/2  | 65800 | 4802  |
|         | 66401 | 4871  |
| 4329/4  | 65800 | 9628  |
| 4329/6  | 65800 | 5978  |
| 4329/7  | 66401 | 4866  |
| 4329/8  | 66401 | 4770  |
| 4329/10 | 66401 | 4798  |
| 4329/11 | 65800 | 3080  |
|         | 66401 | 1718  |
| 4329/12 | 65800 | 4789  |
| 4329/16 | 66401 | 3942  |
| 4329/19 | 66401 | 4899  |
| 4344/6  | 66401 | 1394  |
| 4344/8  | 66401 | 2096  |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.**

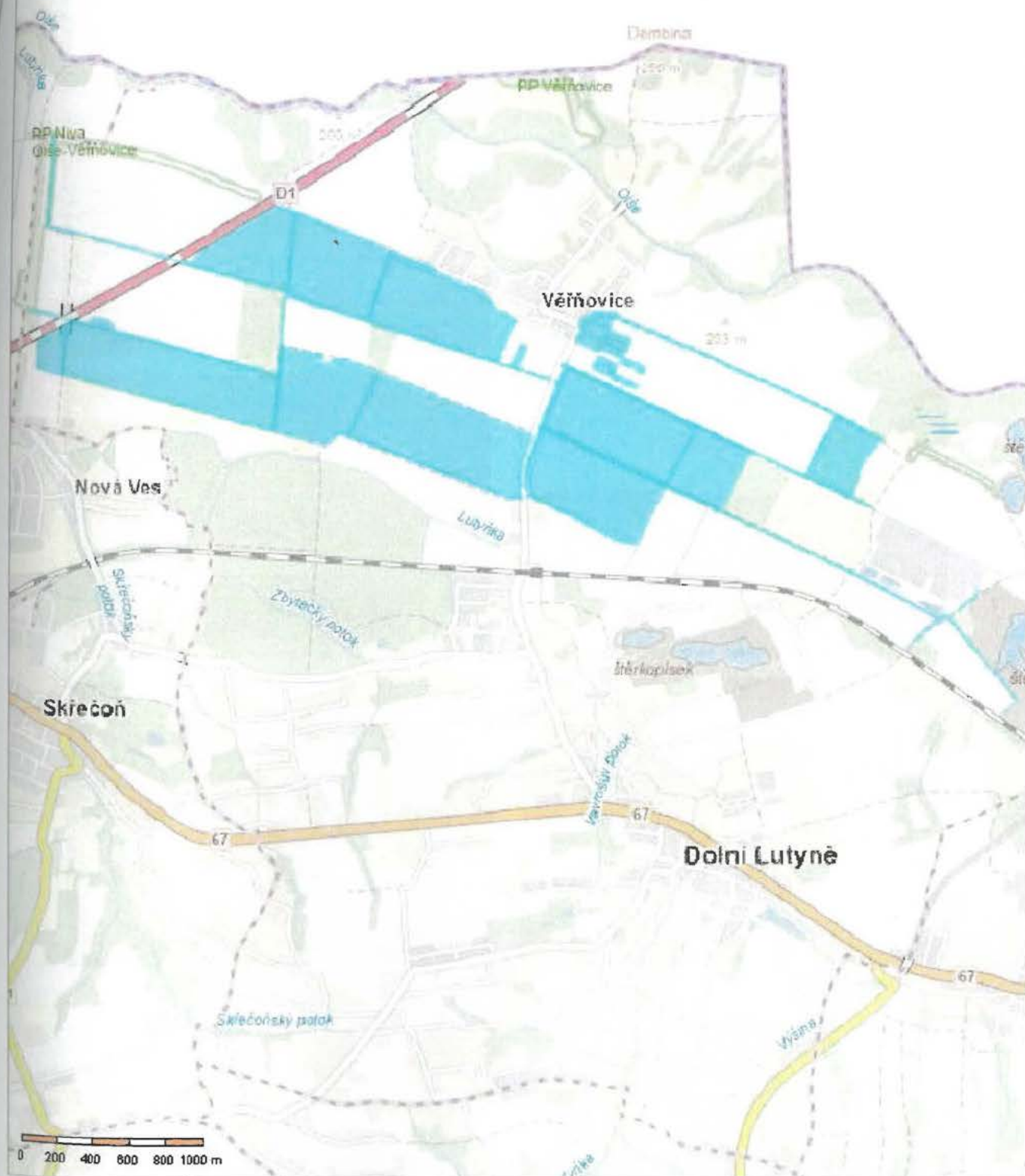
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.09.2025 09:05:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Příloha č.

2



Příloha č.

3

Katastrální  
Stavba na

# Zpráva z šetření stavby v terénu

Katastrální území

: Dolní Lutyně

obec : Dolní Lutyně

Stavba na pozemku p.č.4304

: Můstek betonový Nerad

okres : Karviná

- Jedná se o **betonový můstek opatřený kovovým zábradlím**. Konstrukce můstku je zakotvená na betonových pilířích a přemostňuje vodní tok, který se nachází na p.č.4301. Současný technický stav stavby v terénu odpovídá stáří objektu.
- Přes betonový můstek prochází účelová, příjezdová komunikace k zemědělsky využívaným půdním blokům.





Prověřeno dne 23.4.2010

Ing. Jiří Volný  
Unicont Oprava s.r.o.

*[Handwritten signature]*



1:2880

YX=460053 1092969  
Přibližení území.

☒ ortofoto ☐ pozemkový katastr  
☐ def. body parcel ☐ def. body budov

p.č. 4304 - K.ú. Dolní Lhota

## *Zpráva z šetření stavby v terénu*

**Katastrální území**

**: Dolní Lutyně**

**obec : Dolní Lutyně**

**Stavba na pozemku p.č.3921**

**: propust Nerad**

**okres : Karviná**

- Jedná se o **betonový můstek** **opatřený betonovým průtokovým potrubím a kovovým zdbradlím**. Konstrukce můstku je na betonovém základě a přemostňuje vodní příkop, který se nachází na p.č.3921. Současný technický stav stavby v terénu odpovídá stáří objektu.
- Přes betonový můstek prochází účelová, příjezdová komunikace k zemědělsky využívaným půdním blokům.



*Prověřeno dne 23.4.2010*

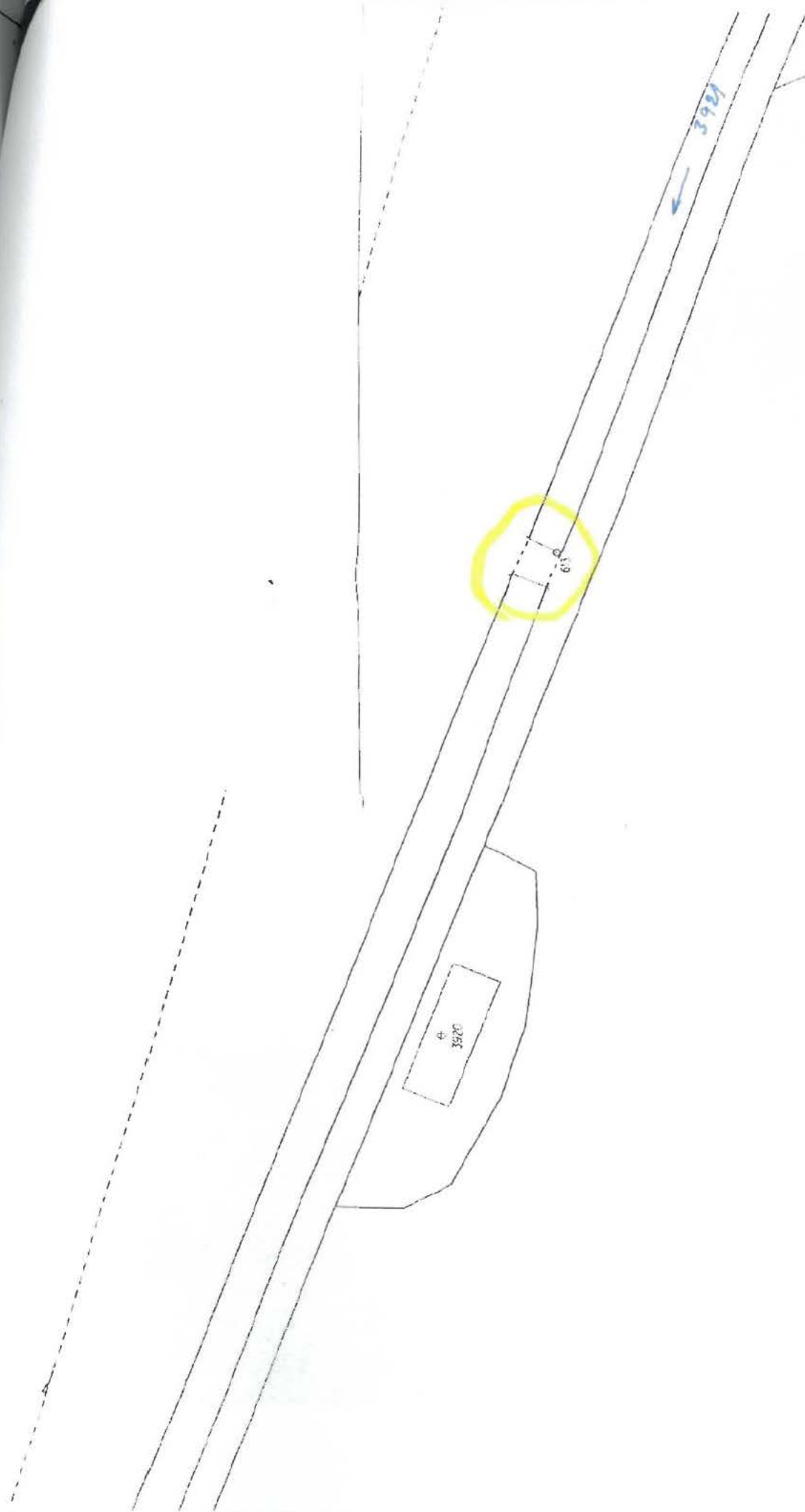
*Ing. Jiří Volný  
Unicont Opava s.r.o.*

utyně

ým

ei

K. u. Dolní Lutyne



**SO 1**

**Fotodokumentace stavu po údržbě akce HOZ HMZ D.Lut.Nerad C**

**ID 4030000274-11201000,**

**Údržba v délce 1,100 km (úsek km 1,030 – 2,130)**









Prodej pole 4960 m<sup>2</sup>  
Bohumín - Nový Bohumín

**193 440 Kč (39 Kč/m<sup>2</sup>)**

Nabízíme k prodeji 100% podíl na dvou parcelách orné půdy zapsaných na LV 3191 v katastrálním území Nový Bohumín, okres Karviná. Celková výměra prodávaného podílu činí 4 960 m<sup>2</sup>, z toho:

Parcela č. 2287: 410 m<sup>2</sup> orné půdy

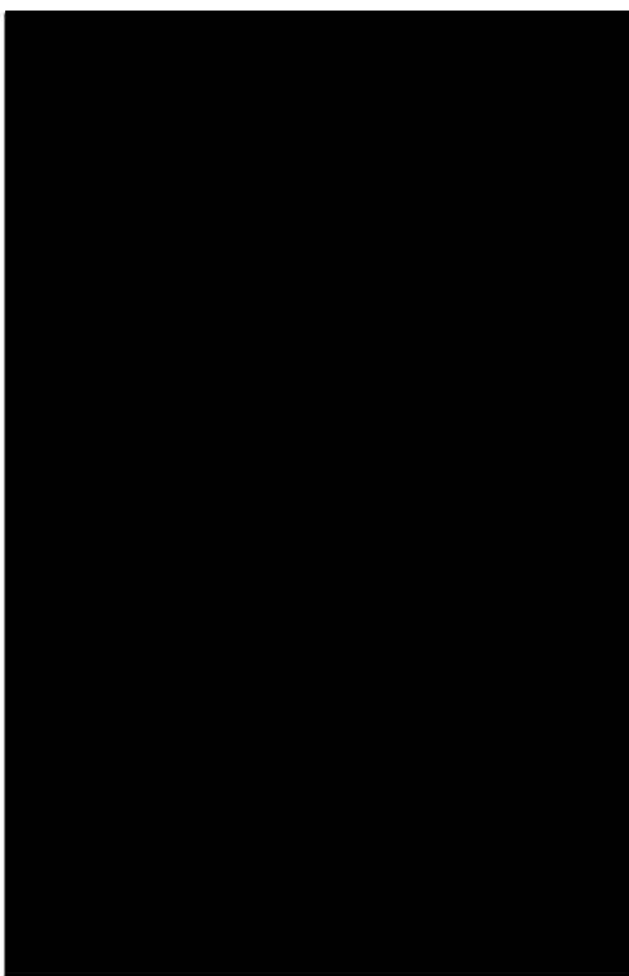
Parcela č. 2286/1: 4 550 m<sup>2</sup> orné půdy

Pozemky se nacházejí v lukrativní zemědělské oblasti, která je vhodná pro různé typy zemědělské výroby.

Hospodaří zde soukromý zemědělec s pachtovní smlouvou na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta je stanovena pouze na 1 rok.

Lokalita Nový Bohumín se nachází v okrese Karviná, který je známý svou bohatou zemědělskou historií a výbornou dostupností. Město Bohumín je strategicky umístěno v blízkosti česko-polské hranice, což zvyšuje jeho atraktivitu pro zemědělce i investory. Oblast nabízí dobré klimatické podmínky pro pěstování různých plodin a zároveň je výborně dostupná dopravní infrastrukturou, což usnadňuje logistiku a distribuci zemědělských produktů.

Pro více informací o tomto pozemku mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Přidejte se k MojePole Plus a získejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit prostřednictvím



našich stránek.

Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Celková cena: 193 440 Kč (39 Kč/m<sup>2</sup>)

Plocha: 1 Plocha pozemku 4 960 m<sup>2</sup>



Příloha č.

5

## NÁLEZ

### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 2993  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Karviná  
Obec: Dolní Lutyně  
Katastrální území: Dolní Lutyně  
Počet obyvatel: 5 288  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 905,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                              | Č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                           | I   | 0,85           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D            | III | 0,85           |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | IV  | 1,01           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                           | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka                                                                                              | II  | 0,95           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)       | I   | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 321,00 \text{ Kč/m}^2$

### Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Ministerstvo průmyslu a obchodu,  
IČO: 476 09 109, se sídlem Na Františku 1039/32, Staré Město, 110 00 Praha 1

### Obsah

1. Jiné stavby bez č.p./č.e.
2. Můstek betonový
3. Propustek
4. NERAD A-F
5. Zemědělské pozemky
6. Komunikace, ostatní plochy
7. Vodní plochy
8. Zastavěné plochy

### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno - umístění, zřízení a provozování zařízení rozvodu tepelné energie, povinnost p.č. 4241, 4286
2. Věcné břemeno-právo zřídit a provozovat kanalizační zařízení, povinnost p.č. 4328/1
3. Věcné břemeno-ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru, povinnost p.č. 4241, 4286
4. Věcné břemeno-ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru, povinnost p.č. 4286

## POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | Č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku                        | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                              | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                                         | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | V   | 1,02           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05           |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,071$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

| Název znaku                                                                                                        | Č. | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                         | I  | 0,30           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené                                | V  | 0,01           |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,00           |
| 4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci                                                             | II | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti                                                                  | I  | -0,02          |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití           | II | 0,00           |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.                                                        | II | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,297$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,318$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,297$$

### 1. Jiné stavby bez č.p./č.e.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

**Základní cena:**

Koeficient změn cen staveb  $K_i$ :

Upravená cena

$$\begin{array}{rcl} & = & 2\,400\,000,- \text{ Kč} \\ * & & 1,000 \\ \hline & = & 2\,400\,000,- \text{ Kč} \end{array}$$

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 110 = 90,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

$$\begin{array}{rcl} * & & 0,150 \\ \hline \end{array}$$

Jiné stavby bez č.p./č.e. - věcná hodnota

$$= 360\,000,- \text{ Kč}$$

### 2. Můstek betonový

#### Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

**Základní cena:**

Koeficient změn cen staveb  $K_i$ :

Upravená cena

$$\begin{array}{rcl} & = & 3\,677,- \text{ Kč} \\ * & & 1,000 \\ \hline & = & 3\,677,- \text{ Kč} \end{array}$$

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

$$\begin{array}{rcl} * & & 0,150 \\ \hline \end{array}$$

Můstek betonový - věcná hodnota

$$= 551,55 \text{ Kč}$$

### 3. Propustek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

**Základní cena:**

Koeficient změn cen staveb  $K_i$ :

Upravená cena

$$\begin{array}{rcl} & = & 2\,526,- \text{ Kč} \\ * & & 1,000 \\ \hline & = & 2\,526,- \text{ Kč} \end{array}$$

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
 Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 72 / 80 = 90,0 \%$   
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
 Koefficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

Propustek - věcná hodnota

= 378,90 Kč

#### 4. NERAD A-F

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena: 151016+230121+474623+114772+487280+320730 = 1 778 542,- Kč

Koefficient změn cen staveb K<sub>i</sub>: \* 1,000

Upravená cena = 1 778 542,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 60 / 70 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koefficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

NERAD A-F - věcná hodnota

= 266 781,30 Kč

#### 5. Zemědělské pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Obce s 5-10 tisíci obyv. – vlastní území: | 80,00%  |
| Celková úprava ceny:                      | 80,00 % |

| Název                | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava [%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]    |
|----------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|--------------|
| trvalý travní porost | 3965/1         | 66401 | 28 270                   | 6,02                    | 80,00      | 10,84                   | 306 446,80   |
| orná půda            | 3968           | 65800 | 2                        | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 28,18        |
| orná půda            | 3987/3         | 66401 | 144 193                  | 6,02                    | 80,00      | 10,84                   | 1 563 052,12 |
| orná půda            | 4000           | 65900 | 3 849                    | 6,64                    | 80,00      | 11,95                   | 45 995,55    |
| orná půda            | 4003/1         | 65800 | 5 979                    | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 84 244,11    |
| orná půda            | 4003/6         | 65800 | 1 546                    | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 21 783,14    |
| orná půda            | 4010/1         | 65800 | 34 769                   | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 489 895,21   |
| orná půda            | 4012/1         | 65800 | 340 044                  | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 4 791 219,96 |
| orná půda            | 4299/1         | 65800 | 211 831                  | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 2 984 698,79 |
| orná půda            | 4310           | 65800 | 30 588                   | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 430 984,92   |
| orná půda            | 4312           | 66401 | 112 740                  | 6,02                    | 80,00      | 10,84                   | 1 222 101,60 |
| trvalý travní porost | 4325           | 66401 | 94 001                   | 6,02                    | 80,00      | 10,84                   | 1 018 970,84 |
| orná půda            | 4329/2         | 65800 | 4 802                    | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 67 660,18    |
| orná půda            | 4329/4         | 65800 | 9 628                    | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 135 658,52   |
| orná půda            | 4329/6         | 65800 | 5 978                    | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 84 230,02    |
| orná půda            | 4329/7         | 66401 | 4 866                    | 6,02                    | 80,00      | 10,84                   | 52 747,44    |
| orná půda            | 4329/8         | 66401 | 4 770                    | 6,02                    | 80,00      | 10,84                   | 51 706,80    |
| orná půda            | 4329/10        | 66401 | 4 798                    | 6,02                    | 80,00      | 10,84                   | 52 010,32    |
| orná půda            | 4329/11        | 65800 | 3 080                    | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 43 397,20    |
| orná půda            | 4329/12        | 65800 | 4 789                    | 7,83                    | 80,00      | 14,09                   | 67 477,01    |
| orná půda            | 4329/16        | 66401 | 3 942                    | 6,02                    | 80,00      | 10,84                   | 42 731,28    |

|                                    |         |       |                          |      |       |       |               |
|------------------------------------|---------|-------|--------------------------|------|-------|-------|---------------|
| orná půda                          | 4329/19 | 66401 | 4 899                    | 6,02 | 80,00 | 10,84 | 53 105,16     |
| trvalý travní porost               | 4344/6  | 66401 | 1 394                    | 6,02 | 80,00 | 10,84 | 15 110,96     |
| orná půda                          | 4344/8  | 66401 | 2 096                    | 6,02 | 80,00 | 10,84 | 22 720,64     |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 |         |       |                          |      |       |       |               |
| Celkem:                            |         |       | 1 062 854 m <sup>2</sup> |      |       |       | 13 647 976,75 |

Zemědělské pozemky - cena zjištěná celkem = 13 647 976,75 Kč

## 6. Komunikace, ostatní plochy

### Ocenění

### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak                                                                                                                                                                                                                                      | P <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah<br>III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území<br>I – V kat. území sídelní části obce                                                                                                                                                                  | 0,05           |
| P3. Povrchy<br>II – Komunikace s nezpevněným povrchem                                                                                                                                                                                     | -0,03          |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II – Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                     | 0,00           |
| P5. Komerční využití<br>I – Bez možností komerčního využití                                                                                                                                                                               | 0,30           |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,231$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                 |             |       |                                |
| § 4 odst. 3                                                                                | 1 321,-                         | 0,231       | 1,000 | 305,15                         |

| Typ                               | Název                               | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha - ostatní komunikace | 4328/1         | 27 247                   | 305,15                          | 8 314 422,05  |
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha - ostatní komunikace | 3966           | 975                      | 305,15                          | 297 521,25    |
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha - ostatní komunikace | 4304           | 4 013                    | 305,15                          | 1 224 566,95  |
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha - ostatní komunikace | 4309           | 4 695                    | 305,15                          | 1 432 679,25  |
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha - ostatní komunikace | 3972           | 5 126                    | 305,15                          | 1 564 198,90  |
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha - ostatní komunikace | 4344/7         | 1 368                    | 305,15                          | 417 445,20    |
| Ostatní stavební pozemky - celkem |                                     |                | 43 424                   |                                 | 13 250 833,60 |

#### Jiné pozemky oceněné dle § 9

##### Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena |
|-----------|------------|-------------|---------|---------|--------|-----------|
|-----------|------------|-------------|---------|---------|--------|-----------|

105,16  
10,96  
0,64

75

6č

| [Kč/m <sup>2</sup> ]                                          |                |                |                             | [Kč/m <sup>2</sup> ]               |           |              |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------|--------------|
| § 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky |                |                |                             |                                    |           |              |
| § 9 odst. 5                                                   |                | 7,63           | 0,25                        | 80 %                               | 3,43      |              |
| Typ                                                           | Název          | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka    | Cena<br>[Kč] |
| § 9 odst. 5                                                   | ostatní plocha | 3998/1         | 6 341                       | 3,43                               |           | 21 749,63    |
| § 9 odst. 5                                                   | ostatní plocha | 3977           | 4 542                       | 3,43                               |           | 15 579,06    |
| § 9 odst. 5                                                   | ostatní plocha | 3967/1         | 138                         | 3,43                               |           | 473,34       |
| § 9 odst. 5                                                   | ostatní plocha | 3969/1         | 99                          | 3,43                               |           | 339,57       |
| Jiné pozemky - celkem                                         |                |                | 11 120                      |                                    | 38 141,60 |              |

**Komunikace, ostatní plochy - cena zjištěná celkem** = **13 288 975,20 Kč**

## 7. Vodní plochy

### Ocenění

#### Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

| Zatřídění                                                                        | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty    | Index P                  | Index T  | Úprava                          | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>§ 8 odst. 4 – pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>                       |                                 |                |                          |          |                                 |                                |
| § 8 odstavec 4                                                                   | 1 321,-                         | 0,06           | 1,00                     |          |                                 | 79,26                          |
| Typ                                                                              | Název                           | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Srážka % | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]                      |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 3921           | 7 269                    |          | 79,26                           | 576 140,94                     |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4297/1         | 3 594                    |          | 79,26                           | 284 860,44                     |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4011           | 2 864                    |          | 79,26                           | 227 000,64                     |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4306           | 3 791                    |          | 79,26                           | 300 474,66                     |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 3970           | 12 905                   |          | 79,26                           | 1 022 850,30                   |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 3971           | 1 194                    |          | 79,26                           | 94 636,44                      |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4311           | 879                      |          | 79,26                           | 69 669,54                      |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4301           | 2 785                    |          | 79,26                           | 220 739,10                     |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4303           | 16 785                   |          | 79,26                           | 1 330 379,10                   |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4316           | 19 785                   |          | 79,26                           | 1 568 159,10                   |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 3986           | 34 641                   |          | 79,26                           | 2 745 645,66                   |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 3999           | 2 299                    |          | 79,26                           | 182 218,74                     |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4002           | 2 333                    |          | 79,26                           | 184 913,58                     |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4286           | 8 204                    |          | 79,26                           | 650 249,04                     |
| § 8 odstavec 4                                                                   | vodní plocha                    | 4241           | 5 427                    |          | 79,26                           | 430 144,02                     |
| Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 124 755 m <sup>2</sup> |                                 |                |                          |          |                                 | <b>9 888 081,30</b>            |

**Vodní plochy - cena zjištěná celkem** = **9 888 081,30 Kč**

## 8. Zastavěné plochy

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,297$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00           |

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo  
 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání  
 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

I 0,00  
 I 0,00  
 II 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,297 = 0,297$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index          | Koef.                       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |              |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                    |                |                             |                                    |              |
| § 4 odst. 1                                                                | 1 321,-                            | 0,297          |                             | 392,34                             |              |
| Typ                                                                        | Název                              | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | 4299/2         | 26                          | 392,34                             | 10 200,84    |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | 4010/2         | 28                          | 392,34                             | 10 985,52    |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | 4012/2         | 21                          | 392,34                             | 8 239,14     |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | 3908/2         | 6                           | 392,34                             | 2 354,04     |
| Stavební pozemky - celkem                                                  |                                    |                | 81                          |                                    | 31 779,54    |

**Zastavěné plochy - cena zjištěná celkem** = **31 779,54 Kč**

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

**1. Věcné břemeno - umístění, zřízení a provozování zařízení rozvodu tepelné energie, povinnost p.č. 4241, 4286**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

**2. Věcné břemeno-právo zřídit a provozovat kanalizační zařízení, povinnost p.č. 4328/1**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

**3. Věcné břemeno-ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru, povinnost p.č. 4241, 4286**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

=

10 000,- Kč

#### 4. Věcné břemeno-ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru, povinnost p.č. 4286

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

=

10 000,- Kč

#### Výsledky analýzy dat

1. Jiné stavby bez č.p./č.e.

360 000,- Kč

2. Můstek betonový

552,- Kč

3. Propustek

379,- Kč

4. NERAD A-F

266 781,- Kč

5. Zemědělské pozemky

13 647 977,- Kč

6. Komunikace, ostatní plochy

13 288 975,- Kč

7. Vodní plochy

9 888 081,- Kč

8. Zastavěné plochy

31 780,- Kč

Ocenění - celkem:

37 484 525,- Kč

#### Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno - umístění, zřízení a provozování zařízení rozvodu tepelné energie, povinnost p.č. 4241, 4286

-10 000,- Kč

2. Věcné břemeno-právo zřídit a provozovat kanalizační zařízení, povinnost p.č. 4328/1

-10 000,- Kč

3. Věcné břemeno-ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru, povinnost p.č. 4241, 4286

-10 000,- Kč

4. Věcné břemeno-ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru, povinnost p.č. 4286

-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:

-40 000,- Kč

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:

37 444 525,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

37 444 525,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

37 444 530,- Kč

slovy: Třicet sedm milionů čtyři sta čtyřicet čtyři tisíc pět set třicet korun českých

## ZÁPIS ZE ZASEDÁNÍ PŘEDSTAVENSTVA Č.65

akciové společnosti **Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.**, se sídlem Na Poříčí 1046/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 213 33 858, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28761,  
(„Společnost“ nebo „SIRS“)

konaného v sídle Společnosti, dne 3. 11. 2025 (13.00 – 14.30 hod.).

Zasedání představenstva Společnosti byli přítomni členové představenstva Společnosti:

- pan Ing. Zbyněk Pokorný (ZP), předseda představenstva,
- pan Ing. Petr Křižan (PK), místopředseda představenstva, a
- pan Ing. David Petr (DP), člen představenstva.

Jednání byli dále přítomni: Mgr. Bohuslav Bartál (BB) jako zapisovatel, Ing. Kateřina Chmelařová (KCH) k bodu 2.

Jednání zahájil ZP. Po dohodě všech členů představenstva byly projednány tyto body:

### 1) Schválení zápisu z předchozího zasedání představenstva

ZP informoval o stavu zápisu z předešlého zasedání představenstva Společnosti č. 64 ze dne 20.10.2025, a navrhnul jeho projednání. Žádné návrhy na úpravy ani výhrady nebyly vzneseny.

ZP nechal hlasovat o následujícím usnesení:

**Představenstvo Státní investiční a rozvojové společnosti, a.s. souhlasí se zněním zápisu ze zasedání představenstva č. 64 ze dne 20.10.2025.**

Návrh usnesení byl schválen. Pro návrh usnesení hlasovali členové představenstva Ing. Zbyněk Pokorný, Ing. Petr Křižan a Ing. David Petr.

### 2) Prezentace marketingových materiálů

KCH představila možná řešení vánočních prezentů s firemní tematikou, včetně nákladových úrovní jednotlivých možností a grafických pojetí (varianty loga apod.). Představenstvo v diskuzi souhlasilo s pokračováním v hledání vhodných řešení propagačních předmětů.

ZP následně nechal hlasovat o následujícím usnesení:

**Představenstvo Státní investiční a rozvojové společnosti, a.s.**

a) s c h v a l u j e pokračování v přípravě nákupu vhodných propagačních vánočních dárků s firemní tematikou; a

b) u k l á d á Kateřině Chmelařové předložit představenstvu návrh konkrétního řešení vánočních propagačních předmětů Společnosti.

Návrh usnesení byl schválen. Pro návrh usnesení hlasovali členové představenstva Ing. Zbyněk Pokorný, Ing. Petr Křižan a Ing. David Petr.

**3) Schválení smlouvy v návaznosti na usnesení vlády – převod pozemků pro lokalitu Dolní Lutyně**

ZP návaznosti na přijaté usnesení vlády č. 795/2025, podle kterého je jediný akcionář Společnosti pověřen ke vkladu pozemků lokality Dolní Lutyně do majetku Společnosti mimo její základní kapitál, ZP zahájil projednávání návrh smlouvy o nepeněžitém příplatku mimo základní kapitál (v příloze). Nyní bude následovat odsouhlasení ze strany dozorčí rady a rozhodnutí jediného akcionáře, s cílem uzavření smlouvy o příplatku mezi Společností a Ministerstvem průmyslu a obchodu do konce listopadu.

ZP následně nechal hlasovat o následujícím usnesení:

**Představenstvo Státní investiční a rozvojové společnosti, a.s.**

a) s c h v a l u j e uzavření smlouvy o příplatku mimo základní kapitál Společnosti ve znění v podstatném shodném v příloze; a

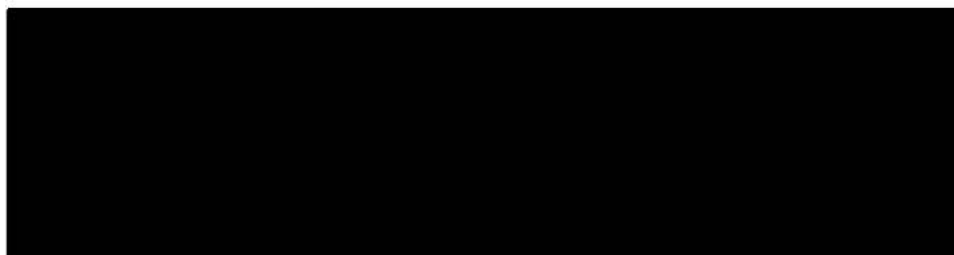
b) u k l á d á Bohuslavu Bartálovi zajištění předložení návrhu smlouvy dle písm. a) usnesení dozorčí radě k projednání rozhodnutím per rollam.

Návrh usnesení byl schválen. Pro návrh usnesení hlasovali členové představenstva Ing. Zbyněk Pokorný, Ing. Petr Křižan a Ing. David Petr.

**Přílohy:**

Návrh smlouvy o nepeněžitém příplatku mimo základní kapitál (bod 3)

Členové představenstva Společnosti svými podpisy níže potvrzují, že výše popsaná usnesení představenstva byla přijata řádně, a v souladu se stanovami Společnosti, jako i dále potvrzují správnost tohoto zápisu o přijatých rozhodnutích představenstva Společnosti.



h vánočních

ho řešení

enstva

lní

ř

f

čj. sml.: MPO 112031/2025  
PID sml.: MIPOX04KLWQD  
Sp.zn.: MPO 48532/2024

č. sml.: 014/25/P

**Česká republika**

vystupující prostřednictvím

**Ministerstva průmyslu a obchodu**

**a**

**Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.**

---

**SMLOUVA O POSKYTNUTÍ NEPENĚŽITÉHO  
PŘÍPLATKU MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

---

Česká republika, v rozsahu právních jednání obsažených v této smlouvě vystupující dle § 6 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích, prostřednictvím Ministerstva průmyslu a obchodu, se sídlem Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IČO 47609109, zastoupeným v rozsahu právních jednání souvisejících s nakládáním s nemovitým majetkem státu zejména v rozsahu usnesení Vlády České republiky č. 795 ze dne 15.10.2025, jež jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy [REDAKCE], ředitelem Odboru hospodářské správy Ministerstva průmyslu a obchodu, v rozsahu zmocnění uděleného ministrem průmyslu a obchodu dne 24. 8. 2024, č.j. MPO80954/2024, jež jako příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy, a dále v rozsahu právních jednání souvisejících s výkonem působnosti jediného akcionáře níže uvedené Společnosti: [REDAKCE], zástupcem vrchního ředitele Sekce ekonomiky, fondů EU a zakladatelských činností v Ministerstvu průmyslu a obchodu (dále též jako „**sekce 2100 Ministerstva průmyslu a obchodu**“), který byl podle § 9a zákona č. 234/2014 Sb., o státní službě, ve znění pozdějších předpisů, určen zástupcem vrchního ředitele sekce 2100 Ministerstva průmyslu a obchodu, a to rozhodnutím vrchního ředitele Sekce 21000 Ministerstvu průmyslu a obchodu ze dne 16. ledna 2025 pod č.j. MPO 8117/2025 jež jako příloha č. 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy, v rozsahu dle Usnesení Vlády České republiky č. 64 ze dne 24.1.2024, jež jako příloha č. 4 tvoří nedílnou součást této smlouvy

na straně jedné (dále též jako „**Akcionář**“)

a

**Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.**, se sídlem: Na Poříčí 1046/24, Nové Město, 110 00 Praha, IČ: 21333858, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28761, zastoupená: předsedou představenstva Ing. Zbyňkem Pokorným, a místopředsedou představenstva Ing. Petrem Křižanem

na straně druhé (dále jen „**Společnost**“ a společně s Akcionářem jako „**Strany**“)

#### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Akcionář je jediným akcionářem Společnosti a má zájem na podpoře rozvoje Společnosti, včetně poskytnutí nepeněžitého příplatku do jejího vlastního kapitálu;
- B. Usnesením vlády České republiky č. 795 ze dne 15.10.2025, byl vysloven souhlas s vkladem majetku tvořící Příplatek (jak je definován níže v této Smlouvě) ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích (jedno vyhotovení tohoto usnesení vlády tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy);
- C. Akcionář v rozsahu působnosti jediného akcionáře Společnosti schválil uzavření této Smlouvy rozhodnutím jediného akcionáře Společnosti ze dne [REDAKCE], které za Akcionáře podepsal pan [REDAKCE], a které jako příloha č. 6 tvoří nedílnou součást této smlouvy;
- D. Představenstvo Společnosti schválilo uzavření této Smlouvy usnesením č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE], které jako příloha č. 7 tvoří nedílnou součást této smlouvy;
- E. Dozorčí rada Společnosti schválila uzavření této Smlouvy usnesením č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE], které jako příloha č. 8 tvoří nedílnou součást této smlouvy;

SE STRANY DOHODLY podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, § 163 a § 143 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, per analogiam, na uzavření této:

## SMLOUVY O POSKYTNUTÍ NEPENĚŽITÉHO PŘÍPLATKU MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL (dále jen „Smlouva“)

### I. Předmět Smlouvy

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Akcionáře poskytnout Společnosti dobrovolný nepeněžitý příplatek Akcionáře do vlastního kapitálu Společnosti mimo její základní kapitál, a to následujících nemovitých věcí:

#### A. Nemovitý majetek, který podléhá zápisu do katastru nemovitostí:

následující nemovitosti v obci Dolní Lutyně, v katastrálním území Dolní Lutyně, zapsané na LV č. 2993, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště v Karviné, blíže specifikované ve znaleckém posudku (dále jen „Posudek“) vyhotoveném znalcem Equity Solutions Appraisals s.r.o. dne 20.10.2025, evidovaným v evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti pod číslem 076244/2025, jehož předmětem je stanovení obecné ceny Příplatku (jak je definován v této Smlouvě níže), jež jako Příloha č. 5 tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Pozemky:

| Parcela č. | Výměra (m <sup>2</sup> ) | Druh pozemku               | Na pozemku stojí stavba |
|------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 3908/2     | 6                        | zastavěná plocha a nádvoří | bez čp/če, jiná stavba  |
| 3921       | 7269                     | vodní plocha               |                         |
| 3965/1     | 28270                    | trvalý travní porost       |                         |
| 3966       | 975                      | ostatní plocha             |                         |
| 3967/1     | 138                      | ostatní plocha             |                         |
| 3968       | 344127                   | orná půda                  |                         |
| 3969/1     | 99                       | ostatní plocha             |                         |
| 3970       | 12905                    | vodní plocha               |                         |
| 3971       | 1194                     | vodní plocha               |                         |
| 3972       | 5126                     | ostatní plocha             |                         |
| 3977       | 4542                     | ostatní plocha             |                         |
| 3986       | 34641                    | vodní plocha               |                         |
| 3987/3     | 144193                   | orná půda                  |                         |
| 3998/1     | 6341                     | ostatní plocha             |                         |
| 3999       | 2299                     | vodní plocha               |                         |
| 4000       | 204884                   | orná půda                  |                         |
| 4002       | 2333                     | vodní plocha               |                         |
| 4003/1     | 250938                   | orná půda                  |                         |
| 4003/6     | 5110                     | orná půda                  |                         |

|         |        |                            |                        |
|---------|--------|----------------------------|------------------------|
| 4010/1  | 201565 | orná půda                  |                        |
| 4010/2  | 28     | zastavěná plocha a nádvoří | bez čp/če, jiná stavba |
| 4011    | 2864   | vodní plocha               |                        |
| 4012/1  | 342491 | orná půda                  |                        |
| 4012/2  | 21     | zastavěná plocha a nádvoří | bez čp/če, jiná stavba |
| 4241    | 5427   | vodní plocha               |                        |
| 4286    | 8204   | vodní plocha               |                        |
| 4297/1  | 3594   | vodní plocha               |                        |
| 4299/1  | 251715 | orná půda                  |                        |
| 4299/2  | 26     | zastavěná plocha a nádvoří | bez čp/če, jiná stavba |
| 4301    | 2785   | vodní plocha               |                        |
| 4303    | 16785  | vodní plocha               |                        |
| 4304    | 4013   | ostatní plocha             |                        |
| 4306    | 3791   | vodní plocha               |                        |
| 4309    | 4695   | ostatní plocha             |                        |
| 4310    | 262069 | orná půda                  |                        |
| 4311    | 879    | vodní plocha               |                        |
| 4312    | 112740 | orná půda                  |                        |
| 4316    | 19785  | vodní plocha               |                        |
| 4325    | 94001  | trvalý lesní porost        |                        |
| 4328/1  | 27247  | ostatní plocha             |                        |
| 4329/2  | 9673   | orná půda                  |                        |
| 4329/4  | 9628   | orná půda                  |                        |
| 4329/6  | 5978   | orná půda                  |                        |
| 4329/7  | 4866   | orná půda                  |                        |
| 4329/8  | 4770   | orná půda                  |                        |
| 4329/10 | 4798   | orná půda                  |                        |
| 4329/11 | 4798   | orná půda                  |                        |
| 4329/12 | 4789   | orná půda                  |                        |
| 4329/16 | 3942   | orná půda                  |                        |
| 4329/19 | 4899   | orná půda                  |                        |
| 4344/6  | 1394   | trvalý lesní porost        |                        |
| 4344/7  | 1368   | ostatní plocha             |                        |
| 4344/8  | 2096   | orná půda                  |                        |

Stavby:

| Typ stavby | Způsob využití | Na parcele č.   |
|------------|----------------|-----------------|
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 3907/2, LV 2165 |
|            |                | 3908/2          |
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 3920/2, LV 2165 |
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 4290/2, LV 2155 |
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 4292/2, LV 2155 |
| Bez čp/če  | jiná stavba    | 4293/2, LV 2155 |

(dále jen „Nemovitosti A“)

**B. Nemovitý majetek, který nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí:**

následující nemovitosti v obci Dolní Lutyně, katastrálním (inventárním) území Dolní Lutyně, nacházející se na níže uvedených pozemcích, blíže specifikované v Posudku:

| Specifikace majetku   | Na pozemku parc. č.    |
|-----------------------|------------------------|
| HMZ D.LUT.NERAD A     | 3921                   |
| HMZ D.LUT.NERAD B     | 3971, 3970             |
| HMZ D.LUT.NERAD C     | 4286, 4303, 4241, 4306 |
| HMZ D.LUT.NERAD D     | 4297/1, 4301           |
| HMZ D.LUT.NERAD E     | 3986                   |
| HMZ D.LUT.NERAD F     | 4316                   |
| můstek betonový Nerad | 4304                   |
| propust Nerad         | 3921                   |

dále jen („Nemovitosti B“ a společně s Nemovitostmi A dále jen „Příplatek“)

## II. Stanovení ceny Příplatku

- 2.1. Akcionář prohlašuje, že jeho účetní ohodnocení Příplatku ve smyslu ust. § 25 odst. 6 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, činí:

### Nemovitosti A:

Pozemky:

| Katastrální území | Parcela č. | Účetní hodnota  | Na pozemku stojí stavba | Účetní hodnota |
|-------------------|------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Dolní Lutyně      | 3908/2     | 420 Kč          | bez čp/če, jiná stavba  |                |
| Dolní Lutyně      | 3921       | 48 266,16 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3965/1     | 124 105,30 Kč   |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3966       | 6 474,00 Kč     |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3967/1     | 916,32 Kč       |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3968       | 1 546 907,45 Kč |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3969/1     | 657,36 Kč       |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3970       | 85 689,20 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3971       | 7 928,16 Kč     |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3972       | 34 036,64 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3977       | 30 158,88 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3986       | 230 016,24 Kč   |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3987/3     | 633 007,27 Kč   |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3998/1     | 51 645,92 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 3999       | 15 265,36 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4000       | 901 249,79 Kč   |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4002       | 15 491,12 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4003/1     | 1 199 704,51 Kč |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4003/6     | 24 550,92 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4010/1     | 1 001 254,07 Kč |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4010/2     | 185,92 Kč       | bez čp/če, jiná stavba  | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | 4011       | 19 016,96 Kč    |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4012/1     | 1 970 545,86 Kč |                         |                |
| Dolní Lutyně      | 4012/2     | 139,44 Kč       | bez čp/če, jiná stavba  | 40 982,00 Kč   |

|              |         |                 |                        |              |
|--------------|---------|-----------------|------------------------|--------------|
| Dolní Lutyně | 4241    | 36 035,28 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4286    | 54 474,56 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4297/1  | 23 864,16 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4299/1  | 1 395 235,95 Kč |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4299/2  | 172,64 Kč       | bez čp/če, jiná stavba | 40 982,00 Kč |
| Dolní Lutyně | 4301    | 18 492,40 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4303    | 111 452,40 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4304    | 26 646,32 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4306    | 25 172,24 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4309    | 31 174,80 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4310    | 1 192 388,47 Kč |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4311    | 5 836,56 Kč     |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4312    | 494 928,60 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4316    | 131 372,40 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4325    | 412 664,39 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4328/1  | 207 894,61 Kč   |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/2  | 49 043,21 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/4  | 55 457,28 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/6  | 34 433,28 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/7  | 21 361,74 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/8  | 20 940,30 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/10 | 21 063,22 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/11 | 25 282,82 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/12 | 27 584,64 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/16 | 17 305,38 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4329/19 | 21 506,61 Kč    |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4344/6  | 6 119,66 Kč     |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4344/7  | 9 083,52 Kč     |                        |              |
| Dolní Lutyně | 4344/8  | 9 201,44 Kč     |                        |              |

Stavby:

| Katastrální území | Typ stavby | Způsob využití | Na parcele č.             | Účetní hodnota |
|-------------------|------------|----------------|---------------------------|----------------|
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 3907/2, LV 2165<br>3908/2 | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 3920/2, LV 2165           | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 4290/2, LV 2155           | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 4292/2, LV 2155           | 40 982,00 Kč   |
| Dolní Lutyně      | Bez čp/če  | jiná stavba    | 4293/2, LV 2155           | 40 982,00 Kč   |

Nemovitosti B:

| Katastrální území | Specifikace majetku | Inventární číslo    | Účetní hodnota | Odpisy/<br>oprávky |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Dolní Lutyně      | HMZ D.LUT.NERAD A   | 4030000272-11201000 | 405 299,00 Kč  | 385 034,05 Kč      |
| Dolní Lutyně      | HMZ D.LUT.NERAD B   | 4030000273-11201000 | 266 077,00 Kč  | 252 773,15 Kč      |
| Dolní Lutyně      | HMZ D.LUT.NERAD C   | 4030000274-11201000 | 474 623,00 Kč  | 450 891,85 Kč      |
| Dolní Lutyně      | HMZ D.LUT.NERAD D   | 4030000275-11201000 | 114 772,00 Kč  | 109 033,40 Kč      |

|              |                       |                     |                 |                 |
|--------------|-----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Dolní Lutyně | HMZ D.LUT.NERAD E     | 4030000276-11201000 | 487 280,00 Kč   | 462 916,00 Kč   |
| Dolní Lutyně | HMZ D.LUT.NERAD F     | 4030000277-11201000 | 377 110,00 Kč   | 358 254,50 Kč   |
| Dolní Lutyně | můstek betonový Nerad | 0000000069          | 3 677,00 Kč     | 3 596,36 Kč     |
| Dolní Lutyně | propust Nerad         | 0000000080          | 2 526,00 Kč     | 2 526,00 Kč     |
| CELKEM:      |                       |                     | 2 131 364,00 Kč | 2 025 025,31 Kč |

- 2.2. Obecná hodnota Příplatku byla dle § 143 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech stanovena Posudkem ve výši **106.191.000,00 Kč**, slovy sto šest milionů sto devadesát jedna tisíc korun českých.
- 2.3. Strany prohlašují, že obecná hodnota Příplatku na základě Posudku činí **106.191.000,00 Kč**, a takto bude na základě této Smlouvy zanesena do účetní evidence Společnosti.

### III. Poskytnutí Příplatku a nakládání s Příplatkem

- 3.1. Akcionář touto Smlouvou poskytuje Společnosti dobrovolný Příplatek a Společnost dobrovolný Příplatek přijímá a zavazuje se s ním nakládat dle ujednání této Smlouvy. Strany prohlašují, že uzavřením této Smlouvy projevují vůli převést na Společnost vlastnické právo k Příplatku z vlastnictví Akcionáře. Strany prohlašují, že jsou si vědomy, že účinky převodu vlastnického práva Společnosti k Nemovitostem A nastanou až právní mocí rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Společnosti k Nemovitostem A. Strany prohlašují, že jsou si vědomy, že účinky převodu vlastnického práva Společnosti k Nemovitostem B nastanou k datu účinnosti této Smlouvy.
- 3.2. Společnost se zavazuje dobrovolný nepeněžitý příplatek poskytnutý Akcionářem používat účelně a hospodárně, zejména za účelem majetkoprávního sjednocení vlastnictví pozemků pro výstavbu Strategického podnikatelské parku Dolní Lutyně. Strany se dohodly, že k převodu faktické dispozice a k přechodu nebezpečí škody na Příplatku, dochází k okamžiku účinků převodu vlastnického práva k Příplatku jako celku. O předání Strany sepiší a podepíší předávací protokol.
- 3.3. Strany se dohodly, že návrh na provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy (dále jen „Návrh“) podají příslušnému katastrálnímu úřadu do 30 dnů od data účinnosti této Smlouvy. Každá ze Stran je oprávněna tak učinit po uplynutí uvedené lhůty i samostatně.
- 3.4. Nebude-li Návrhu vyhověno, nebo bude-li řízení o Návrhu zastaveno, dohodly se Strany, že vyvinou maximální úsilí k učinění kroků, které povedou k odstranění rozhodnutím o Návrhu vytčených nedostatků, včetně zejména uzavření dodatku k této Smlouvě, tak, aby ekonomický účel této Smlouvy (poskytnutí Příplatku do vlastního kapitálu Společnosti) byl zachován.

### IV. Doručování

- 4.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která jedna ze Stran bude doručovat druhé ze Stran, budou doručována výlučně jen prostřednictvím sítě datových schránek, nebo doporučenou listovní zásilkou na dodejku.

### V. Adresy pro doručování

- 5.1. Ke dni podpisu Smlouvy je adresou pro doručování Akcionáři dle čl. II odst. 4.1 Smlouvy:

**Česká republika, Ministerstvo průmyslu a obchodu**

462 916,00 Kč  
58 254,50 Kč  
3 596,36 Kč  
526,00 Kč  
725,31 Kč

Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1

a adresou pro doručování Společnosti dle čl. II odst. 4.1 Smlouvy:

**Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.**

Na Poříčí 1046/24, Nové Město, 110 00 Praha

- 5.2. Strany se dohodly, že v případě změny sídla nebo místa pro doručování, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Stranu.
- 5.3. Zásilka je řádně doručena Akcionáři, pouze pokud je doručena v místě doručení Akcionáře v úředních hodinách Ministerstva průmyslu a obchodu.

#### **VI. Náklady spojené s uzavřením Smlouvy**

- 6.1. Strany se dohodly, že Společnost ponese a uhradí náklady na vypracování Posudku.
- 6.2. Strany se dohodly, že Společnost ponese a uhradí náklady na správní poplatek za návrh na vklad věcných práv k Nemovitostem A dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 6.3. Strany se dohodly, že ostatní náklady, které nejsou uvedeny v tomto článku (zejména náklady na právní, ekonomické a auditorské služby) si každá ze Stran nese sama.

#### **VII. Společná ustanovení**

- 7.1. Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.
- 7.2. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů souvisejících se Smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o jejich smírné řešení nejpozději ve lhůtě 30 dní od výzvy druhé ze Stran k řešení sporu. Nedojde-li v uvedené lhůtě k tomu, že obě Strany prohlásí, že spor se podařilo vyřešit, rozhodne příslušný spor věcně příslušný soud v České republice.
- 7.3. Strany se zavazují:
- a) vzájemně se včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění Smlouvy,
  - b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.
- 7.4. Pokud kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část
- a) se stane neplatným či nevynutitelným; nebo
  - b) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem,
- tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejích částí.
- 7.5. Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy vůle Stran na téže listině. Veškeré dodatky musí být chronologicky číslovány. Přílohy uvedené v textu Smlouvy a sumarizované v závěrečných ustanoveních Smlouvy tvoří nedílnou součást Smlouvy.

Příloha  
Usnesení  
Předsedy  
Vlády  
ČR

## VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci Stran.
- 8.2. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Uveřejnění Smlouvy zajistí Společnost za případné součinnosti Akcionáře.
- 8.3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Akcionář i Společnost obdrží každý po dvou stejnopisech.
- 8.4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ve smyslu ustanovení § 22 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této Smlouvě byly splněny ze strany Ministerstva průmyslu a obchodu veškeré zákonem č. 219/2000 Sb., nebo jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky, které jsou závazné pro platnost tohoto právního jednání.
- 8.5. Strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Dále souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

V [ ] dne [ ] 2025

V [ ] dne [ ] 2025



[ověřený podpis]

**Státní investiční a rozvojová společnost a.s.**

zastoupena  
**Ing. Zbyňkem Pokorným**  
předsedou představenstva

[ověřený podpis]

**Státní investiční a rozvojová společnost a.s.**

zastoupena  
**Ing. Petrem Křižanem**  
místopředsedou představenstva

**Příloha č. 2:** Zmocnění udělené Ministrem průmyslu a obchodu dne 24. 8. 2024, č.j. MPO80954/2024  
Usnesení Vlády České republiky č. 64 ze dne 24.1.2024

**Příloha č. 3:** Rozhodnutí Vrchního ředitele Sekce 21000 Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 16. ledna 2025, č.j. MPO 8117/2025 dle § 9a zákona č. 234/2014 Sb., o státní službě, ve znění pozdějších předpisů, o určení zástupce vrchního ředitele sekce 2100 Ministerstva průmyslu a obchodu

**Příloha č. 4:** Usnesení Vlády České republiky č. 64 ze dne 24.1.2024

**Příloha č. 5:** Znalecký posudek vyhotovený znalcem Equity Solutions Appraisals s.r.o. dne 20.10.2025, evidovaný v evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti pod číslem 076244/2025, jehož předmětem je stanovené obecné ceny Příplatku

**Příloha č. 6:** Rozhodnutí Akcionáře v působnosti valné hromady o schválení uzavření této Smlouvy

**Příloha č. 7:** Rozhodnutí Představenstva Společnosti o schválení uzavření této Smlouvy

**Příloha č. 8:** Rozhodnutí Dozorčí rady Společnosti o schválení uzavření této Smlouvy



## PROTOKOL O VÝSLEDKU HLASOVÁNÍ PER ROLLAM

pro rozhodování dozorčí rady **Státní investiční a rozvojové společnosti, a.s.**  
(dále jen „Společnost“)

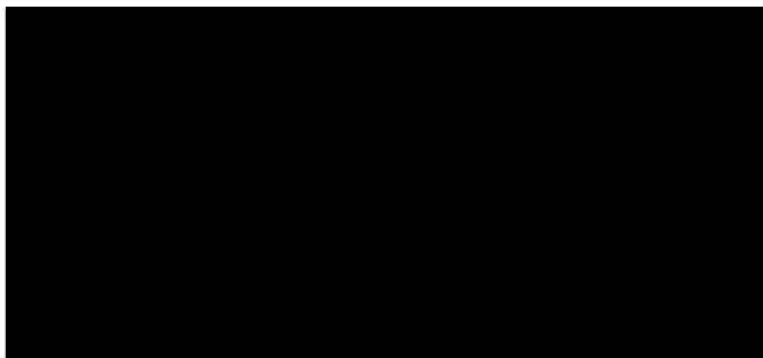
Na základě ustanovení čl. 14 odst. 3 stanov Společnosti a se souhlasem všech členů dozorčí rady Společnosti, vyvolal předseda dozorčí rady Společnosti hlasování dozorčí rady Společnosti per rollam, jehož předmětem bylo následující usnesení dozorčí rady Společnosti:

- 1) Dozorčí rada Státní investiční a rozvojové společnosti, a.s. souhlasí s návrhem představenstva Společnosti na uzavření smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál s jediným akcionářem, a to ve znění v podstatném shodném s návrhem této smlouvy, připojeným k tomuto rozhodnutí člena dozorčí rady Společnosti per rollam.

Hlasování per rollam bylo svoláno elektronicky e-mailem dne 7. listopadu 2025 a lhůta pro zaslání hlasů skončila dne 14. listopadu 2025. V této lhůtě hlasovali členové dozorčí rady Mgr. Štěpán Hofman a Ing. Pavel Rácocha, MIA, do emailové schránky vedoucího právního týmu Společnosti bohuslav.bartal@sirsdevelopment.cz, s tímto výsledkem usnesení:

|                                 |                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Usnesení dozorčí rady k bodu 1. | Přijato.                                                                             |
| Pro návrh usnesení hlasovali:   |  |

Hlasovací lístky hlasujících členů dozorčí rady, Výzva s přílohami a tento protokol o výsledku hlasování budou součástí zápisu z jednání dozorčí rady Společnosti na jejím nejbližším zasedání.





Státní investiční společnost  
Na Poříčí 1  
IČ: 213338  
www.sirsa.cz

