

Smlouva o upsání akcie jediným akcionářem obchodní společnosti Krematorium Ostrava, a.s.

uzavřená

**ve smyslu ust. § 479 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
(zákon o obchodních korporacích)**

Krematorium Ostrava, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1858

Sídlo: Ostrava - Slezská Ostrava, Těšínská 710, PSČ 710 07

IČ: 253 93 430

DIČ: CZ253 93 430

Zastoupena:

Mgr. Bc. Jiří Stoch, člen představenstva

jako obchodní společnost (dále jen „obchodní společnost“)

a

Statutární město Ostrava

Sídlo: Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Zastoupeno: Mgr. Jan Dohnal, primátor statutárního města Ostrava

jako jediný akcionář (dále jen „jediný akcionář“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Jediný akcionář obchodní společnosti vykonávající působnost valné hromady obchodní společnosti rozhodl dne 10.6.2025 svým usnesením Rady města Ostravy č. 07435/RM2226/106 o zvýšení základního kapitálu obchodní společnosti o 2 066 900,-Kč (slovy: dva miliony šedesát šest tisíc devět set korun českých) upsáním 1ks nové akcie na základě vnesení nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti s tím, že nová akcie bude upsána jediným akcionářem na základě této smlouvy.

II.

Předmět nepeněžitého vkladu

1. Předmětem nepeněžitého vkladu jsou nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Ostravy, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, a to:

- pozemek parc. č. 202/12, o výměře 1467 m2, ostatní plocha, pohřebiště
- pozemek parc. č. 202/13, o výměře 35 m2, ostatní plocha, pohřebiště

nemovité věci zde uvedené byly oceněny znaleckým posudkem č. 016885/2025 ze dne 03.03.2025 vypracovaným soudní znalkyní Ing. Yvetkou Barvíkovou, IČO 75118262 částkou 2 066 900,-Kč (slovy: dva miliony šedesát šest tisíc devět set korun českých).

III.

Upsání akcie

1. Jediný akcionář prohlašuje a činí nesporným, že v souladu s rozhodnutím valné hromady uvedeným v čl. I. této smlouvy tímto jako jediný akcionář obchodní společnosti upisuje 1 ks akcie v listinné podobě ve formě akcie na jméno, a to následovně:

Jmenovitá hodnota	Série	Číslo	Počet kusů	Celková jmenovitá hodnota
2 066 900,- Kč	-----	000053	1	2 066 900,- Kč
Celkem			1	2 066 900,- Kč

2. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že emisní kurs akcie činí 2 066 900,-Kč (slovy: dva miliony šedesát šest tisíc devět set korun českých) s tím, že jmenovitá hodnota akcie činí 2 066 900,-Kč (slovy: dva miliony šedesát šest tisíc devět set korun českých).

3. Emisní kurs upisované akcie může být splacen výlučně nepeněžitým vkladem. Místem pro vnesení nepeněžitého vkladu je sídlo obchodní společnosti: Ostrava – Slezská Ostrava, Těšínská 710, PSČ 710 07. Lhůta pro vnesení nepeněžitého vkladu **činí 30** kalendářních dnů od úpisu akcie.

IV.

Vnesení nepeněžitého vkladu

1. Jediný akcionář prohlašuje a činí nesporným, že je povinen vnést do obchodní společnosti nepeněžitý vklad, a to předáním nemovitých věcí (specifikovaných a oceněných v článku II. této smlouvy) obchodní společnosti a písemným prohlášením s úředně ověřeným podpisem o vnesení nemovitých věcí, na základě, kterého bude proveden zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch obchodní společnosti.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisy obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí jediný akcionář nejpozději do **7 dnů** od uzavření této smlouvy.
2. Tato smlouva se vyhotovuje **ve třech** stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu a jedno vyhotovení pro účely zápisu změn údajů zapsaných v obchodním rejstříku.
3. Tuto smlouvu je možné změnit pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Pro účely této smlouvy se za písemnou formu nepovažuje výměna emailových či jiných elektronických zpráv.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.
5. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Ostravy svým usnesením č. 07435/RM2226/106 dne 10.6.2025.

Přílohy, které jsou nedílnou součástí smlouvy:

Příloha č. 1: znalecký posudek č. 016885/2025 vypracovaný soudní znalkyní Ing. Yvetkou Barvíkovou

V Ostravě dne2025

V Ostravě dne2025

(všechny podpisy úředně ověřeny)

.....
Statutární město Ostrava
Mgr. Jan Dohnal, primátor

.....
Krematorium Ostrava, a.s.
Mgr. Bc. Jiří Stoch, člen představenstva

Znalecký posudek č. 016885/2025

Znalec:

**Ing. Yvetta Barvíková
Vrablovec 24A/1346
747 14 Ludgeřovice
IČO: 75118262**

**Obor zpracovaného znaleckého posudku :
Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:
Evidenční číslo posudku znalce:**

**Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí
708-22/25**

Zadavatel:

**Krematorium Ostrava a.s.
Těšínská 710
710 07 Ostrava – Slezská Ostrava
IČO: 25393430**

Předmět: určení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pro vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s. - pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Posudek zpracován dle stavu ke dni:

25.02.2025

Datum:

03.03.2025

Počet stran posudku:

18

Číslo vyhotovení:

1/3

Seznam příloh:

Příloha č. 1
Příloha č. 2
Příloha č. 3

- Výpis z KN LV 3195
- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace

A. Zadání

1. Účel posudku

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s..

2. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pro vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s. - pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

3. Sdělení

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Ceny ve znaleckém posudku budou určeny bez DPH.

B. Výčet podkladů

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitostí a fotodokumentace (*viz příloha č.3*) byla znalcem provedena v rozsahu potřebném pro ocenění nemovitých věcí dne 25.02.2025.

2. Podklady pro vypracování posudku– výčet vybraných zdrojů dat

Podklady vztahující se k oceňované nemovité věci:

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 24.02.2025 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem LV 3195 (*viz příloha č.1*)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 23.02.2025 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (*viz příloha č.2*)
- Sdělení o poloze a průběhu plyn. zařízení spol. GasNet, zn.5003263921 z 02/2025;
- Vyjádření k existenci sítí v provozování spol. OVaK, č. 53368 z 02/2025;
- Sdělení o existenci energetického zařízení spol. ČEZ Distribuce zn. 0102291220 z 02/2025;

Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ A., POLÁK P.: **Úřední oceňování majetku 2025**, CERM Brno, 2025
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: **Soudní inženýrství**, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: **Teorie oceňování nemovitostí**, CERM Brno, 2021
- BRADÁČ A. a kol.: **Věcná břemena od A do Z**, LINDE Praha, 2009
- Oceňovací program NEM Express AC firmy PLUTO-OLT spol. s r.o.
- <http://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://smlouvy.gov.cz/>
- <https://www.stromypodkontrolou.cz/>
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 25
- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.285/2021 Sb. a č.36/2021 Sb.
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb. č.337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Cenové údaje pro určení obvyklé ceny:-

- č.řízení v KN V- 11726/2023-807
- č.řízení v KN V- ..2318/2024-807
- č.řízení v KN V- 3306/2024-807
- č.řízení v KN V- 5607/2024-807
- č.řízení v KN V- 12007/2024-807

C. Nález

1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	714828	Slezská Ostrava

2. Vlastnické právo

LV 3195 vlastnické právo: Statutární město Ostrava, Prokešovo nám. 1803/8,
Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Omezení vlastnického práva

Zástavní práva - podle příložného výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), nejsou k oceňované nemovité věci zřízena zástavní práva.

Věcná břemena – podle příloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), je k pozemku parc.č. 202/12 zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy, s oprávněním pro pozemek parc.č. 224. Jelikož bude pozemek parc.č. 202/12 převeden na vlastníka pozemku parc.č. 224, věcné břemeno bez vlivu na obvyklou cenu pozemku.

3. Celkový popis nemovitých věcí

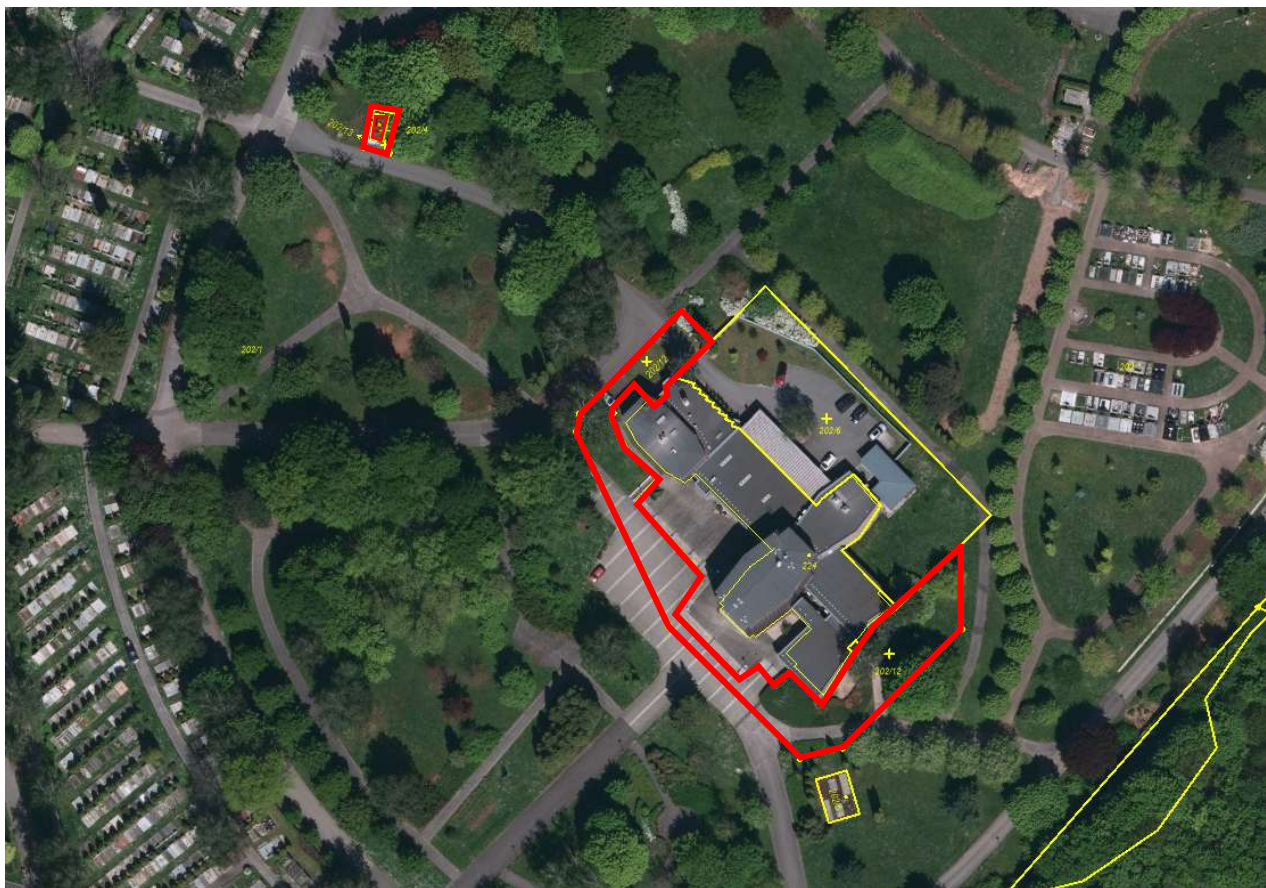
Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č.202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsané na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Ostrava je statutárním městem a má k 1.1.2025 284.765 obyvatel.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Slezská Ostrava, v části Slezská Ostrava, na ulici Těšínská, resp. Na Najmanské, v rámci ústředního hřbitova Slezská Ostrava. Okolní zástavbu tvoří pouze stavby související s krematoriem, jeho provozem a s pohřebnictvím. V Cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy č.25 se pozemky nachází v ploše neoceněné.



Dle platného územního plánu se pozemky nachází v ploše „**Hřbitov**“, která slouží pohřbívání obyvatel a souvisejícím obřadům. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické pietním, esteticky a přírodně vyváženým prostorem s použitím kvalitních architektonických a výtvarných prvků. Veškeré stavby a zařízení na pozemcích této funkční plochy a na pozemcích přímo na ně navazujících (nebo užívání těchto pozemků) musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru daného místa a musí jej vhodně doplňovat, musí respektovat pietu místa a nesmí ji žádným způsobem narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Hlavní využití pro budovy, zařízení a plochy sloužící k pohřbívání (např. obřadní síně, kaple, krematoria, drobná architektura, plochy s hrobovými místy, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky). Přípustné využití pro provozní a technické zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití, administrativa, prodej, související služby, dopravní infrastruktura - silniční a pěší komunikace, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných zařízení, zastávky MHD, cyklostezky, technická infrastruktura, inženýrské sítě, nízkoemisní zdroje energie k zajištění provozu předmětných budov a zařízení (např. degazační stanice s kogenerační jednotkou), fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie, umístěné pouze na střeších či fasádách objektů, popř. jako forma zastřešení parkovacích ploch, splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční

plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad, • veřejné prostory a veřejná zeleň, vodní plochy.



• Pozemek parc.č. 202/12

Pozemek parc.č. 202/12 je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha - pohřebiště. Výměra pozemku 1467 m². Pozemek tvoří předprostor stavby č.p. 710 objektu krematoria. Na pozemku se nachází část zpevněných ploch veřejného prostranství, které jsou součástí pozemku, na zatravněné části pozemku se nachází trvalé porosty. Pozemkem prochází podzemní kabelové elektrické vedení – připojení objektu krematoria, dešťová kanalizace – odvodnění předprostoru a pravděpodobně i vodovodní přípojka. Jelikož bude pozemek parc.č. 202/12 převeden na vlastníka pozemku parc.č. 224, věcné břemeno chůze a jízdy s oprávněním pro p.p.č. 224 bez vlivu na obvyklou cenu pozemku.

Trvalé porosty dle <https://www.stromypodkontrolou.cz/>.

Trvalé porosty na pozemku:

pořadové číslo	dřevina	druh	fyzilogické stáří	předpok.stáří	perspektivita
1594	Bříza bělokorá	strom	dospělý jedinec	35-45	Perspektivní
1595	Smrk omorika	strom	dospělý jedinec	25-35	Perspektivní
1596	Smrk omorika	strom	dospělý jedinec	25-35	Perspektivní
1597	Dub červený	strom	dospívající jedinec	15-25	Perspektivní
1920	Bříza bělokorá	strom	dospělý jedinec	45-55	Perspektivní
1933	Smrk omorika	strom	dospělý jedinec	25-35	Perspektivní

• Pozemek parc.č. 202/13

Pozemek parc.č. 202/13 je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha - pohřebiště. Výměra pozemku 35 m². Pozemek tvoří funkční celek se stavbou bez čp/če – technické vybavení na

pozemku parc.č. 202/4. Do pozemku jednak zasahuje část této stavby a rovněž se na něm nachází součástí stavby – okapový chodník a předložené schodiště. Pozemkem prochází podzemní kabelové elektrické vedení – připojení objektu a vodovodní přípojka, ve stavbě se nachází hlavní uzávěr vody.

4. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena, za jakou by mohla být označena nemovitost v daném čase a místě prodána či koupena.

Dle §2 odst.3 zákona č.151/1997 Sb., se, v případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje majetek a služba tržní hodnotou. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení tržní hodnoty musí být v ocenění uvedeny.

Věcná hodnota je nákladová cena, tj. cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění (reprodukční cena), po odečtení opotřebení stavby (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocen). Je to reprodukční cena stavby snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zák. č.151/1997 Sb., je dle §2, odst. 3 obdobou této ceny nákladový způsob oceňování, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě jeho ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro výpočet nákladové ceny, resp. věcné hodnoty stavby je použita **metoda výpočtu dle cenového předpisu platného ke dni ocenění bez použití indexačního koeficientu pro úpravu ceny stavby dle polohy a trhu.** Rovněž věcná hodnota trvalých porostů je určena ve výši ceny nákladové, určené dle platného oceňovacího předpisu.

Tržní hodnota je definována pro účely zákona č.151/1997 Sb., kde se tržní hodnotou rozumí 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. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ceny ve znaleckém posudku budou určeny bez DPH.

5. Obsah posudku

1. Určení obvyklé ceny – Analýza dat

- 1.1) Pozemek parc.č. 202/12
- 1.2) Pozemek parc.č. 202/13
- 1.3) Zpevněné plochy p.p.č.202/12
- 1.4) Trvalé porosty

D. Posudek

1. Určení obvyklé ceny – Analýza dat

Indexová porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny pozemků - popis použité metodiky

Tato metoda spočívá v porovnání skutečně sjednaných cen několika pozemků s pozemkem oceňovaným. U každého z pozemků se známou tržní cenou vypočteme *jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* JCS_{I-X} . Pro tento pozemek vypočteme násobením příslušných koeficientů *index srovnávacího pozemku* IS_{I-X} . Poté získáme *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* $NJCS_{I-X}$, kde index $I=1,00$. Z jednotlivých $NJCS_{I-X}$ pak získáme průměrnou *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku* $NJCS$. Tu vynásobíme získaným *indexem oceňovaného pozemku* I_o a obdržíme odhad *jednotkové ceny oceňovaného pozemku* JCO . I_s , I_o indexy pozemků srovnávacích a oceňovaného pozemku, které jsou stanoveny na základě těchto kritérií:

- A – Územní struktura
- B – Typ pozemku
- C – Třída velikosti obce
- D – Obchodní, respektive průmyslová poloha
- E – Infrastruktura
- F – Speciální charakteristiky volitelné

Porovnávací pozemky: Pozemky zařazené do ploch hřbitovů nejsou předmětem častého obchodování, jelikož tyto pozemky nabývá pouze statutární město či jeho obvody pro potřeby rozšíření stávajících hřbitovů. Jediným z pozemků, které město nabylo v poslední době, je v roce 2021 v k.ú. Proskovice pozemek parc.č. 747, za cenu 588,- Kč/m². (V-15462/2021-807). Obdobným pozemkem je rovněž část p.p.č.1071/38v k.ú. Třebovice ve Slezsku – část pozemku pod technickým objektem Ostravských vodáren a kanalizací, případně pozemek sloužící k rozšíření depa dopravního podniku, sloužící rovněž pro potřeby města. Pozemky lze také srovnat s nezastavitelnými pozemky veřejných prostranství či místních komunikací. Úroveň ceny pozemku pro rozšíření hřbitova cca 590,- Kč/m² v roce 2021 rovněž odpovídá průměrné sjednané ceně pozemku pod komunikací v období 2019-2021 – viz níže.

Ceny pozemků komunikací (ÚP plochy pozemních komunikací) v letech 2019-2021:

4834/1 Pustkovec	V-10191/2019-807	125.000,- Kč	250 m ²	500,- Kč/m ²
50/9, 50/12, 72/9, 72/16, 3635/16, Slezská Ostrava	V-10612/2019-807	811.790,- Kč	3498 m ²	232,- Kč/m ²
2/2-3,9/27-30,14/1,17/7,135/14, 139/3,1106/16 Vítkovice	V-11190/2019-807	1.222.000,- Kč	1527	800,- Kč/m ²
100/52,100/81,100/86-87, 100/96, 187/50, 189/154,189/156, Dubina	sml.0347/2020/MJ a Vítkovice	3.892.950,- Kč	5273 m ²	738,- Kč/m ²
421/36, Muglinov	V-4950/2020-807	121.040,- Kč	178 m ²	680,- Kč/m ²
3815/38, Stará Bělá	V-17446/2020-807	28.180,- Kč	60 m ²	470,- Kč/m ²
3003 Zábřeh n.O.	V-13102/2021-807	223,200,- Kč	279 m ²	800,- Kč/m ²
Aritmetický průměr:				603,- Kč/m²

Pro porovnání budou tedy, také vzhledem k tomu, že v plochách hřbitovů je přípustné budovat komunikace, použity kromě pozemků pod technickým vybavením města, ceny pozemků pod komunikacemi, zařazených v plochách pozemních komunikací, jejichž prodej proběhl v období 03/2024 až 08/2024, dle cenových údajů dostupných ze smluv a z cenových údajů katastru nemovitostí v rámci statutárního města.

1) Pozemek parc.č. **1071/38**, nacházející se v **k.ú. Třebovice ve Slezsku**, nacházející se na ulici **Na Heleně** je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemek

zastavěný stavbou technického vybavení ve vlastnictví kupujícího, má výměru 334 m². Pozemek dle ÚPD zařazen do plochy smíšené bydlení a služby. Pozemek bez věcných břemen. Cena 304.700,- Kč. Prodejní jednotková cena cca **912,- Kč/m²**. Prodej 08/2023.

2) Pozemky parc.č. 4137 a 4139/1 v k.ú. **Slezská Ostrava**, nacházející se na ulici **U Garáží**, na okraji zástavby dopravního podniku – DEPA Hranečník, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zahrada a mají výměru celkem 999 m². Cena 1.088.910,- Kč. Pozemky vykupované za účelem rozšíření DEPA. Pozemky bez věcných břemen. Dle ÚPD jsou pozemky součástí „plochy pozemních komunikací“. Prodejní jednotková cena cca **1.090 Kč/m²**. Prodej 02/2024.

3) Pozemek parc.č. **1071/180**, nacházející se v k.ú. **Vítkovice**, nacházející se na ulici **Místecká** je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha-manipulační plocha, pozemek s drobným věcným břemenem, v zastavěném území, pod stavbou nájezdové rampy silnice I/56 Místecká ve vlastnictví kupujícího, má výměru 1.075 m². Pozemek dle ÚPD zařazen do plochy pozemních komunikací. Pozemek s drobným věcným břemenem. Cena 905.310,- Kč. Prodejní jednotková cena cca **842,- Kč/m²**. Prodej 03/2024.

4) Pozemek parc.č. **756/25**, v k.ú. **Mariánské Hory** nacházející se na ulici **1.máje**, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha-ostatní komunikace. Pozemek v zastavěném území, pod stavbou místní komunikace ve vlastnictví kupujícího, má výměru 334 m². Pozemek dle ÚPD zařazen do plochy pozemních komunikací. Předmětem převodu spoluvlastnický podíl ve výši ½. K pozemku zřízeno věcné břemeno. Cena 167.000,- Kč. Prodejní jednotková cena cca **1.000,- Kč/m²**. Prodej 04/2024.

5) Pozemky parc.č. **3466/1** a 4234/11, v k.ú. **Moravská Ostrava**, nacházející se na ulici **Na Karolině**, jsou v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – ostatní komunikace a silnice. Jedná se o pozemky zastavěné dopravní stavbou – místní komunikace na přemostění řeky Ostravice. Pozemky mají výměru celkem 2.588 m². Cena 2.105.921,- Kč. Pozemky dle ÚPD zařazené do plochy pozemních komunikací a okrajově do ploch smíšených, bydlení a občanské vybavení. Pozemky s drobným věcným břemenem. Prodejní jednotková cena cca **814,- Kč/m²**. Prodej 08/2024.

Srovnávací pozemky:

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m ²]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m ²]
1) Na Heleně A:1,00, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:1,00, F:1,00	912,00	1,00	912,00
2) U Garáží A:1,00, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:1,00, F:1,00	1 090,00	1,00	1 090,00
3) Místecká A:0,95, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:0,99, F:1,00	842,00	0,94	895,74
4) 1.máje A:1,05, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:0,99, F:1,00	1 000,00	1,04	961,54
5) Na Karolině A:0,95, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:1,00, F:1,00	814,00	0,95	856,84
Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků			943,23 Kč/m²

Výsledky analýzy dat:

1.1) Pozemek parc.č. 202/12 (výměra 1467 m²)

Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	Nezastavěné území	1,00
B	Typ pozemku	Funkční celek krematorium	1,00
C	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
D	Obchodní x průmyslová poloha	Hřbitovy	1,00
E	Infrastruktura	Dobrá, VB bez vlivu	1,00

<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,00
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,00
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² 943,23
Porovnávací cena pozemku parc.č.202/12		1.467 m ²	Kč 1.383.718,41
Obvyklá cena pozemku parc.č. 202/12 po zaokrouhlení:		1.467 m²	Kč 1.383.700,00

1.2) Pozemek parc.č. 202/13 (výměra 35 m²)

Koeficienty pro výpočet indexu:			
<i>A</i>	Územní struktura	Nezastavěné území	1,00
<i>B</i>	Typ pozemku	Funkční celek stavba tech.vyb	1,00
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel	1,00
<i>D</i>	Obchodní x průmyslová poloha	Hřbitovy	1,00
<i>E</i>	Infrastruktura	Dobrá	1,00
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou	1,00
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1,00
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ² 943,23
Porovnávací cena pozemku parc.č.202/13		35 m ²	Kč 33.013,05
Obvyklá cena pozemku parc.č. 202/13 po zaokrouhlení:		35 m²	Kč 33.000,00

1.3) Zpevněné plochy

Zpevněné plochy budou oceněny nákladově. Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.285/2021 Sb. a č.36/2021 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb., č.337/2022 Sb., č.434/2023 Sb. a vyhlášky č.370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Nemovité věci jsou součástí pozemku

1.3.a) Zpevněné plochy dlážděné - zařídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Výměra: 352,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	2 064,74
Plná cena: 352,00 m ² * 2 064,74 Kč/m ²		=	726 788,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 50 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)		*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N		=	508 751,94 Kč

Zpevněné plochy dlážděné - cena nákladová, tržní hodnota	=	508 800,00 Kč
---	---	----------------------

1.3.b) Zpevněné plocha asfaltové - zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Výměra: 169,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	1 603,68
Plná cena: 169,00 m ² * 1 603,68 Kč/m ²		=	271 021,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): cca 45 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	67 755,48 Kč

Zpevněné plochy asfaltové - cena nákladová, tržní hodnota = **67 800,00 Kč**

Zpevněné plochy celkem: **576.600,- Kč**

1.4) Trvalé porosty**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
bříza bělokorá			40 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-		14 737,50	14 737,50
bříza bělokorá			50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-		32 410,-	32 410,-
dub červený			20 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	13 160,-		13 160,-	13 160,-
smrk omorika			30 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 25 %	13 957,50,-	41 872,50
Součet:				102 180,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,600
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	73 569,60
Trvalé porosty – cena nákladová, tržní hodnota			=	73 600,00 Kč

E. Odůvodnění

Interpretace výsledků analýzy:

Rozdělení jednotlivých cen:	Obvyklá cena	Tržní hodnota
Pozemek parc.č. 202/12 o výměře 1467 m ²	1.383.700,- Kč	1.383.700,- Kč
Zpevněné plochy celkem	X	576.600,- Kč
Trvalé porosty	X	73.600,- Kč
Poz. p.č. 202/12 o výměře 1.467 m² vč. souč. a přísl.	X	2.033.900,- Kč
Poz. p.č. 202/13 o výměře 35 m² vč. souč. a přísl.	33.000,- Kč	33.000,- Kč
Celkem	X	2.066.900,- Kč

Obvyklá cena pozemků je v tomto případě určená na základě výsledků metody cenového porovnání, na základě provedené analýzy a na základě skutečně sjednaných cen prodaných pozemků, která nejlépe postihuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi.

Věcná hodnota stavby (nákladová cena) zohledňuje v maximální míře stavebně technický stav nemovité věci, tzn její stáří, stav a opotřebení.

Některé oceňované nemovité věci nelze ocenit obvyklou cenou, nelze nalézt sjednané ceny obdobných objektů, vzhledem k tomu, že se stavbami komunikací ani s trvalými porosty se běžně samostatně neobchoduje. Byla proto určena jejich tržní hodnota, a to na základě jejich hodnoty věcné, tzn. nákladové ceny, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění po odečtení opotřebení stavby. Tržní hodnota pozemků je určena včetně všech součástí a příslušenství.

Kontrola postupu: Zdrojem dat bylo místní šetření, podklady poskytnuté objednatelem a veřejně přístupné databáze. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.

F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé (tržní hodnoty) vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s. - pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Z výše uvedených důvodů byla určena tržní hodnota nemovitých věcí.

Tržní hodnota nemovitých věcí, a to pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:

2.066.900,- Kč

slovy: Dvamilionyšedesátšesttisícdevětset Kč

Ceny jsou určeny bez DPH.

Za předpokladu, že nedojde od data vypracování znaleckého posudku k žádným významným změnám, vztahujícím se k oceňovaným nemovitostem, makroekonomickému vývoji v ČR, případně vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výsledné hodnoty v tomto posudku za udržitelné po dobu 12 měsíců od data zpracování tohoto znaleckého posudku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 08:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Ostrava

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714828 Slezská Ostrava

List vlastnictví: 3195

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	00845451	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
202/12	1467	ostatní plocha	pohřebiště	chráněná ložisková území
202/13	35	ostatní plocha	pohřebiště	chráněná ložisková území

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 chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 224

Povinnost k

Parcela: 202/12

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2006.

V-4137/2006-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Michálkovice I

Povinnost k

Parcela: 202/12, Parcela: 202/13

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Slezská Ostrava V

Povinnost k

Parcela: 202/12

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení o odejmutí svěřeného majetku městské části Statutární město Ostrava SMO-575144/2024 ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2024 15:00:04. Zápis proveden dne 07.11.2024.

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 08:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714828 Slezská Ostrava

List vlastnictví: 3195

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Z-10365/2024-807

Pro: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 00845451

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

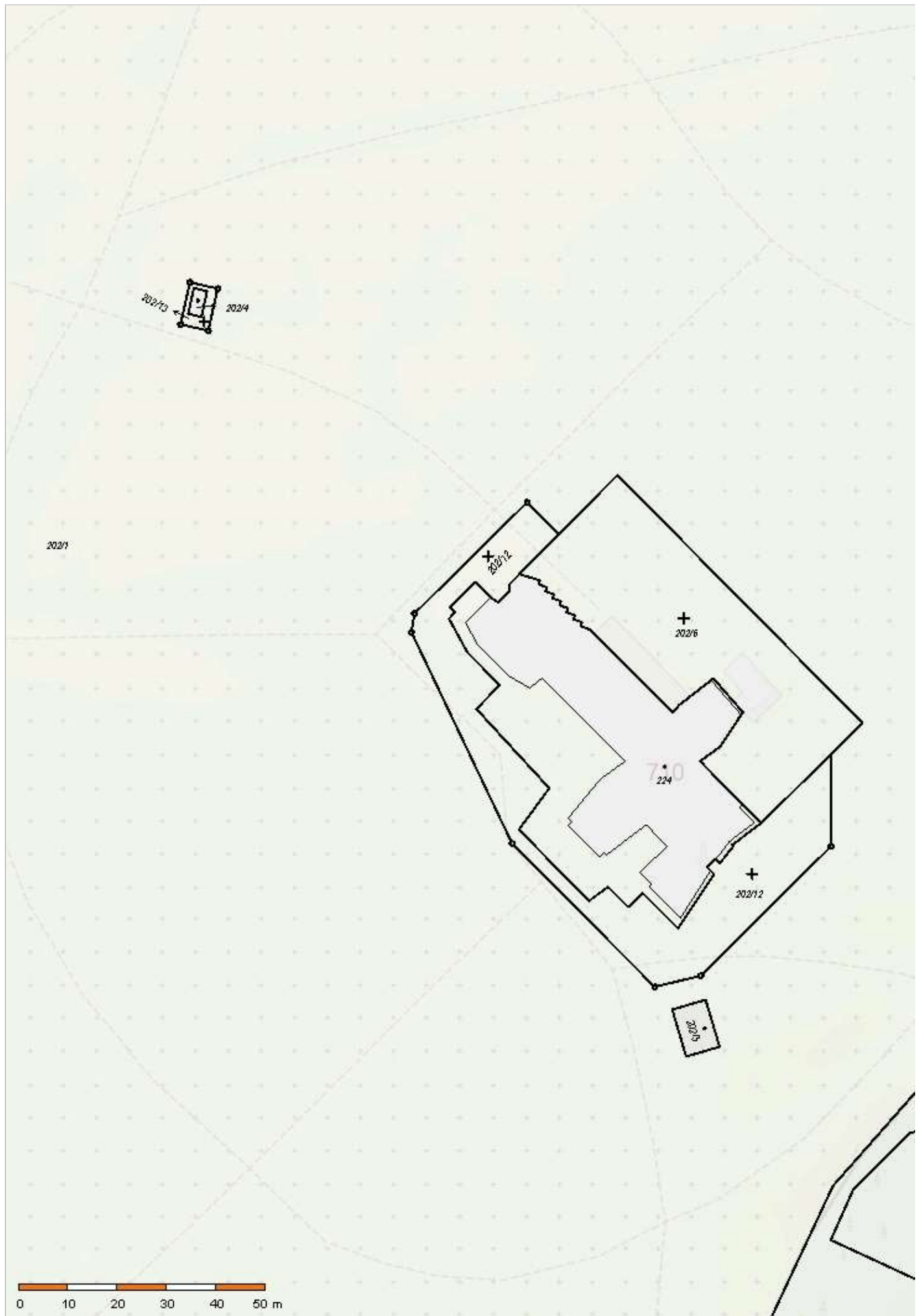
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.02.2025 08:25:38

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



Pozemek parc.č. 202/12







Pozemek parc.č. 202/13



Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pro vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s. - pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem.

Konzultant nebyl k vypracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna před započítáním úkonu.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 016885/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 708-22/25.

V Ludgeřovicích 03.03.2025

Ing. Yvetta Barvíková

Dodatek 1 č. 047077/2025
ke
Znaleckému posudku č. 016885/2025

Znalec:

Ing. Yvetta Barvíková
Vrablovec 24A/1346
747 14 Ludgeřovice
IČO: 75118262

Obor zpracovaného znaleckého posudku :
Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:
Evidenční číslo posudku znalce:

Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí
708-22-1/25

Zadavatel:

Krematorium Ostrava a.s.
Těšínská 710
710 07 Ostrava – Slezská Ostrava
IČO: 25393430

Předmět: určení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pro vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s. - pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Dodatek 1 zpracován dle stavu ke dni:

25.02.2025

Datum:

06.06.2025

Počet stran dodatku:

5

Číslo vyhotovení:

1/3

A. Zadání

1. Účel Dodatku 1 posudku

Účelem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s. - pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Na žádost objednatele je v rámci Dodatku 1 provedeno doplnění v kapitole F. Závěr.

B. Výčet podkladů

1. Podklady pro vypracování Dodatku 1 posudku

- Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích

C. Nález

1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	714828	Slezská Ostrava

2. Vlastnické právo

LV 3195 vlastnické právo: Statutární město Ostrava, Prokešovo nám. 1803/8,
Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č.202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsané na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Ostrava je statutárním městem a má k 1.1.2025 284.765 obyvatel.

V místě se oceňované nemovité věci nachází v městském obvodu Slezská Ostrava, v části Slezská Ostrava, na ulici Těšínská, resp. Na Najmanské, v rámci ústředního hřbitova Slezská Ostrava. Okolní zástavbu tvoří pouze stavby související s krematoriem, jeho provozem a s pohřebnictvím.

• Pozemek parc.č. 202/12

Pozemek parc.č. 202/12 je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha - pohřebiště. Výměra pozemku 1467 m². Pozemek tvoří předprostor stavby č.p. 710, objektu krematoria. Na pozemku se nachází část zpevněných ploch veřejného prostranství, které jsou součástí pozemku, na zatravněné části pozemku se nachází trvalé porosty. Pozemkem prochází podzemní kabelové elektrické vedení – připojení objektu krematoria, dešťová kanalizace – odvodnění předprostoru a pravděpodobně i vodovodní přípojka. Jelikož bude pozemek parc.č. 202/12 převeden na vlastníka pozemku parc.č. 224, věcné břemeno chůze a jízdy s oprávněním pro p.p.č. 224 bez vlivu na obvyklou cenu pozemku. Trvalé porosty dle <https://www.stromypodkontrolou.cz/>.

• Pozemek parc.č. 202/13

Pozemek parc.č. 202/13 je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha - pohřebiště. Výměra pozemku 35 m². Pozemek tvoří funkční celek se stavbou bez čp/če – technické vybavení na pozemku parc.č. 202/4. Do pozemku jednak zasahuje část této stavby a rovněž se na něm nachází součástí stavby – okapový chodník a předložené schodiště. Pozemkem prochází podzemní kabelové elektrické vedení – připojení objektu a vodovodní přípojka, ve stavbě se nachází hlavní uzavěr vody.

D. Posudek

1. Určení obvyklé ceny

Určení jednotkové ceny oceňovaných pozemků viz Znalecký posudek č.016885/2025.

1.1) Pozemek parc.č. 202/12 (výměra 1467 m²)

Jednotková cena oceňovaného pozemku	$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ²	943,23
Porovnávací cena pozemku parc.č.202/12	1.467 m ²	Kč	1.383.718,41
Obvyklá cena pozemku parc.č. 202/12 po zaokrouhlení:	1.467 m²	Kč	1.383.700,00

1.2) Pozemek parc.č. 202/13 (výměra 35 m²)

Jednotková cena oceňovaného pozemku	$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m ²	943,23
Porovnávací cena pozemku parc.č.202/13	35 m ²	Kč	33.013,05
Obvyklá cena pozemku parc.č. 202/13 po zaokrouhlení:	35 m²	Kč	33.000,00

1.3) Zpevněné plochy

Výpočet ceny nákladové zpevněných ploch – viz Znalecký posudek č. 016885/2025.

1.3.a) Zpevněné plochy dlážděné

Zpevněné plochy dlážděné - cena nákladová, tržní hodnota	=	508 800,00 Kč
---	----------	----------------------

1.3.b) Zpevněné plocha asfaltové - zatřídění pro potřeby ocenění

Zpevněné plochy asfaltové - cena nákladová, tržní hodnota	=	67 800,00 Kč
Zpevněné plochy celkem:		576.600,- Kč

1.4) Trvalé porosty

Výpočet ceny nákladové trvalých porostů – viz Znalecký posudek č. 016885/2025.

Trvalé porosty – cena nákladová, tržní hodnota	=	73 600,00 Kč
---	----------	---------------------

Některé oceňované nemovité věci nelze ocenit obvyklou cenou, nelze nalézt sjednané ceny obdobných objektů, vzhledem k tomu, že se stavbami komunikací ani s trvalými porosty se běžně samostatně neobchoduje. Byla proto určena jejich tržní hodnota, a to na základě jejich hodnoty věcné, tzn. nákladové ceny, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění po odečtení opotřebení stavby.

Tržní hodnota pozemků je tak určena včetně všech součástí a příslušenství.

E. Odůvodnění

Rekapitulace:

Rozdělení jednotlivých cen:	Tržní hodnota
Pozemek parc.č. 202/12 o výměře 1467 m ²	1.383.700,- Kč
Zpevněné plochy celkem	576.600,- Kč
Trvalé porosty	73.600,- Kč
Poz. p.č. 202/12 o výměře 1.467 m² vč. souč. a přísl.	2.033.900,- Kč
Poz. p.č. 202/13 o výměře 35 m² vč. souč. a přísl.	33.000,- Kč
Celkem	2.066.900,- Kč

Tržní hodnota pozemků vč, příslušenství a součástí je v tomto případě určena ve výši obvyklé ceny pozemků určené na základě výsledků metody cenového porovnání, na základě provedené analýzy a na základě skutečně sjednaných cen prodaných pozemků, která nejlépe postihuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Tržní hodnota součástí pozemků – zpevněných plocha a trvalých porostů je určena na základě nákladového ocenění dle platného oceňovacího předpisu.

F. Závěr

Úkolem Dodatku 1 znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pro vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s. - pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Na žádost objednatele je v rámci Dodatku 1 provedeno doplnění v kapitole F. Závěr, v souladu s § 251 odst. 2 písm. b) zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitýho vkladu, který odpovídá emisnímu kursu akcií, které mají být vydány jako protiplnění za oceněný nepeněžitý vklad při navýšení základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava a.s., (IČ: 25393430).

Tržní hodnota nemovitých věcí, a to pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:

2.066.900,- Kč

slovy: Dvamilionyšedesátšesttisícdevětset Kč

Ceny jsou určeny bez DPH.

Na základě výše uvedených skutečností oceňuji hodnotu nepeněžitýho vkladu ve výši tržní hodnoty nemovitýho majetku, který nejlépe odpovídá hodnotě oceňovaného nepeněžitýho vkladu, a to na částku:

2.066.900,- Kč

slovy: Dvamilionyšedesátšesttisícdevětset Kč

Tato hodnota oceňovaného nepeněžitýho vkladu odpovídá úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být vydány jako protiplnění za oceněný nepeněžitý vklad při navýšení základního kapitálu společnosti.

Dodatek 1 znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pro vložení nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti Krematorium Ostrava, a.s. - pozemků parc.č. 202/12 a parc.č. 202/13, včetně příslušenství a součástí, zapsaných na LV 3195, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem.

Konzultant nebyl k vypracování tohoto Dodatku 1 znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna před započítáním úkonu.

Znalecká doložka

Dodatek 1 znaleckého posudku jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Dodatek 1 znaleckého posudku je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 047077/2025.

V Ludgeřovicích 06.06.2025

Ing. Yveta Barvíková