



Podklady pro jednání 41. valné hromady České unie sportu

II. část

**Zpráva o majetku ČUS
k 31. 12. 2022**

**Nymburk
21. června 2023**



Zpráva o majetku ČUS k 31. 12. 2022

Podklad pro jednání 41. valné hromady ČUS
Nymburk 21. června 2023

OBSAH

ČÁST A	DLUHOVÁ POZICE ČUS	3
A.I	Manažerské shrnutí	3
A.II	Podrobné informace k dluhům	4
A.II.1	Podrobné informace k leasingům	4
A.II.2	Podrobné informace k úvěrům	4
A.II.3	Podrobné informace k půjčkám a technickým zhodnocením	4
A.II.4	Podrobné informace k podrozvahovým dluhům a soudním sporům	5
A.II.5	Podrobné informace k nakládání s prostředky obdrženyými za prodej části SA Strahov Fotbalové asociaci ČR	6
ČÁST B	ANALÝZA STAVU MAJETKU	7
B.I	Majetková situace	7
B.II	Obchodní podíly v aktivních společnostech	8
B.II.1	SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s.	8
B.II.1.i	Manažerské shrnutí	8
B.II.1.ii	Vymezení a stav majetku	9
B.II.1.iii	Zhodnocení hospodaření	10
B.II.1.iv	Další provoz / vlastnictví	12
B.II.2	SKI Pec, a.s.	12
B.II.2.i	Manažerské shrnutí	12
B.II.2.ii	Vymezení a stav majetku	13
B.II.2.iii	Zhodnocení hospodaření	14
B.II.2.iv	Další provoz / vlastnictví	16
B.II.3	Sportovní areál Harrachov, a.s.	16
B.II.3.i	Manažerské shrnutí	16
B.II.3.ii	Vymezení a stav majetku	16
B.II.3.iii	Zhodnocení hospodaření	17
B.II.3.iv	Další provoz / vlastnictví	19
B.II.4	Vyšší odborná škola ČUS, s.r.o.	20
B.II.4.i	Manažerské shrnutí	20
B.II.4.ii	Zhodnocení hospodaření	20
B.III	Hlavní majetek ČUS	23
B.III.1	Sportovní areál Strahov	23
B.III.1.i	Manažerské shrnutí	23
B.III.1.ii	Dosavadní postup v řešení majetkoprávních vztahů SA Strahov mezi FAČR a ČUS	23
B.III.1.iii	Zhodnocení hospodaření	24
B.III.1.iv	Další provoz / vlastnictví	25
B.III.2	Sportovní centrum Nymburk	26
B.III.2.i	Manažerské shrnutí	26
B.III.2.ii	Vymezení a stav majetku	26
B.III.2.iii	Zhodnocení hospodaření	28
B.III.2.iv	Další provoz / vlastnictví	28
B.III.3	Sportcentrum Brandýs nad Labem	29
B.III.3.i	Zhodnocení hospodaření	29

B.III.3.ii Další provoz / vlastnictví	30
B.III.4 Plavecký stadion Podolí	31
B.III.4.i Manažerské shrnutí	31
B.III.4.ii Vymezení a stav majetku	32
B.III.4.iii Zhodnocení hospodaření	33
B.III.4.iv Další provoz / vlastnictví	34
B.III.5 Lyžařský areál Zadov	35
B.III.5.i Manažerské shrnutí	35
B.III.5.ii Vymezení a stav majetku	35
B.III.5.iii Zhodnocení hospodaření	36
B.III.5.iv Další provoz / vlastnictví	37
B.IV Ostatní majetek – neaktivní	38
B.IV.1 Lanovka Churáňov, s.r.o.	38
B.IV.2 Nakladatelství O Praha, a.s.	38
B.IV.3 ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. (dříve Pro ČUS servis, s.r.o.)	41
ČÁST C MAJETEK A PŘIJATÁ ŘEŠENÍ	42
C.I Horské společnosti ČUS	42
C.II Ostatní společnosti ČUS	42
ČÁST D NÁVRH USNESENÍ VALNÉ HROMADY KE ZPRÁVĚ O MAJETKU	43
Příloha č. 1 - Rozvaha a výkaz zisku a ztráty Skiareál Špindlerův Mlýn, a.s. za rok 2022	44
Příloha č. 2 - Rozvaha a výkaz zisku a ztráty SKI Pec, a.s. za rok 2022	47
Příloha č. 3 - Rozvaha a výkaz zisku a ztráty SA Harrachov, a.s. za rok 2022	50
Příloha č. 4 - Rozvaha a výkaz zisku a ztráty Vyšší odborná škola ČUS, s.r.o. za rok 2022	53
Příloha č. 5 - Rozvaha a výkaz zisku a ztráty Lanovka Churáňov, s.r.o. za rok 2022	57
Příloha č. 6 - Předběžná rozvaha a výkaz zisku a ztráty Nakladatelství O Praha, a.s. za rok 2022	59
Příloha č. 7 - Předběžná rozvaha a výkaz zisku a ztráty ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. za rok 2022	61
DISPOZICE S MAJETKEM V LA ZADOV - NÁVRH NA SMĚNU POZEMKŮ	67

ČÁST A DLUHOVÁ POZICE ČUS

A.I MANAŽERSKÉ SHRNUÍ

Závazky ČUS lze rozdělit do následujících kategorií:

- **Běžné provozní závazky**

Jedná se o závazky vzniklé z běžného obchodního styku prováděného v rámci hospodářských operací ČUS. Do této kategorie patří především závazky vůči dodavatelům a přijaté zálohy. Tyto závazky jsou hrazeny v rámci obchodních aktivit z provozu organizace a v současné době ČUS tyto závazky hradí do lhůty splatnosti, proto jim dále není věnována pozornost.

- **Rozvahové dluhy**

Jedná se o závazky vzniklé v rámci běžných úvěrů, půjček (bankovních či nebankovních), závazky z titulu technických zhodnocení majetku ČUS a leasingů (tj. záležitosti mimo běžné provozní závazky). **Všechny rozvahové dluhy vzniklé před r. 2012 byly SPLACENY.**

- **Podrozvahové - potenciální dluhy**

Jedná se o potenciální závazky, tj. závazky neučtované v rozvaze společnosti. Typicky se jedná o závazky, které vznikají ze soudních sporů, směnky, ručitelství apod. a buď není známa jejich výše (typicky soudní spory), nebo se jedná o ručitelství (směnky, záruky apod.). **Výše předpokládaných podrozvahových dluhů ČUS k datu konání VH činí cca 3 mil. Kč. V minulosti tato částka činila 252,787 mil. Kč.**

Přehled výše rozvahových a podrozvahových dluhů ČUS evidovaných k 31.12.2022

v tis. Kč

Skupina	Rozvahový dluh k datu 31.12. 2022	Podrozvahový dluh k datu 31.12. 2022
Leasingy	0	0
Úvěry	0	0
Půjčky	0	0
Závazky plynoucí z tech. zhodnocení (FAČR, ČAS)	0	0
Závazky plynoucí z technického zhodnocení přístavek Sportovní haly	0	3 000
Úvěry	0	0
Očekávané závazky z žalob a soudních sporů (ČUS = žalovaná strana)	0	0
Odhad příslušenství a soudních poplatků (ČUS = žalovaná strana)	0	0
Celkem rozvahové(jisté)/podrozvahové	0	3 000
CELKEM rozvahové(jisté)+podrozvahové (tj. potenciální, v maximální výši)		3 000

Závazky plynoucí z technického zhodnocení přístavby Sportovní haly v částce téměř 3 mil. Kč byly zjištěny v r. 2013 při řešení majetkoprávních vztahů na Strahově. Jedná se o podrozvahový dluh (v minulosti neevidovaný). Dokud nedojde po trojsměně MHMP x ČUS x FAČR k ukončení nájemní smlouvy mezi HC Sparta Praha a novým nabyvatelem - MHMP, není nutno dluh vyrovnávat, neboť se bude nadále započítávat proti nájmu. Pro případ, že by došlo k nutnosti dluh vyrovnat, má ČUS prostředky v rezervě na svém běžném účtu (viz položka v rozpočtu ČUS).

Stav dluhů ČUS z minulosti (vzniklých před r. 2012) a dluhů nyní porovnává níže uvedená tabulka:

Skupina	Dluhy vzniklé před r. 2012 v tis. Kč	Dluh k 31.12. 2022 v tis. Kč
Leasingy	331	0
Závazky plynoucí z technického zhodnocení (FAČR, ČAS)	13 163	0
Úvěr Gladiolus, a.s. (vzniklý z postoupení pohledávky)	35 539	0
Závazky plynoucí z technického zhodnocení přístavba Sportovní haly	3 000	3 000
Žaloba Sdružení sportovních svazů České republiky (Dohoda o poskytnutí záruky za výtěžky SAZKA, a.s.)	151 585	0
Dohoda o Narovnání - nájemné za využívání pozemků České televize v areálu PS Podolí	3 624	0
Soudní spor o nájemné za využívání pozemků v areálu LA Zadov s úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových za roky 2008 + 2009	2 250	0
Soudní spor o nájemné za využívání pozemků v areálu LA Zadov s úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových za roky 2010 + 2011 + 2012 + 2013 + 2014	4 500	0
Odhad příslušenství a soudních poplatků shora uvedených kauz	38 795	0
Celkem	252 787	3 000
VYŘEŠENO !!!!!	249 787 tis. Kč	

ČUS je oddlužena a nemá závazky, které by ohrožovaly její bonitní majetky či její samotnou existenci, neboť na zbývající dluh ve výši 3 mil. Kč má prostředky na svých běžných účtech.

A.II PODROBNÉ INFORMACE K DLUHŮM

A.II.1 PODROBNÉ INFORMACE K LEASINGŮM

LEASINGY byly splaceny a ČUS je bez jakýchkoli nových leasingových závazků.

A.II.2 PODROBNÉ INFORMACE K ÚVĚRŮM

ČUS je bez úvěrových dluhů i zástav.

A.II.3 PODROBNÉ INFORMACE K PŮJČKÁM A TECHNICKÝM ZHODNOCENÍM

PŮJČKY A TECHNICKÁ ZHODNOCENÍ byly splaceny a ČUS je bez půjček a bez dluhů za technická zhodnocení. Kromě shora uvedeného ještě ČUS eviduje závazky za tzv. archivaci vlastních s.r.o. (Nymburk, Brandýs, SA Strahov, Podolí, Zadov, Frýdek) z doby, kdy tato s.r.o. byla likvidována. ČUS na základě smlouvy provádí archivaci jejich dokladů. Závazek vyplývá z toho, že platba byla přijata dopředu a ročně je umořována výnosem. Zde tyto závazky neuvádíme, neboť se reálně nejedná o finanční výdaj (s.r.o. již neexistují). **Na základě shora uvedených údajů je možné konstatovat, že byly splaceny všechny staré úvěry, půjčky, technická zhodnocení a ČUS je bez úvěrových dluhů i zástav.**

A.II.4 PODROBNÉ INFORMACE K PODROZVAHOVÝM DLUHŮM A SOUDNÍM SPORŮM

- **Podrozvahové dluhy**

V současné době nejsou známy žádné hrozící podrozvahové dluhy.

- **Očekávané závazky z žalob a soudních sporů a odhad příslušenství a soudních poplatků (ČUS = žalovaná strana).**

V současné době nejsou známy soudní aktivní spory, dle kterých by ČUS hrozily podrozvahové závazky.

A.II.5 PODROBNÉ INFORMACE K NAKLÁDÁNÍ S PROSTŘEDKY OBDRŽENÝMI ZA PRODEJ ČÁSTI SA STRAHOV FOTBALOVÉ ASOCIACI ČR

Vzhledem k tomu, že v roce 2022 stále trvala poslední etapa majetkoprávního řešení v areálu Strahov, předkládáme tímto informaci o využití finančních prostředků získaných z prodeje Strahova (první etapa majetkoprávního řešení Strahova). Důvodem je transparentnost užití finančních prostředků, neboť považujeme za vhodné, aby členové VH takovouto informací disponovali, a to s ohledem na neblahé zkušenosti s dřívějším hospodařením s prostředky Rezervního fondu.

Přehled nakládání s finančními prostředky z prodeje Strahov

Tržby za prodej Strahov (FAČR) vč. DPH		128 456 992,50		
Položka	Předpoklad/ Skutečnost	Dosud zapláceno	Zbývá uhradit	Pozn.
Odvod DPH za věci movité	166 089,35	166 089,35	0,00	Již skutečná výše
Narovnání Sdružení sportovních svazů	75 000 000,00	75 000 000,00	0,00	Již skutečná výše
Náklady na právní zastoupení proti Sdružení sportovních svazů	2 996 328,63	2 996 328,63	0,00	Již skutečná výše
Notářský zápis Sdružení sportovních svazů (Ertl)	68 365,00	68 365,00	0,00	Již skutečná výše
Náklady na exekutorskou úschovu u dohody o narovnání se Sdružením	52 756,00	52 756,00	0,00	Již skutečná výše
Technické zhodnocení FAČR-dohoda o narovnání	8 940 105,47	8 940 105,47	0,00	Již skutečná výše
Technické zhodnocení ČAS-dohoda o narovnání	2 984 144,84	2 984 144,84	0,00	Již skutečná výše
Daň z převodu nemovitostí - za Prodej Strahova FAČR	9 914 628,00	9 914 628,00	0,00	Již skutečná výše
Daň z příjmů 2013 - za Prodej Strahova FAČR	5 418 990,00	5 418 990,00	0,00	Již skutečná výše
Technické zhodnocení Sparta-přístavba Holešovice	2 921 687,85	0,00	2 921 687,85	Dosud nezapláceno
Daň z převodu za trojsměnu FAČR/MHMP/ČUS	4 371 400,00	4 371 400,00	0,00	Již skutečná výše
Daň z příjmu 2014 - za trojsměnu FAČR/MHMP/ČUS	0,00	0,00	0,00	Již skutečná výše
Projekty ČUS (záštity, sportáček, senioři, Sportuj s námi pro další roky)	6 500 000,00	6 500 000,00	0,00	Již skutečná výše
DPH Nymburk - vratka při převodu do NSCN	300 000,00	0,00	300 000,00	Prozatím odhad
Právní zastoupení - soud Aleš Hušák	7 575 326,00	7 575 326,00	0,00	Již skutečná výše
Posudky, rozborů k soudnímu sporu Hušák	0,00	0,00	0,00	Již skutečná výše
Bezdůvodné obohacení - soud s ÚZSVM Zadov do 28.8.2013	1 222 527,22	1 222 527,22	0,00	Již skutečná výše
Bezdůvodné obohacení - ÚZSVM Zadov od 29.8.2013 do 31.12.2013	48 239,90	48 239,90	0,00	Již skutečná výše
Narovnání s Českou televizí (celkem 1,5 mil. Kč)	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00	Již skutečná výše
CELKEM VÝDAJE	129 980 588,26	126 758 900,41	3 221 687,85	
CELKEM PŘÍJMY bez DPH (to bylo odvedeno)	128 456 992,50			
Příp. deficit bude financován z vl. zdrojů ČUS; příp. přebytek bude uložen na financování prioritních investic	-1 523 595,76	Příp. deficit bude financován z vl. zdrojů ČUS; příp. přebytek bude uložen na financování prioritních investic		

ČÁST B ANALÝZA STAVU MAJETKU

B.I MAJETKOVÁ SITUACE

Majetek ČUS lze v zásadě rozdělit do dvou kategorií:

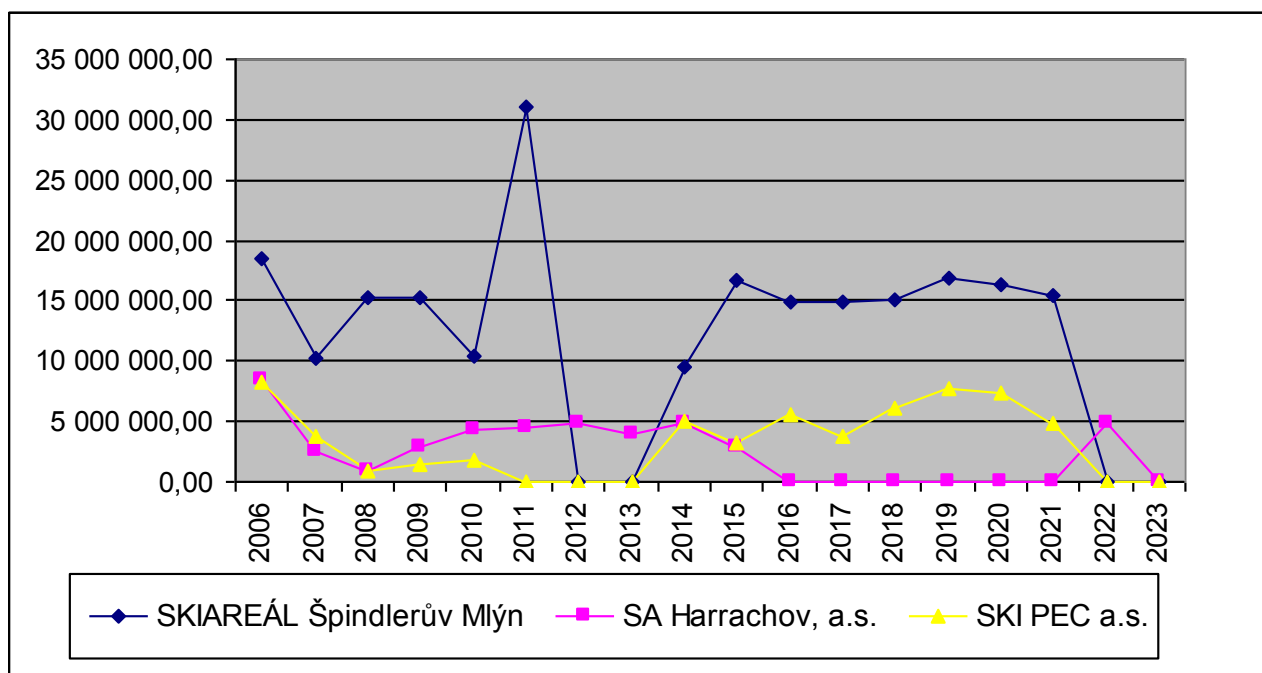
- podíly v obchodních firmách (akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným)
- vlastní majetek ČUS účtovaný v rozvaze na majetkových účtech ČUS

Celkový účetní objem aktiv dle rozvahy ČUS činí 1.024.947 tis. Kč (po opravných položkách), z toho 221.999 tis. Kč tvoří hodnota dlouhodobého finančního majetku, tj. hodnota akcií a obchodních podílů (po opravných položkách). ČUS je držitelem akcií, popř. obchodních podílů v 7 obchodních společnostech. Majetková struktura se oproti roku 2021 nezměnila. Níže uvádíme přehled majetkových podílů ve společnostech (a.s. / s.r.o.):

Společnost	podíl v %
Nakladatelství O Praha, a.s.	88,000
SKIAREÁL Špindl. Mlýn, a.s.	51,099
SA Harrachov, a.s.	56,457
SKI Pec, a.s.	54,708
ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. (dříve Pro ČUS servis, s.r.o.)	100,00
VOŠ ČUS, s.r.o.	100,00
Lanovka Churáňov, s.r.o.	100,00

Pro přehled níže uvádíme dividendy ze společností od r. 2006:

Přehled dividend, které byly vyplaceny ČUS				
Rok	SKIAREÁL Špindlerův Mlýn	SA Harrachov, a.s.	SKI PEC a.s.	CELKEM
2006	18 557 573,00	8 436 624,00	8 203 323,00	35 197 520,00
2007	10 282 535,00	2 489 634,00	3 720 280,00	16 492 449,00
2008	15 202 089,00	959 770,00	929 900,00	17 091 759,00
2009	15 202 089,00	2 879 309,00	1 395 105,00	19 476 503,00
2010	10 424 314,00	4 318 963,00	1 860 140,00	16 603 417,00
2011	31 034 008,23	4 558 905,00	0,00	35 592 913,23
2012	0,00	4 798 848,00	0,00	4 798 848,00
2013	0,00	4 030 060,40	0,00	4 030 060,40
2014	9 599 534,00	4 798 848,00	5 068 727,33	19 467 109,33
2015	16 714 748,00	2 879 309,00	3 301 648,67	22 895 705,67
2016	14 838 373,00	0,00	5 580 250,00	20 418 623,00
2017	14 928 439,00	0,00	3 720 166,67	18 648 605,67
2018	15 048 527,00	0,00	6 045 271,33	21 093 798,33
2019	16 879 869,00	0,00	7 789 098,83	24 668 967,83
2020	16 256 913,00	0,00	7 440 333,33	23 697 246,33
2021	15 401 286,00	0,00	4 882 719,00	20 284 005,00
2022	0,00	4 798 848,00	0,00	4 798 848,00
2023	0,00	0,00	0,00	0,00
CELKEM	220 370 297,23	44 949 118,40	59 936 963,16	325 256 378,79



Protože akcie Sazka, a.s. a podnik Nakladatelství Olympia byly prodány, historii jejich výnosů již neuvádíme.

B.II OBCHODNÍ PODÍLY V AKTIVNÍCH SPOLEČNOSTECH

B.II.1 SKIAREÁL ŠPINDLERŮV MLÝN, A.S.

B.II.1.i Manažerské shrnutí

SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s., je představován majoritním obchodním podílem na základním kapitálu společnosti ve výši 51,099 %. Pro vlastní činnost ČUS není majetek využíván, slouží jako zdroj financování. **Podnik SKIAREÁL Špindlerův Mlýn byl v r. 2012 pronajat nájemci – firmě MELIDA, a.s., a tržby společnosti jsou tak dosahovány z titulu tohoto pronájmu. Příjemcem nájmu je firma SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s., nikoli ČUS. ČUS má nadále příjmy z dividend akciové společnosti. Tak jak bylo prezentováno v materiálech pro VH ČUS konanou v 06/2018, došlo k prodloužení nájemních smluv na 45 let. Pronájem podniku má nyní následující parametry:**

- roční nájemné z r. 2012 činí 43,8 mil. Kč plus roční navýšení o inflaci (počítáno od r. 2014)
- celkové investice na dobu nájmu činí 1, 925 MLD (z pův. 800 mil. Kč). Jedná se o kumulativní částku za celé období (prvních 20 let to bude 40 mil.Kč/rok= 800 mil. Kč/20 let, dalších 25 let v průměru 45 mil. Kč/rok=1,125 mld. Kč)
- netto hodnota vráceného podniku bude minimálně o 25% vyšší než současná hodnota
- jednorázový extra nájem ve výši 60 mil. Kč je splatný tak, že první rok je splaceno 40 mil. Kč, v průběhu následujících deseti let bude spláceno po dvou mil. Kč ročně
- Dividenda za sezónu 2019/2020 činila 15,40 mil. Kč (výnos ČUS roku 2021)
- **Dividendy za sezóny 2020/2021 + 2021/2022 BYLY NULOVÉ.**

Dividenda za sezónu 2021/2022 NEBYLA VYPLACENA. Důvodem je nestabilní ekonomická situace po Covid sezonách a dále nestabilita ekonomiky způsobená energetickou krizí (mj. meziroční inflace roku 2022 činila 15,1%), která vznikla z důvodu války na Ukrajině. S tím souvisí i potenciální ekonomická nestabilita nájemce Melida, který požádal o prodloužení doby výstavby tzv. Propojení (výstavba Propojení byla podmínkou prodloužení smlouvy do r. 2057 v Dodatku č. 2). Aby byla situace vyřešena, probíhala jednání, která trvala cca rok. Výsledkem nebyla pouhá dohoda o prodloužení termínu výstavby Propojení o 3 roky, jak původně žádal nájemce (2 roky Covid+ rok

krize na Ukrajině), ale shoda na dodatku č. 4 ke smlouvě o nájmu podniku. Ke schválení dodatku bylo třeba 66% hlasovací většinu na VH SŠM. ČUS disponuje 51,099%. Protože však SLČR na poslední chvíli odvolal souhlas s Dodatkem č. 4 a na VH Skiareálu Špindlerův Mlýn hlasoval proti dodatku, nebyl tento dodatek schválen, byť pro něj hlasovali i minoritní akcionáři vč. Ing. Němce. Jelikož smlouva může být de-facto ukončena v r. 2028, resp. v 2028 bude při nedokončení investice Propojení zahájeno rozhodování akcionářů o prodloužení smlouvy na dalších 20 let (opce), bude třeba se finančně připravit na to, že podnik Skiareál Špindlerův Mlýn převezme a bude znovu provozovat naše společnost Skiareál Špindlerův Mlýn, a.s. (nájem bude ukončen). Naše společnost pak bude potřebovat pracovní kapitál nejen na zahájení provozu ve své režii, ale i kapitál na nové investice a v neposlední řadě i rezervu na případné splácení dluhů podniku, které by mohly být převedeny zpět do podniku od nájemce. Výnos ČUS z dividendy roku 2022 tedy bude NULOVÝ a lze předpokládat, že z důvodu opatrnosti tomu tak bude až do r. 2028, pokud se situace nevyřeší jiným způsobem.

Za sezónu 2021/2022 činil HV společnosti 42,77 mil. Kč. V dalších letech se očekává čistý zisk na úrovni cca 40-50 mil. Kč (dle časového rozlišení a odložené daně) a čistá dividendy po dani pro ČUS ve výši NULA Kč (záleží na tom, na kolik bude či nebude stabilizovaná situace kolem nájemce).

B.II.1.ii Vymezení a stav majetku

Majetek

Vymezení majetku	SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s.
Charakteristika	Obchodní podíl ve výši 51,099 % ve formě akcií.
Funkce pro ČUS	Sportovní areál, který slouží pro veřejnost i sportovní kluby a svazy. ČUS SŠM pro svou vlastní činnost bezprostředně nepotřebuje.

Vývoj výsledku hospodaření

Za období 2008 – 2022	Za období 2005 – 2011/2012 byl areál vždy ziskový, avšak výše zisku klesla o více než 50 %. V roce 2022 HV dosáhl částky 42,77 mil. Kč. Vývoj zisku od Hospodářského roku 1-9/2011 je uveden níže v tabulce a grafu. Dividendy z běžné činnosti pro ČUS za období 2015-2021 se ustálily na výši cca 15 mil. Kč (po dani z dividend). <u>Dividenda za sezónu 2021/2022 NEBYLA Z DŮVODU uvedeného v bodu B.II.1.i Manažerské shrnutí vyplacena žádná.</u>
Na období 2023 a dále	Výnosnost je dána sjednaným nájemným, náklady jsou ve formě režijních nákladů na správu. V dalších letech se očekává čistý zisk na úrovni cca 40-45 mil. Kč (dle inflace a časového rozlišení či odložené daně) a čistá dividendy po dani pro ČUS ve výši NULA Kč (záleží na tom, na kolik bude či nebude stabilizovaná situace kolem nájemce).

Hodnota majetku

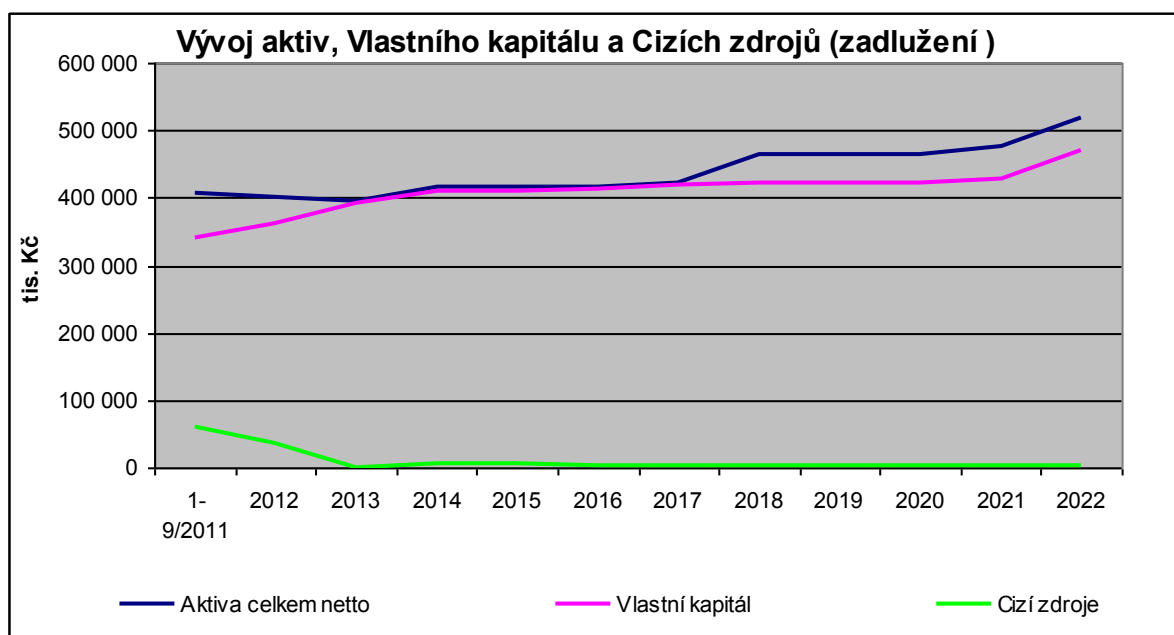
Účetní hodnota	Účetní hodnota vlastního kapitálu k 30.9.2022 byla 471 mil. Kč. Podíl ČUS na vlastním kapitálu byl 241 mil. Kč.
----------------	---

B.II.1.iii Zhodnocení hospodaření

Vyhodnocení vybraných rozvahových údajů (Aktiva, Pasiva, Vlastní kapitál, Cizí zdroje):

Rozvaha	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aktiva celkem netto	406 857	401 515	394 014	415 310	414 958	416 655	421 512	464 977	465 763	465 264	475 930	519 298
Dlouhodobý majetek	379 183	358 892	0	0	0	0	0	0	0	0	2 800	2 800
Oběžná aktiva	12 294	29 587	393 976	415 273	414 933	416 630	421 482	464 947	465 733	465 234	473 100	516 468
Ostatní aktiva (Čas. Rozl.)	15 380	13 036	38	37	25	25	30	30	30	30	30	30
Pasiva celkem	406 857	401 515	394 014	415 310	414 958	416 655	421 512	464 977	465 763	465 264	475 930	519 298
Vlastní kapitál	341 335	363 188	392 583	408 967	409 332	414 108	418 927	423 155	423 404	423 114	428 983	471 756
Cizí zdroje	60 620	35 574	1 431	6 323	5 606	2 522	2 565	2 610	2 661	1 965	3 563	3 746
Ostatní pasiva (Čas. Rozl.)	4 902	2 753	0	20	20	25	20	39 212	39 698	40 185	43 384	43 796

Graf vývoje rozvahových ukazatelů (Aktiva, Vlastní kapitál, Cizí zdroje):



Na základě shora uvedených údajů lze po pronájmu konstatovat pozitivní vývoj, neboť:

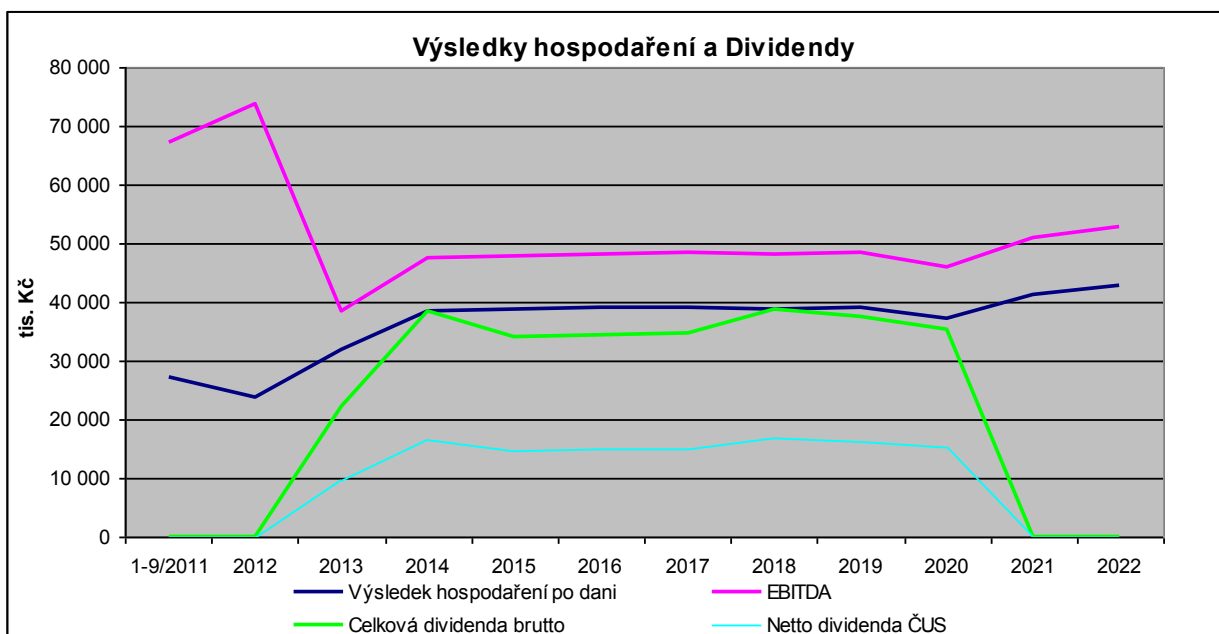
- hodnota Vlastního kapitálu je v zásadě konstantní
- zadlužení firmy je nulové

Vyhodnocení výsledkových údajů - Dividenda (Brutto, Netto), HV (Hospodářský výsledek), EBITDA (HV před daní, odpisy a úroky):

Dividendy	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Celková dividenda brutto	0	0	22 101	38 483	34 163	34 370	34 646	38 863	37 429	35 459	0	0
Celková dividenda netto	0	0	18 786	32 711	29 039	29 215	29 449	33 034	31 815	30 140	0	0
Vlastnický podíl ČUS	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%	51,099%
Netto dividenda ČUS	0	0	9 599	16 715	14 838	14 928	15 048	16 880	16 257	15 401	0	0
Podíl na Vlastním kapitálu ČUS	174 419	185 585	200 606	208 978	209 165	211 605	214 068	216 228	216 355	216 207	219 206	241 063
Rentabilita dividendy ČUS	0,00%	0,00%	4,79%	8,00%	7,09%	7,05%	7,03%	7,81%	7,51%	7,12%	0,00%	0,00%
Rentabilita	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rentabilita vlastního kapitálu	8,00%	6,50%	8,12%	9,41%	9,49%	9,40%	9,35%	9,19%	9,24%	8,78%	9,63%	9,07%

Výkaz zisku a ztráty	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Výkony (Tržby)	168 060	215 598	3 821	11	1	0	9	12	1	3	0	0
Výkonová spotřeba	59 012	77 806	10 960	523	478	520	436	513	548	493	474	452
Spotřeba mater., energie, zboží	27 033	37 929	2 232	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Služby	31 979	39 877	8 728	523	477	520	436	513	548	493	474	452
Přidaná hodnota	109 048	137 792	-7 139	-512	-477	-520	-427	-501	-547	-490	-474	-452
Osobní náklady	32 747	44 003	5 261	125	152	149	148	258	343	341	341	341
Odpisy majetku	31 587	41 120	5 361	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zisk z hlavní činnosti	44 714	52 669	-17 761	-637	-629	-669	-575	-759	-890	-831	-815	-793
Ostatní finanční náklady	1 341	1 265	75	0	0	0	0	0	18	19	24	29
Ostatní provozní výnosy	1 639	3 970	53 672	48 767	49 045	49 213	49 406	49 410	49 834	47 344	52 501	54 265
Ostatní náklady	10 675	23 881	2 913	603	455	471	449	621	640	643	641	637
Výsledek hospodaření před daní	34 337	31 493	32 923	47 527	47 961	48 073	48 382	48 030	48 286	45 851	51 021	52 806
Daň z příjmů	7 030	7 885	1 028	9 042	9 113	9 134	9 193	9 156	9 174	8 712	9 694	10 033
Výsledek hospodaření po dani	27 307	23 608	31 895	38 485	38 848	38 939	39 189	38 874	39 112	37 139	41 327	42 773
EBITDA	67 265	73 878	38 359	47 527	47 961	48 073	48 382	48 030	48 304	45 870	51 045	52 835

Graf vývoje výsledkových údajů - Dividenda (Brutto, Netto), HV (Hospodářský výsledek), EBITDA (HV před daní, odpisy a úroky)



Hospodaření v letech 2007-2012 bylo ve znamení poklesu výkonnosti a rentability. Dividenda pro ČUS se po dani pohybovala kolem 14 mil. Kč, s výjimkou mimořádné dividendy z nerozdělených zisků za rok 2010 v částce 31 mil. Kč. Za období 1-9/2011 a 2011/2012 nebyla dividenda vyplacena žádná, vyplaceny byly jen tantiémy členům orgánů společnosti. Zadlužení bylo vzhledem k objemu vlastních zdrojů spíše na konzervativní úrovni. Za rok 2014 (sezóna 2012/2013) byla vyplacena dividenda **po zdanění ve výši 9,599 mil. Kč**. V sezónách následujících, tj. v sezónách 2013/2014-2019/2020 (do COVIDU) byly vypláceny dividendy v rozmezí 14,838 mil. Kč - 16,88 mil. Kč. Po pronájmu podniku tedy nastoupil trend stabilizace jak hospodářského výsledku, tak dividendy.

Dividenda za sezónu 2020/2021 NEBYLA Z DŮVODU PANDEMIE COVID VYPLACENA, dividenda za sezónu 2021/2022 NEBYLA VYPLACENA Z DŮVODU uvedeného v bodu B.II.1.i Manažerské shrnutí žádná.

Výkazy společnosti (rozvaha a výkaz zisku a ztráty) jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto materiálu.

B.II.1.iv Další provoz / vlastnictví

Rizika

Případná snaha nájemce o nepřátelské převzetí V dozorčí radě nájemce má pronajímatel (tj. i ČUS) garantováno jedno místo.

Vysoká inflace,
nevyzpytatelný ek. vývoj

Příležitosti

Růst tržní ceny Vzhledem k prodloužení nájmu podniku ve vazbě na klíčové a masivní investice kontrolovat plnění smlouvy.

Výsledek hospodaření Výsledek se očekává na konstantní úrovni.

B.II.2 SKI PEC, A.S.

B.II.2.i Manažerské shrnutí

SKI Pec, a.s., je představována majoritním obchodním podílem na základním kapitálu společnosti ve výši 54,708%. Pro vlastní činnost ČUS není majetek využíván, slouží jako zdroj financování. Výnosnost areálu od r. 2006 významně klesala, vyvrcholením poklesu byla ztráta společnosti v r. 2011 ve výši 1,133 mil. Kč a nutnost přijetí provozního úvěru „na výplaty“.

Na základě shora uvedeného negativního vývoje a s ohledem na omezené možnosti SKI Pec investovat do vlastního rozvoje, byl podnik Ski Pec pronajat nájemci – firmě MEGA PLUS a tržby společnosti tak jsou, a nadále budou, dosahovány z titulu tohoto pronájmu. Příjemcem nájmu je firma SKI PEC, a.s., nikoli ČUS. ČUS má nadále příjmy z dividend akciové společnosti. Tak jak bylo prezentováno v materiálech pro VH ČUS konanou v 06/2018, došlo k prodloužení nájemních smluv na 45 let. Pronájem podniku má nyní následující parametry:

- roční nájemné činí 15,77 mil. Kč plus inflace
- strany se dohodly na tom, že nájemce v průběhu 45 (čtyřiceti pěti) let trvání Smlouvy zajistí provedení investic do Podniku v celkové výši nejméně 850 mil. Kč. Původní hodnota investic činila 350 mil. Kč na 20 let, tj. v průměru 17,5 mil. Kč/rok. Nově tato hodnota činí v průměru 18,889 mil. Kč/rok (tj. 850 mil. Kč/45 let)
- netto hodnota vráceného podniku bude vyšší minimálně o součet inflačních vlivů za dobu nájmu
- extra nájem ve výši 15 mil. Kč je splatný tak, že první rok je splaceno 5 mil. Kč, v průběhu následujících dvou let bude spláceno po 5 mil. Kč ročně
- **Dividenda za sezónu 2019/2020 činila 4,88 mil. Kč (výnos ČUS roku 2021)**
- **Dividenda za sezónu 2020/2021 NEBYLA Z DŮVODU PANDEMIE COVID VYPLACENA, neboť bylo nájemci umožněno splácet nájem ve splátkovém kalendáři (výnos ČUS roku 2022 tedy byl NULOVÝ) a SKI PEC by tak neměla finanční zdroje na její vyplacení**

Za sezonu 2021/2022 činil HV společnosti zisk 23,593 mil. Kč. V letech následujících očekáváme čistý zisk na úrovni 15-23 mil. Kč (dle časového rozlišení). Dividenda za sezonu 2021/2022 nebyla vyplacena proto, aby dividendy mohly posloužit jako záložní finanční zdroj pro případ nutnosti převzít zpět do provozu Skiareál Špindlerův Mlýn.

B.II.2.ii Vymezení a stav majetku

Majetek

Vymezení majetku	SKI Pec, a.s.
Charakteristika	Obchodní podíl ve výši 54,708 % ve formě akcií.
Funkce pro ČUS	Sportovní areál, který slouží pro veřejnost i sportovní kluby a svazy. ČUS pro svou vlastní činnost bezprostředně nepotřebuje.

Vývoj výsledku hospodaření

Za období 2008 – 2022	Za období 2005 – 2010 byl areál vždy ziskový, avšak výše zisku klesla na 10 % úrovně roku 2005. Za období 1-9/2011 (přechod na hospodářský rok) byla dosažena ztráta 1 133 tis. Kč, čistá dividendy za období 1-9/2011 a 2011/2012 byla nulová. Obrat nastal po pronájmu podniku – v sezóně 2012/2013 bylo dosaženo čistého zisku ve výši 30,829 mil. Kč a za sezónu 2012/2013 vyplacena čistá dividendy po zdanění ve výši 5,069 mil. Kč. Za sezónu 2019/2020 činil čistý zisk 15,58 mil. Kč a dividendy činila 4,88 mil. Kč (součást výnosu ČUS za rok 2021). <u>Dividendy za sezónu 2020/2021 NEBYLA VYPLACENA Z DŮVODU PANDEMIE COVID, dividendy za sezónu 2021/2022 nebyla vyplacena proto, aby dividendy mohly posloužit jako záložní finanční zdroj pro případ nutnosti převzít zpět do provozu Skiareál Špindlerův Mlýn.</u>
Na období 2023 a dále	Výnosnost je dána sjednaným nájemným, náklady jsou ve formě odpisů a režijních nákladů na správu. V letech následujících očekáváme čistý zisk na úrovni 15-23 mil. Kč, čistou dividendu ČUS pak na úrovni NULA Kč (z důvodu popsaného výše).

Hodnota majetku

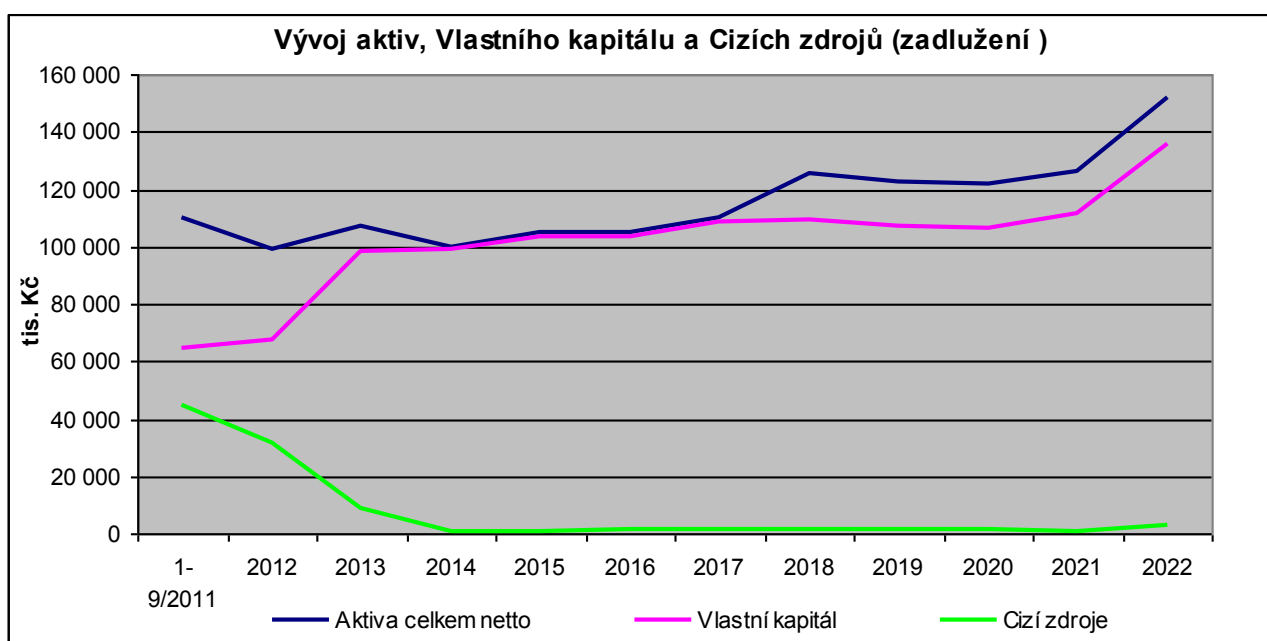
Účetní hodnota	Účetní hodnota vlastního kapitálu k 30.9.2022 byla 135,5 mil. Kč. Podíl ČUS na vlastním kapitálu k 30.9.2022 činil 74,1 mil. Kč
----------------	---

B.II.2.iii Zhodnocení hospodaření

Vyhodnocení vybraných rozvahových údajů (Aktiva, Pasiva, Vlastní kapitál, Cizí zdroje):

Rozvaha	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aktiva celkem netto	110 196	99 312	106 858	99 618	104 592	104 723	110 079	125 658	122 789	121 820	126 558	151 701
Dlouhodobý majetek	102 015	90 350	78 385	67 937	58 532	49 393	40 387	31 908	24 010	18 705	14 480	10 426
Oběžná aktiva	6 816	6 792	28 472	31 652	46 033	55 298	69 665	93 722	98 752	103 089	112 052	141 248
Ostatní aktiva (Čas. Rozl.)	1 365	2 170	1	29	27	32	27	28	27	26	26	27
Pasiva celkem	110 196	99 312	106 858	99 618	104 592	104 723	110 079	125 658	122 789	121 820	126 558	151 701
Vlastní kapitál	64 595	67 407	98 236	98 745	103 693	103 612	108 743	109 402	106 979	106 556	111 894	135 487
Cizí zdroje	45 045	31 633	8 602	853	882	1 111	1 336	1 477	1 410	1 243	1 022	2 951
Ostatní pasiva (Čas. Rozl.)	556	272	20	20	17	0	0	14 779	14 400	14 021	13 642	13 263

Graf vývoje rozvahových ukazatelů (Aktiva, Vlastní kapitál, Cizí zdroje):

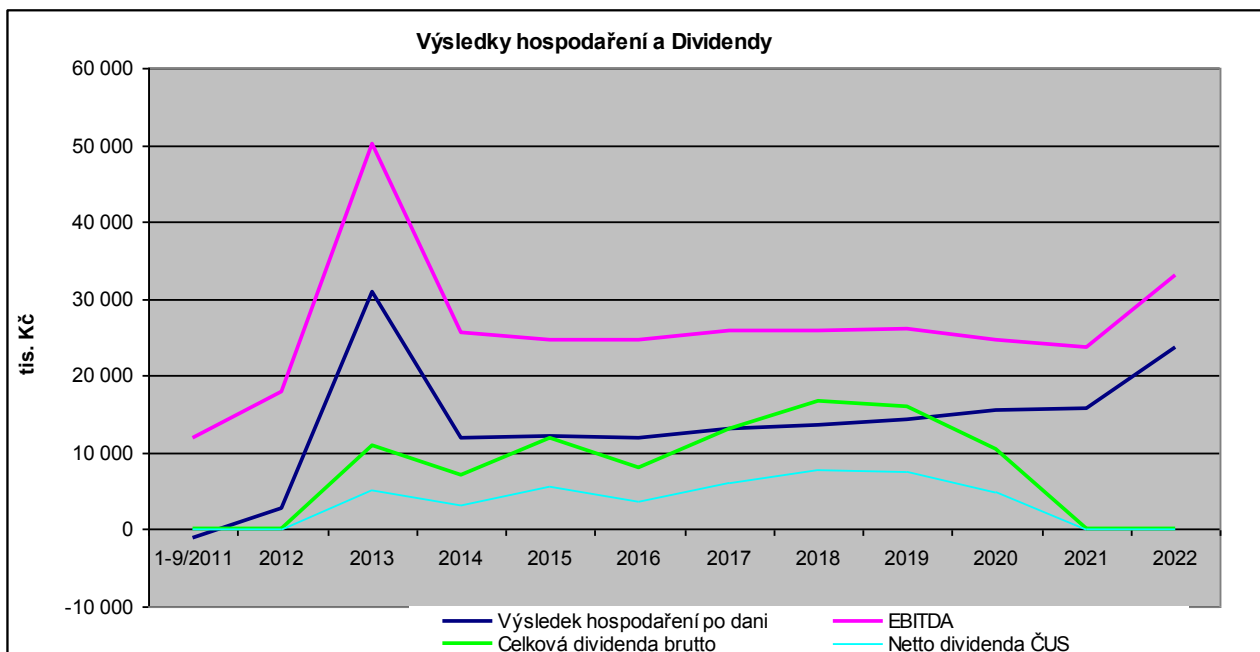


Vyhodnocení výsledkových údajů - Dividenda (Brutto, Netto), HV (Hospodářský výsledek), EBITDA (HV před daní, odpisy a úroky):

Dividendy	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Celková dividenda brutto	0	0	10 900	7 100	12 000	8 000	13 000	16 750	16 000	10 500	0	0
Celková dividenda netto	0	0	9 265	6 035	10 200	6 800	11 050	14 238	13 600	8 925	0	0
Vlastnický podíl ČUS	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%	54,708%
Netto dividenda ČUS	0	0	5 069	3 302	5 580	3 720	6 045	7 789	7 440	4 883	0	0
Podíl na Vlastním kapitálu ČUS	35 339	36 877	53 743	54 021	56 728	56 684	59 491	59 852	58 526	58 295	61 215	74 122
Rentabilita dividendy ČUS	0,00%	0,00%	9,43%	6,11%	9,84%	6,56%	10,16%	13,01%	12,71%	8,38%	0,00%	0,00%
Rentabilita	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rentabilita vlastního kapitálu	-1,75%	4,17%	31,38%	12,12%	11,62%	11,50%	12,08%	12,48%	13,39%	14,62%	14,15%	17,41%

Výkaz zisku a ztráty	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Výkony (Tržby)	62 961	74 113	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0
Výkonová spotřeba	35 788	39 594	2 431	258	290	324	259	232	251	249	203	261
Spotřeba mater., energie, zboží	5 642	8 632	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Služby	30 146	30 962	2 430	258	290	324	259	232	251	249	203	261
Přidaná hodnota	27 173	34 519	-2 431	-258	-290	-324	-209	-232	-251	-249	-203	-261
Osobní náklady	14 051	14 039	299	269	288	301	308	435	491	491	561	566
Odpisy majetku	10 475	12 432	11 865	10 590	9 653	9 466	9 012	8 478	7 898	5 305	4 225	4 054
Zisk z hlavní činnosti	2 647	8 048	-14 595	-11 117	-10 231	-10 091	-9 529	-9 145	-8 640	-6 045	-4 989	-4 881
Ostatní finanční náklady	1 482	1 620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Ostatní provozní výnosy	1 743	1 066	60 035	26 262	25 456	25 443	26 365	26 658	26 960	25 425	24 569	34 107
Ostatní náklady	3 085	3 706	7 194	167	122	135	106	124	110	114	114	107
Výsledek hospodaření před daní	-177	3 788	38 246	14 978	15 103	15 217	16 730	17 389	18 210	19 266	19 466	29 110
Daň z příjmů	956	975	7 417	3 006	3 055	3 298	3 599	3 731	3 882	3 689	3 628	5 517
Výsledek hospodaření po dani	-1 133	2 813	30 829	11 972	12 048	11 919	13 131	13 658	14 328	15 577	15 838	23 593
EBITDA	11 780	17 840	50 111	25 568	24 756	24 683	25 742	25 867	26 108	24 571	23 691	33 173

Graf vývoje výsledkových údajů - Dividenda (Brutto, Netto), HV (Hospodářský výsledek), EBITDA (HV před daní, odpisy a úroky):



Hospodaření bylo od r. 2007 ve znamení rychlého pádu. Dividenda za rok 2010 ani za období 1-9/2011 a 2011/2012 nebyla vyplacena žádná. Obrat v hospodaření firmy nastal až po pronájmu podniku. V sezónách 2013/2014-2019/2020 (do COVIDU) byly vypláceny dividendy v rozmezí 3,3 mil. Kč – 7,8 mil. Kč. Po pronájmu podniku tedy nastoupil trend stabilizace jak hospodářského výsledku, tak dividendy.

Dividenda za sezonu 2021/2022 nebyla vyplacena proto, aby dividendy mohly posloužit jako záložní finanční zdroj pro případ nutnosti převzít zpět do provozu Skiareál Špindlerův Mlýn.

V letech následujících očekáváme čistý zisk na úrovni 15 – 23 mil. Kč, čistou dividendu ČUS pak očekáváme nulovou. Výkazy společnosti (rozhleda a výkaz zisku a ztráty) jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

B.II.2.iv Další provoz / vlastnictví

Rizika

Omezení či zastavení provozu	Pokud nedojde k naplnění rizika nepřátelského převzetí, je riziko irelevantní.
------------------------------	--

Příležitosti

Růst tržní ceny	Vzhledem k prodloužení nájmu podniku ve vazbě na klíčové a masivní investice kontrolovat plnění smlouvy.
Výsledek hospodaření	Výsledek se očekává na konstantní úrovni.

B.II.3 SPORTOVNÍ AREÁL HARRACHOV, A.S.

B.II.3.i Manažerské shrnutí

Sportovní areál Harrachov, a.s., je představován majoritním obchodním podílem na základním kapitálu společnosti ve výši 56,457 %. Pro vlastní činnost ČUS není majetek využíván, slouží jako zdroj financování. Dividenda pro ČUS se od r. 2009 držela na úrovni mezi 4 - 4,8 mil. Kč a tvořila tak významnou část příjmové strany rozpočtu ČUS. Společnost je provozována stejným způsobem jako v minulosti, nedošlo ke změnám. **V sezóně 2019/2020 byl dosažen zisk po dani ve výši 13,540 mil. Kč, čistá dividenda se předpokládá nula.**

V „COVIDOVÉ“ sezóně 2020/2021 bylo hospodaření ztrátové, a to do výše 20 mil. Kč (celá sezona byla zrušena a ani dotace z programu Covid nepokryté náklady - necelých 30 mil. Kč - nemohla pokrýt celou způsobenou ztrátu).

V sezóně 2021/2022 byl dosažen zisk po dani ve výši 15,207 mil. Kč. Dividenda za sezonu 2021/2022 nebyla vyplacena proto, aby dividendy mohly posloužit jako záložní finanční zdroj pro případ nutnosti převzít zpět do provozu Skiareál Špindlerův Mlýn.

B.II.3.ii Vymezení a stav majetku

Majetek

Vymezení majetku	Sportovní areál Harrachov, a.s.
Charakteristika	Obchodní podíl ve výši 56,457 % ve formě akcií.
Funkce pro ČUS	Sportovní areál, který slouží pro veřejnost i sportovní kluby a svazy. ČUS pro svou vlastní činnost bezprostředně nepotřebuje.

Vývoj výsledku hospodaření

Za období 2008 – 202	Za období 2005 – 2011/2012 byl areál vždy ziskový s výjimkou roku 2007 (převod skokanských můstků). V sezóně 2012/2013 byl dosažen zisk po dani ve výši 13,898 mil. Kč. V dalších sezónách se zisk držel na obdobné úrovni. V sezóně 2020/2021 SAH hospodařil se ztrátou ve výši 20,06 mil. Kč. V SAH vůbec nebyla díky proticovidovým opatřením státu spuštěna zimní sezona. V sezóně 2021/2022 byl dosažen zisk ve výši 15.207 tis. Kč. Čistá dividenda pro ČUS byla od r. 2006 mezi 0,9 mil. – 8,4 mil. Kč. Na základě vývoje v kauze „pozemky“ byla dividenda od r. 2015 nulová (vše ponecháno ve společnosti na investice). V sezóně 2020/2021 bylo na VH SAH rozhodnuto o vyplacení mimořádné dividendy z nerozděleného zisku minulých let ve výši 10 mil. Kč brutto.
----------------------	--

Dividenda za sezonu 2021/2022 nebyla vyplacena proto, aby dividendy mohly posloužit jako záložní finanční zdroj pro případ nutnosti převzít zpět do provozu Skiareál Špindlerův Mlýn.

Na období 2023 a dále

Provoz areálu bude záviset na vývoji pandemické ale i politické situace.

Hodnota majetku

Účetní hodnota

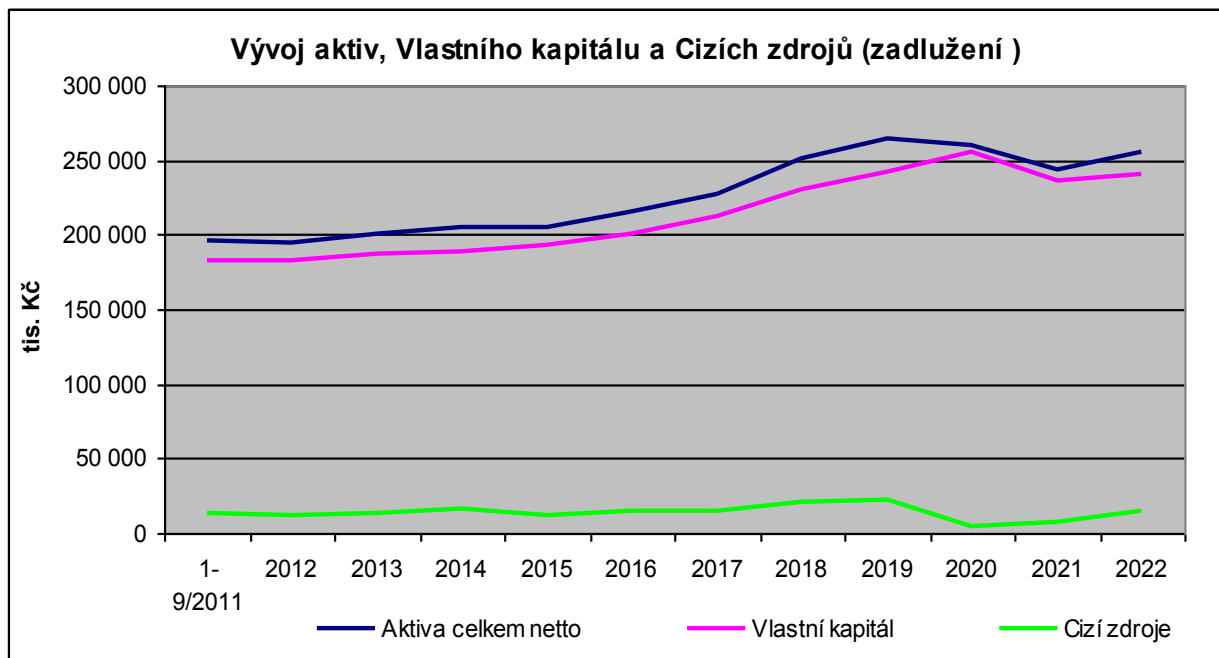
Účetní hodnota majetku činila k 30.9.2022 částku 254,9 mil. Kč, hodnota vlastního kapitálu 240,7 mil. Kč. Podíl ČUS na vlastním kapitálu byl 135,9 mil. Kč.

B.II.3.iii Zhodnocení hospodaření

Vyhodnocení vybraných rozvahových údajů (Aktiva, Pasiva, Vlastní kapitál, Cizí zdroje):

Rozvaha	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aktiva celkem netto	195 954	195 110	200 660	205 544	205 570	215 656	227 534	250 362	263 859	259 892	243 121	254 892
Dlouhodobý majetek	173 027	161 588	158 773	155 823	166 744	152 912	145 956	140 415	136 991	141 602	134 512	134 625
Oběžná aktiva	21 761	32 287	40 931	48 833	38 132	61 996	80 804	109 252	126 106	117 485	107 586	119 561
Ostatní aktiva (Čas. Rozl.)	1 166	1 235	956	888	694	748	774	695	762	805	1 023	706
Pasiva celkem	195 954	195 110	200 660	205 544	205 570	215 656	227 534	250 362	263 859	259 892	243 121	254 892
Vlastní kapitál	182 732	182 499	187 245	188 946	192 574	200 648	212 342	229 607	242 046	255 586	235 526	240 733
Cizí zdroje	13 176	12 447	13 191	16 451	12 251	14 864	14 588	20 645	21 579	4 234	7 526	14 127
Ostatní pasiva (Čas. Rozl.)	46	164	224	147	745	144	604	110	234	72	69	32

Graf vývoje rozvahových ukazatelů (Aktiva, Vlastní kapitál, Cizí zdroje):



Vyhodnocení výsledkových údajů - Dividenda (Brutto, Netto), HV (Hospodářský výsledek), EBITDA (HV před daní, odpisy a úroky):

Výkaz zisku a ztráty	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Výkony (Tržby)	84 962	82 782	89 535	82 199	78 778	72 996	81 468	89 152	84 064	78 608	17 680	87 811
Výkonová spotřeba	30 336	30 611	34 365	29 022	28 030	25 930	32 316	28 489	28 133	35 468	27 033	34 315
Spotřeba mater., energie, zboží	20 451	18 806	20 454	15 931	14 921	14 103	16 911	14 017	15 157	14 545	12 253	16 821
Služby	9 885	11 805	13 911	13 091	13 109	11 827	15 405	14 472	12 976	20 923	14 780	17 494
Přidaná hodnota	54 626	52 171	55 170	53 177	50 748	47 066	49 152	60 663	55 931	43 140	-9 353	53 496
Osobní náklady	20 268	18 173	18 894	18 709	18 364	17 462	17 643	18 664	20 068	20 446	19 889	20 486
Odpisy majetku	16 009	19 087	17 300	16 390	16 745	16 639	16 833	16 401	16 594	17 797	17 238	16 857
Zisk z hlavní činnosti	18 349	14 911	18 976	18 078	15 639	12 965	14 676	25 598	19 269	4 897	-46 480	16 153
Ostatní finanční náklady	0	0	0	0	0	0	535	619	596	1 572	218	606
Ostatní provozní výnosy	277	912	365	116	787	432	317	529	657	3 636	29 970	2 501
Ostatní náklady	1 787	2 075	2 400	2 616	3 473	3 462	18	4 952	3 194	-6 836	1 054	3 339
Výsledek hospodaření před daní	16 839	13 748	16 941	15 578	12 953	9 935	14 440	20 556	16 136	13 797	-17 782	14 709
Daň z příjmů	3 351	2 981	3 043	2 904	2 438	1 861	2 746	3 291	3 697	257	2 279	-498
Výsledek hospodaření po daní	13 488	10 767	13 898	12 674	10 515	8 074	11 694	17 265	12 439	13 540	-20 061	15 207
EBITDA	32 848	32 835	34 241	31 968	29 698	26 574	31 808	37 576	33 326	33 166	-326	32 172

Graf vývoje výsledkových údajů - Dividenda (Brutto, Netto), HV (Hospodářský výsledek), EBITDA (HV před daní, odpisy a úroky):

Dividendy	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Celková dividenda brutto	10 000	8 398	10 000	6 000	0	0	0	0	0	0	10 000	0
Celková dividenda netto	8 500	7 138	8 500	5 100	0	0	0	0	0	0	8 500	0
Vlastnický podíl ČUS	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%	56,457%
Netto dividenda ČUS	4 799	4 030	4 799	2 879	0	0	0	0	0	0	0	0
Podíl na Vlastním kapitálu ČUS	103 165	103 033	105 713	106 673	108 722	113 280	119 882	129 629	136 652	144 296	132 971	135 911
Rentabilita dividendy ČUS	4,65%	3,91%	4,54%	2,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rentabilita	1-9/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rentabilita vlastního kapitálu	7,38%	5,90%	7,42%	6,71%	5,46%	4,02%	5,51%	7,52%	5,14%	5,30%	-8,52%	6,32%

Hospodaření od r. 2007 bylo ve znamení kolísání výkonnosti a rentability, nicméně s dlouhodobým pozitivním trendem růstu. Průměrná čistá dividenda po daní pro ČUS se pohybovala kolem 4,4 mil. Kč. Zadlužení bylo vzhledem k objemu vlastních zdrojů minimální. V sezóně 2012/2013 byl dosažen zisk po daní ve výši 13,898 mil. Kč. V dalších sezónách se zisk držel na obdobné úrovni. **V „COVIDOVÉ“ sezóně 2020/2021 bylo hospodaření ztrátové, a to do výše 20 mil. Kč (celá sezona byla zrušena a ani dotace z programu Covid nepokryté náklady - necelých 30 mil. Kč - nemohla pokrýt celou způsobenou ztrátu. V sezóně 2021/2022 byl dosažen zisk ve výši 5.207 tis. Kč.**

Dividenda za sezonu 2021/2022 nebyla vyplacena proto, aby dividendy mohly posloužit jako záložní finanční zdroj pro případ nutnosti převzít zpět do provozu Skiareál Špindlerův Mlýn.

Výkazy společnosti (rozvaha a výkaz zisku a ztráty) jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

B.II.3.iv Další provoz / vlastnictví

Rizika

Nutnost dodatečných investic resp. provozních výdajů	Společnost pokrývá investiční potřeby z vlastních zdrojů. Jsou připraveny zdroje pro investice.
Omezení či zastavení provozu	V případě budoucích nedohod o pronájmu pozemků (NSA, KRNAP) hrozí soudní spory s těmito organizacemi, v krajním případě i omezení či přerušení provozu areálu. Situace je v současnosti dočasně vyřešená.

Příležitosti

Růst tržní ceny	Nepředpokládá se výrazný růst tržní ceny.
Výsledek hospodaření	Nepředpokládá se razantní zvýšení výsledku hospodaření.

B.II.4 VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA ČUS, S.R.O.

B.II.4.i Manažerské shrnutí

Rozhodnutím Výkonného výboru v působnosti Valné hromady Vyšší odborné školy ČUS, s.r.o. (dále jen „VOŠ“) bylo z důvodu kopírování školního roku stanoveno účetní období z roku kalendářního na rok hospodářský k 31.8. běžného roku. V průběhu období hospodářského roku od 1. 9. 2021 do 31. 8. 2022 pokračovaly činnosti v souladu s principy „Modelu kvalitní školy“ doporučenému ze strany České školní inspekce.

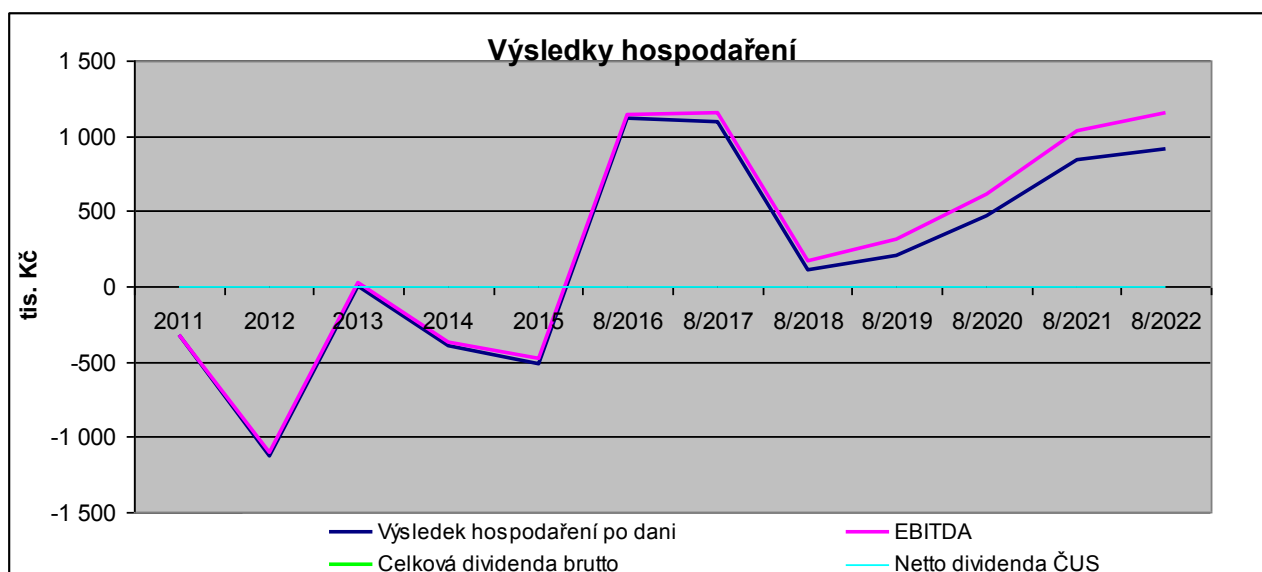
B.II.4.ii Zhodnocení hospodaření

Co se týká výsledků hospodaření VOŠ, pak k 31. 8. 2022 činil hospodářský výsledek:

- **ZISK ve výši 916 tis. Kč (vývoj hospodářských výsledků VOŠ v jednotlivých letech je uveden v tabulce níže). Shora uvedený zisk znamená, že výsledek hospodaření minulých let firmy bude činit 2.344 tis. Kč. Znamená to, že hospodaření firmy za dobu celé její existence je PLUSOVÉ.**

Vývoj hospodaření v letech ukazuje následující tabulka a graf:

Výkaz zisku a ztráty	2011	2012	2013	2014	2015	8/2016	8/2017	8/2018	8/2019	8/2020	8/2021	8/2022
Výnosy celkem	5 450	4 786	5 761	5 820	5 092	3 923	6 928	5 001	5 565	5 374	5 624	6 327
Náklady celkem	5 771	5 908	5 763	6 214	5 613	2 812	5 832	4 891	5 364	4 907	4 789	5 411
Výkony (Tržby)	2 475	1 970	2 737	2 806	2 008	1 787	3 052	1 934	2 180	2 101	2 428	2 358
Náklady	2 781	2 678	2 528	2 614	2 149	1 083	2 312	1 756	1 918	1 932	1 586	2 277
Výkonová spotřeba	2 781	2 678	2 528	2 614	2 149	1 083	2 312	1 756	1 918	1 932	1 586	2 277
Přidaná hodnota	-306	-708	209	192	-141	704	740	178	262	169	842	81
Osobní náklady	2 943	3 199	3 208	3 568	3 417	1 674	3 399	3 062	3 199	2 762	2 966	2 851
Odpisy majetku	0	0	7	13	20	27	27	13	13	0	0	0
Zisk z hlavní činnosti	-3 249	-3 907	-3 006	-3 389	-3 578	-997	-2 686	-2 897	-2 950	-2 593	-2 124	-2 770
Finanční náklady		13	15	15	16	8	14	15	14	14	14	15
Ostatní výnosy	2 975	2 816	3 024	3 014	3 084	2 136	3 876	3 067	3 385	3 273	3 196	3 969
Ostatní náklady	47	18	5	4	11	20	61	14	140	71	34	50
Výsledek hospodaření před daní	-321	-1 122	-2	-394	-521	1 111	1 115	141	281	595	1 024	1 134
Daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	19	31	80	128	189	218
Výsledek hospodaření po daní	-321	-1 122	-2	-394	-521	1 111	1 096	110	201	467	835	916
EBITDA	-321	-1 109	20	-366	-485	1 146	1 156	169	308	609	1 038	1 149



Ze shora uvedených čísel mj. vyplývá, že výsledek hospodaření je kladný. Dochází k postupnému mírnému navyšování přijatých studentů a to díky nejen narůstající demografické křivce, ale i díky zlepšující se reputaci a jménu školy.

ZÁVĚR k hospodaření:

Díky opatřením v hospodaření přijatým po r. 2015 a rozvoji vedlejší činnosti školy, především v rámci vzdělávání trenérů a nastavení spoluprací s národními sportovními svazy bylo dosaženo zisku ve výši **916 tis. Kč**. Pokud nedojde k „otřesu důvěry“, existuje předpoklad, že výkyv v počtu přijatých studentů spojených s jednou kauzou byl ojedinělý, a že **VOŠ ČUS bude i nadále životaschopnou společností a má své místo v portfoliu společností vlastněných ČUS**, což dokazuje o lehce stoupající počet přijatých studentů k dennímu studiu programu Management sportu.

Část 2 – Obchodní rozvoj školy v období 9/2021 - 8/2022

V roce 2021/2022 byly aktivovány projekty První kariéra a Aktivní rodič, ale i vylepšený a nově akreditovaný vzdělávací program managementu sportu (64-31-N/09 s platností od 1. 9. 2018 do 31. 8. 2024). Do budoucna škola plánuje rozšířit své pole působnosti dalším směrem v oblasti vzdělávání se sportovní a volnočasovou tematikou. K dalšímu masivnímu rozvoji došlo v oblasti trenérských kurzů organizovaných VOŠ, ve spolupráci s národními sportovními svazy. Na MŠMT bylo požádáno o nové akreditace, které se podařilo získat. Byla rozšířena spolupráce i na vzdělávání trenérů III. třídy a konzultační činnost v oblasti vzdělávání trenérů a nastavování vnitřních systémů. Veškerá konzultační činnost byla poskytována svazům zdarma v rámci nadstandardních služeb ČUS.

Akreditované vzdělávací programy trenérů MŠMT (červeně=NOVĚ proti loňsku)

Název	Držitel akreditace	Číslo akreditace
Trenér amerického fotbalu	VOŠ ČUS	MSMT-10539/2021-4
Trenér bowlingu II. třídy	VOŠ ČUS	117/2018-50
Trenér boxu	VOŠ ČUS	MSMT-4825/2021-2/167
Trenér curlingu	VOŠ ČUS	MSMT-14784/2022-2
Trenér kanoistiky	VOŠ ČUS	MSMT-24749/2020-3/275
Trenér kanoistiky KOMBI	VOŠ ČUS	MSMT-16935/2021-3
Trenér korfbalu	VOŠ ČUS	129/2019-50
Trenér kuželek	VOŠ ČUS	MSMT-4261/2020-2/507
Trenér kuželek KOMBI	VOŠ ČUS	MSMT-6370/2022-2
Trenér ledního hokeje	VOŠ ČUS	MSMT-24749/2020-3/275
Trenér lukostřelby	VOŠ ČUS	MSMT-28863/2022-2
Trenér lyžování - alpské disciplíny	VOŠ ČUS	MSMT-22778/2021-2
Trenér lyžování - skicross	VOŠ ČUS	MSMT-12298/2022-2
Trenér lyžování - slope style	VOŠ ČUS	MSMT-4827/2021-2/168
Trenér minigolfu	VOŠ ČUS	MSMT-10539/2021-4
Trenér orientačních sportů II. třídy	VOŠ ČUS	117/2018-50
Trenér pozemní hokej KOMBI	VOŠ ČUS	MSMT-8652/2022-2
Trenér pozemního hokeje	VOŠ ČUS	067/2019-50
Trenér silového trojboje	VOŠ ČUS	067/2019-50
Trenér silový trojboj KOMBI	VOŠ ČUS	MSMT-12784/2022-2
Trenér skateboardingu	ČUKS- spolupráce se svazem	MSMT-16912/2021-2
Trenér skibobů	VOŠ ČUS	MSMT-1769/2021-2/48

Trenér Taekwon-Do ITF	VOŠ ČUS	MSMT-16935/2021-3
Trenér vodního lyžování	VOŠ ČUS	MSMT-1770/2021-2/49
Trenér wakeboardingu	VOŠ ČUS	MSMT-10539/2021-4

Další akreditace, jak s držením pro VOŠ, tak ve spolupráci pro národní sportovní svazy, má VOŠ rozpracovány. Vedle úzké spolupráce, především s menšími svazy, VOŠ usiluje i o doplňkové akreditace pro své studenty/absolventy či širokou veřejnost.

VOŠ ČUS se dle výsledků množství vyškolených trenérů stala pro řadu, především menších národních sportovních svazů, důležitým partnerem v rámci vzdělávání, ale i nastavování systému trenérského vzdělávání uvnitř svazů. Řadě svazů pomohla k nastavení správného směru trenérského vzdělávání v rámci všech trenérských tříd, a to i systémově sestavením vnitřních směrnic svazu.

Hodnocení náboru studentů pro školní rok 2022/2023:

Nábor studentů pro školní rok 2022/2023 probíhal intenzivně již od září 2021. Veškerý nábor se přesunul do online prostředí. Dalším faktem komplikací náboru studentů byla skutečnost snížení požadavku veřejných vysokých škol na přijetí ke studiu. Uchazeči tak volili snadnou cestu na VŠ studia zdarma bez ohledu na jejich šance na úspěšné setrvání u studia.

Pro nábor studentů byly využity tyto komunikační prostředky:

- ❖ **Probíhala intenzivní kampaň na sociálních sítích (Webové stránky, Facebook, Instagram).**
- ❖ **Byly otevřeny projekty První kariéra.**
- ❖ **Bylo opět využito možnosti čerpání Sportovního / Sociálního stipendia ČUS (hrazeno z prostředků VOŠ ČUS).**
- ❖ **Bylo zařazeno a využíváno čerpání Prospěchového stipendia.**

Nábor studentů pro školní rok 2022/2023 probíhal do konce října 2022. Hojně jsou využívány sociální sítě, které jsou věkové kategorií našich studentů nejbližší.

ZÁVĚR k obchodnímu rozvoji školy:

Škola nadále drží úsporný režim jak v materiálním zabezpečení, tak i ve mzdových prostředcích. Škola se nadále bude držet zavedeného trendu v motivačních prostředcích k náboru nových studentů. Velmi pozitivní je neustále se rozvíjející spolupráce s národními sportovními svazy.

Část 3 – Počty studentů pro školní rok 2022-2023

Školní rok 2022/2023 začínal s počtem **79 studentů** (stav k 31. 12. 2022).

Vzdělávací program: Management sportu

1. Ročník: **40 studentů** = v denní formě 40 (kombinovaná forma nebyla otevřena)
2. Ročník: **16 studentů** = v denní formě 16 (kombinovaná forma nebyla otevřena)
3. Ročník: **23 studentů** = v denní formě 23 (kombinovaná forma nebyla otevřena)

Celkový počet studentů = 79

Vzdělávací program: Wellness specialista

Nebyl z kapacitních důvodů otevřen v denní ani kombinované formě.

ZÁVĚR:

Dle výše uvedených informací hodnotíme školní rok 2021/2022 jako velmi vydařený, a to především proto, že výsledek hospodaření minulých let (tj. hospodaření firmy za dobu celé její existence) je PLUSOVÝ.

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty Vyšší odborná škola, s.r.o. za rok 2022 – viz příloha č. 4.

B.III HLAVNÍ MAJETEK ČUS

B.III.1 SPORTOVNÍ AREÁL STRAHOV

B.III.1.i Manažerské shrnutí

Majetek ČUS označovaný jako Sportovní areál Strahov byl představován souborem budov, staveb, pozemků a movitého vybavení. Převážná část areálu byla umístěna na cizích pozemcích.

Hospodaření s majetkem dosahovalo trvale vysoké ztráty a významného negativního vlivu na likviditu ČUS. Valná hromada ČUS dne 1.12.2012 rozhodla o prodeji/darování části areálu Fotbalové asociaci České republiky (Stadion Přátelství s pozemky, Stadion ER, Energocentrum, Hotel Coubertin, Hala B4 a související majetky) a Českému atletickému svazu (darování Nafukovací haly a šatnového centra vč. souvisejících majetků). Příjem od FAČR vč. DPH činil 128,5 mil. Kč, které byly deponovány na účtu pro úhradu mimořádných nákladů ČUS (UŽITÍ TĚCHTO PROSTŘEDKŮ – VIZ. KAPITOLA A.II.5 Podrobné informace k nakládání s prostředky obdrženími za prodej části SA Strahov Fotbalové asociaci ČR). Od kroku si ČUS slibovala jednak vyřešení majetkoprávních vztahů v areálu, jednak získání prostředků na úhradu dluhů a zachování areálu pro sportovní účely. Oboje se beze zbytku podařilo. Ekonomika ČUS nebyla zatěžována velkými výdaji na provoz a údržbu areálu a požadavky na investice, na které nebyla schopna generovat prostředky (viz. pozitivní vývoj v hospodaření). V roce 2014 následovala jednání s MHMP o trojsměně majetků mezi ČUS, MHMP a FAČR. Příslušný záměr a směnnou smlouvu schválila VH ČUS v září 2014. Dne 2.12.2014 byla příslušná smlouva podána na k.ú. a v 01/2015 byla zapsána. ČUS měla z celé směny pohledávku za FAČR ve výši 109 285 000,00 Kč s tím, že tato bude odbydlena v nájmu (alternativně za ni bude pořízeno sídlo nebo částka bude ze strany FAČR uhrazena). Byl taktéž dokončen převod Nafukovací haly na ČAS, a to na základě darovací smlouvy (převod schválila valná hromada již v 12/2012).

B.III.1.ii Dosavadní postup v řešení majetkoprávních vztahů SA Strahov mezi FAČR a ČUS

Valná hromada ČUS, která se konala dne 13.5.2017 přijala usnesení č. 8, ve kterém zmocnila Výkoný výbor ČUS, aby projednal a zpracoval všechny příslušné smlouvy, provedl další právní a jiné úkony potřebné k realizaci schválených změn uzavřené darovací smlouvy, kupní smlouvy a dohody o vzájemném vypořádání mezi ČUS a FAČR, a to při zachování všech stanovených a schválených podmínek. VH dále svým usnesením č. 8 zmocnila Výkoný výbor ČUS, aby projednal a zpracoval darovací smlouvu, jejímž předmětem bude bezúplatný převod stavby bez čp./če. v k.ú. Břevnov, obec Praha (spojovací most) na FAČR a učinil další potřebné úkony k převodu této stavby, a to při zachování všech stanovených a schválených podmínek. V zásadě se jednalo mj. o zrušení věcných předkupních práv v rámci darovacích a kupních smluv k nemovitostem a pozemkům a dále zrušení podmínky zachovat majetky pro sportovní využití. **Ostatní podmínky smluv (jako je např. ručení za vratky poskytnutých dotací) měly nadále zůstat v platnosti. VH v rámci materiálu dále schválila, že pokud dojde k přijetí shora nabízené kompenzace, bude mít CELKOVÝ ekonomický výnos ČUS následujících hodnoty:**

Položka	Částka	Pozn.
Prodej všech pozemků v areálu a dále budov Stadionu Přátelství a Hotelu Coubertin FAČR	128 456 992,50 Kč	vč. DPH
Trojsměna MHMPxFAČRxČUS	109 285 000,00 Kč	vč. DPH
Kompenzace v podobě likvidace Haly B4 pro uvolnění pozemku pro stavbu sídla ČUS (max. do výše)	30 250 000,00 Kč	25 mil. bez DPH
Kompenzace v podobě pozemků pro stavbu sídla ČUS (velikost do 3.000 m ² z níže uvedených pozemků:	10 884 488,20 Kč	

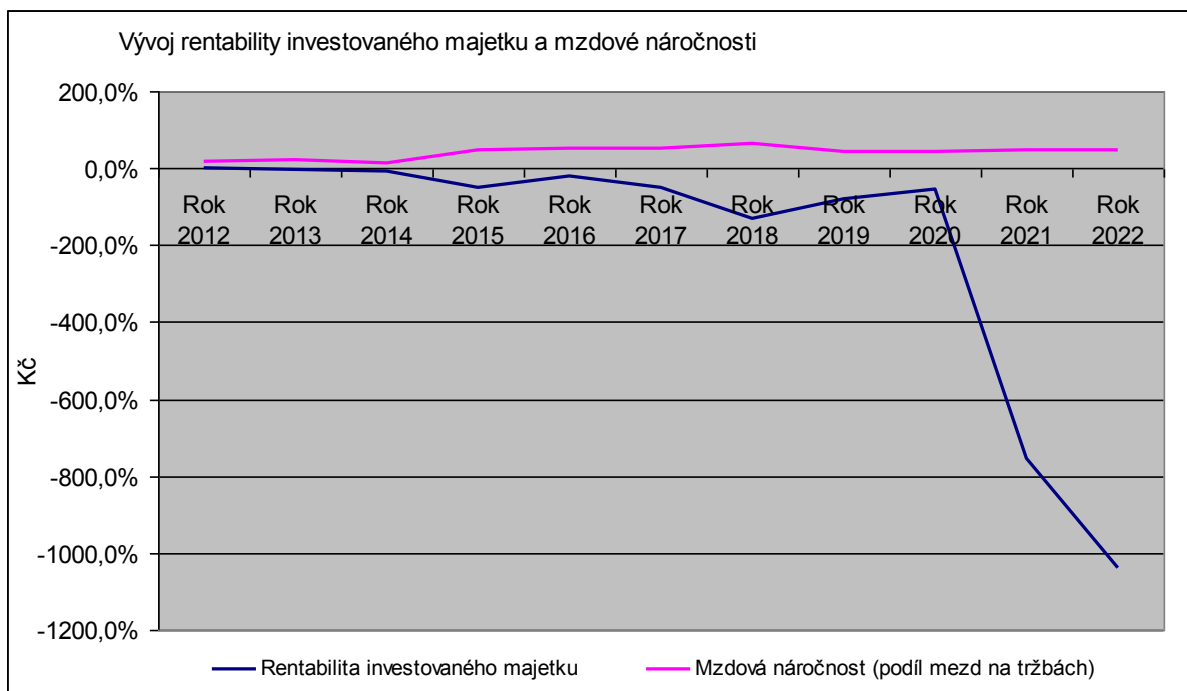
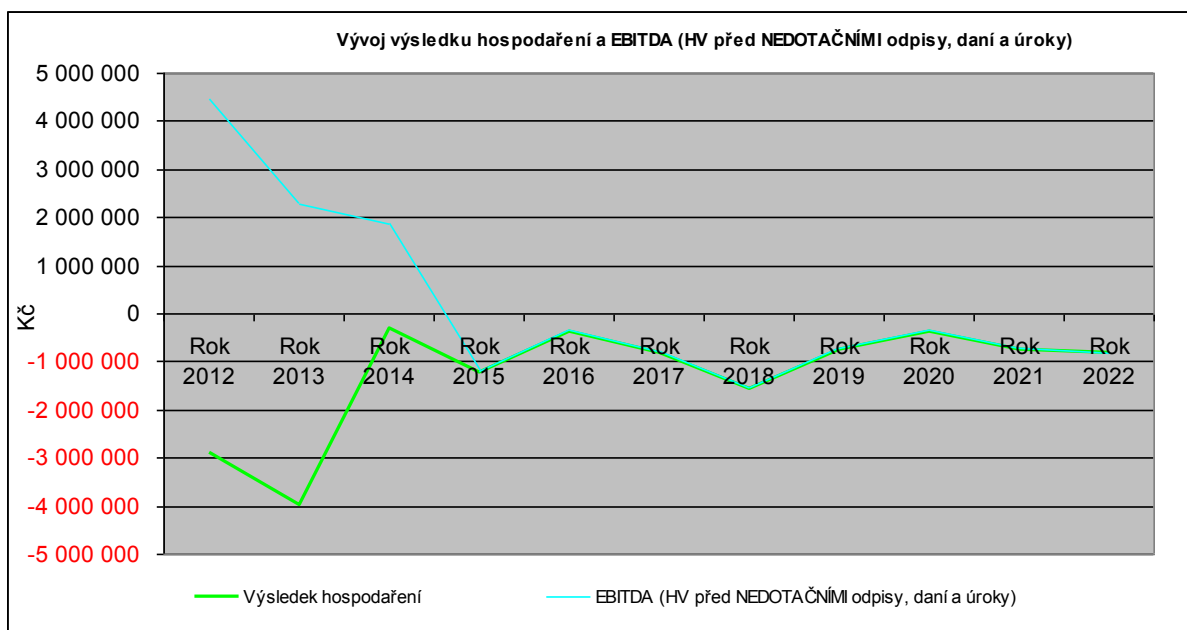
pozemek p.č. 2485/1 pozemek p.č. 2485/9 pozemek p.č. 2480/8 (pozemky v oblasti stávající haly B4 a kotelny, k.ú. Břevnov, bude odděleno geometrickým plánem)		vč. DPH
Finanční kompenzace	10 000 000,00 Kč	vč. DPH
CELKEM	288 876 480,70 Kč	

Usnesení 34. VH ze dne 13.5.2017 se podařilo naplnit s tím, že FAČR složila do notářské úschovy částku 169.285.000,- Kč. Následně byly podepsány všechny související dokumenty a na základě nich dne 27.10.2021 obdržela ČUS z notářské úschovy částku 113.285.000,00 Kč. Jednalo se o 103.285.000,- jako doplatek původního dluhu z trojsemny ve výši 109 285 000,00 Kč (6.000.000,- Kč bylo již splaceno k 31.12.2020) a dále částku kompenzace ve výši 10.000.000,- Kč. Následně FAČR doplatila i příslušný úrok z půjčky. Další finanční částky budou z notářské úschovy uvolňovány v souladu se shora uvedenými smlouvami.

B.III.1.iii Zhodnocení hospodaření

Manažerská výsledovka	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Tržby	43 203 723	43 158 703	23 998 593	6 775 806	2 303 503	2 329 224	2 447 483	1 891 073	1 985 083	1 770 219	1 833 732
Výkonová spotřeba	30 331 902	31 400 996	18 398 602	7 750 267	1 704 329	1 968 598	2 180 191	1 680 862	1 972 543	1 708 430	1 868 394
Přidaná hodnota	12 871 821	11 757 707	5 599 992	-974 461	599 174	360 626	267 292	210 211	12 540	61 789	-34 662
Osobní náklady	8 346 157	9 363 420	3 308 378	3 060 484	1 201 215	1 208 342	1 547 764	847 802	886 584	813 755	878 582
Přidaná hodnota po osobních nákladech	4 525 664	2 394 287	2 291 613	-4 034 945	-602 041	-847 715	-1 280 472	-637 591	-874 044	-751 966	-913 244
Odpisy dlouhodobého majetku	12 919 774	9 006 834	3 117 625	435 434	421 529	407 952	407 952	382 803	209 218	31 390	10 753
NEDOTAČNÍ Odpisy dlouhodobého majetku	7 355 991	6 262 384	2 163 239	51 110	43 266	29 689	29 689	31 105	38 189	31 390	10 753
Ostatní výnosy	7 761 601	5 629 456	6 625 316	6 403 584	844 103	514 847	411 313	369 072	813 243	129 063	232 252
Ostatní náklady	2 251 770	2 987 542	6 090 637	3 168 316	207 129	68 749	292 562	80 145	94 007	95 614	130 521
Výsledek hospodaření před daní	-2 884 279	-3 970 632	-291 333	-1 235 111	-386 596	-809 570	-1 569 673	-731 467	-364 025	-749 907	-822 267
Investovaný majetek	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hmotný majetek	263 358 550	80 909 249	4 037 520	2 512 487	2 021 470	1 613 519	1 205 567	890 764	681 546	99 502	79 294
Drobný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investovaný majetek celkem	263 358 550	80 909 249	4 037 520	2 512 487	2 021 470	1 613 519	1 205 567	890 764	681 546	99 502	79 294
Ukazatele hospodaření	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Výsledek hospodaření	-2 884 279	-3 970 632	-291 333	-1 235 111	-386 596	-809 570	-1 569 673	-731 467	-364 025	-749 907	-822 267
Přidaná hodnota	12 871 821	11 757 707	5 599 992	-974 461	599 174	360 626	267 292	210 211	12 540	61 789	-34 662
Přidaná hodnota po osobních nákladech	4 525 664	2 394 287	2 291 613	-4 034 945	-602 041	-847 715	-1 280 472	-637 591	-874 044	-751 966	-913 244
Rentabilita investovaného majetku	-1,1%	-4,9%	-7,2%	-49,2%	-19,1%	-50,2%	-130,2%	-82,1%	-53,4%	-753,7%	-1037,0%
EBITDA (HV před NEDOTAČNÍMI odpisy, daní a úroky)	4 471 712	2 291 752	1 871 906	-1 184 001	-343 330	-779 881	-1 539 984	-700 362	-325 836	-718 516	-811 513
Mzdová náročnost (podíl mezd na tržbách)	19,3%	21,7%	13,8%	45,2%	52,1%	51,9%	63,2%	44,8%	44,7%	46,0%	47,9%

Pozn. +ZISK/-ZTRÁTA



Středisko SA Strahov hospodařilo se ztrátou ve výši 822 266,59 Kč.

Po provedení opatření k zefektivnění provozu došlo k výraznému snížení ztrát s tím, že prodej majetku přinesl nebo přinese ČUS zdroje ve výši cca 288 mil. Kč.

B.III.1.iv Další provoz / vlastnictví

ČUS po shora uvedených majetkových operacích na Strahově neprovozuje majetky, pouze poskytuje služby sdruženým subjektům (účetnictví, mzdy, IT správa, podatelna, atd.).

B.III.2 SPORTOVNÍ CENTRUM NYMBURK

B.III.2.i Manažerské shrnutí

Sportovní centrum Nymburk je představováno souborem budov, staveb, pozemků a movitého vybavení bez významných právních vad.

Jedná se o všesportovní zařízení se širokým zázemím. Hospodaření s majetkem dosahuje zisku, jde o ekonomicky soběstačný provoz. Další držba majetku by přinášela pozitivní dopady na hospodaření ČUS. Na zásadní rozvoj (jak sportoviště, tak nebytových prostor – např. ubytování) by bylo třeba masivních investičních prostředků, kterými ČUS nedisponuje.

V roce 2022 bylo do areálu investováno celkem 30 642 511,31 Kč, VŠE BYLO HRAZENO Z VLASTNÍCH ZDROJŮ ČUS (investiční dotace nebyly ze strany státu poskytnuty). Jedná se o bezprecedentní investice z vlastních zdrojů od převedení majetku do ČUS z původního s.r.o. (tj. za více než 20 let).

Přehled investičních akcí financovaných z vlastních zdrojů uvádí následující tabulka:

VLASTNÍ INVESTICE 2022 SC NYMBURK	
INVESTICE 2022 - SPORTOVNÍ CENTRUM NYMBURK	
Rekonstrukce kotelny	4 735 356,00
osobní výtah - evakuační	3 209 657,00
rekonstrukce střechy hotel B	6 253 982,00
fotbal. Hřiště - umělý povrch, včetně záchranných sítí	12 051 591,95
modernizace a reko podhledů a osvětlení - LED	1 883 800,00
nové osvětlení pro sportovní halu - tenis	270 233,00
nové osvětlení pro sportovní halu- basket.	283 233,00
modernizace výdřevy ve sportovní sauně - regenerace	39 800,00
náhradní zdroj k PC síti - TZ	44 960,00
podlahová krytina - Hotel B	199 332,00
systém závlah - posílení výkonu	218 927,00
konvektomat	489 555,37
vřetenová sekačka	367 781,00
fotbal. Branky	231 284,00
sekačí zařízení multifunkční	129 215,00
soubor movitých věcí pro firemní akce	123 759,80
Velkoplošná TV	80 737,19
modernizace válce - osazení startérem - náhrada z kliku	29 307,00
CELKEM	30 642 511,31

B.III.2.ii Vymezení a stav majetku

Majetek

Vymezení majetku	Sportovní centrum Nymburk
Charakteristika	Soubor budov, staveb, pozemků a movitého vybavení.
Funkce pro ČUS	Všesportovní zařízení se širokým zázemím, ČUS pro svou vlastní činnost bezprostředně nepotřebuje.

Vývoj výsledku hospodaření

Za období 2012 – 2022	Za období let 2006 – 2009 bylo dosaženo kolísavých zisků, s výjimkou roku 2010. Za rok 2012 byl dosažen zisk 78 tis. Kč. Za rok 2013 byl dosažen zisk 222 tis. Kč. Za rok 2014 byl dosažen zisk 969 tis. Kč. Za rok 2015 byl dosažen zisk 3 594 tis. Kč. Za rok 2016 byl dosažen zisk 4 919 tis. Kč. Za rok 2017 byl dosažen zisk 3 340 tis. Kč. Za rok 2018 byl dosažen zisk 6 942 tis. Kč. Za rok 2019 byl dosažen zisk 6 465 tis. Kč. Za rok 2020 se SC Nymburk díky vládním omezením v souvislosti s pandemií COVID - 19 propadlo <u>do ZTRÁTY 13.461 tis. Kč.</u> Za rok 2021 se SC Nymburk díky vládním omezením v souvislosti s pandemií COVID - 19 propadlo <u>do ZTRÁTY 15.142 tis. Kč.</u> Za rok 2022 se, i přes ekonomický šok spojený s vysokou inflací, skokovým zvýšením cen elektřiny a plynu na několiknásobek dřívějších hodnot, podařilo splnit plán s velkou rezervou a vyprodukovat kladnou EBIDTA ve výši 4,1 mil. Kč. Nicméně středisko hospodařilo se ztrátou 1.355 tis. Kč.
Na období 2023 a dále	Z důvodu zajištění modernizace a diverzifikace rizika s ohledem na obrovské zamýšlené investice bylo navrhováno vložení majetku SC Nymburk do nového spolku s názvem Národní sportovní centrum Nymburk, zapsaný spolek. Bohužel se k tomuto datu nepodařilo získat příslušný souhlas MŠMT s převodem dotací, takže majetek nebyl převeden, neboť by tímto převodem ČUS porušila rozpočtová pravidla. Rok 2023 bude ovlivněn „válkou na Ukrajině“ a její dopady na hospodaření NELZE VŮBEC PŘEDVÍDAT.

Hodnota majetku

Účetní hodnota	Účetní zůstatková hodnota majetku za rok 2022 je 213,9 mil. Kč.
----------------	---

B.III.2.iii Zhodnocení hospodaření

Manažerská výsledovka	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Tržby	44 085 643	47 342 960	42 945 965	50 024 935	51 945 486	55 022 431	66 212 900	70 103 288	39 321 337	36 515 864	62 533 324
Výkonová spotřeba	23 894 146	25 250 808	23 125 895	26 443 394	26 442 017	29 071 518	33 823 932	35 982 164	27 985 427	26 657 593	34 813 790
Přidaná hodnota	20 191 497	22 092 152	19 820 071	23 581 540	25 503 470	25 950 913	32 388 968	34 121 123	11 335 910	9 858 271	27 719 534
Osobní náklady	15 359 460	15 928 331	13 676 418	13 160 219	13 920 823	14 494 937	15 796 669	16 829 886	14 896 007	16 197 207	17 863 393
Přidaná hodnota po osobních nákladech	4 832 037	6 163 821	6 143 653	10 421 321	11 582 647	11 455 976	16 592 299	17 291 237	-3 560 097	-6 338 936	9 856 141
Odpisy dlouhodobého majetku	7 683 244	8 191 428	8 510 444	10 060 299	10 581 230	12 155 196	12 453 947	12 917 936	13 137 840	12 705 014	11 536 207
NEDOTAČNÍ Odpisy dlouhodobého majetku	2 664 516	2 774 583	2 859 455	3 034 721	3 212 627	3 924 767	4 324 903	4 819 384	5 222 469	5 360 378	5 488 580
Ostatní výnosy	6 928 529	7 433 332	7 673 183	8 564 490	11 534 319	9 263 916	9 267 545	9 314 850	8 286 418	8 747 792	7 100 027
Ostatní náklady	3 999 608	5 183 862	4 337 084	5 331 752	7 616 807	5 224 374	6 463 467	7 222 368	5 049 293	4 845 564	6 774 607
Výsledek hospodaření před daní	77 713	221 862	969 308	3 593 760	4 918 929	3 340 321	6 942 430	6 465 784	-13 460 812	-15 141 722	-1 354 645

Investovaný majetek	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Nehmotný majetek	0	0	0	0	180 000	168 632	155 344	143 829	128 281	113 133	92 685
Hmotný majetek	185 202 781	178 758 690	208 772 994	214 126 516	231 153 954	224 328 417	213 638 694	210 525 082	200 690 840	194 936 478	213 811 108
Drobný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investovaný majetek celkem	185 202 781	178 758 690	208 772 994	214 126 516	231 333 954	224 497 049	213 794 038	210 668 911	200 819 121	195 049 611	213 903 793

Ukazatele hospodaření	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Výsledek hospodaření	77 713	221 862	969 308	3 593 760	4 918 929	3 340 321	6 942 430	6 465 784	-13 460 812	-15 141 722	-1 354 645
Přidaná hodnota	20 191 497	22 092 152	19 820 071	23 581 540	25 503 470	25 950 913	32 388 968	34 121 123	11 335 910	9 858 271	27 719 534
Přidaná hodnota po osobních nákladech	4 832 037	6 163 821	6 143 653	10 421 321	11 582 647	11 455 976	16 592 299	17 291 237	-3 560 097	-6 338 936	9 856 141
Rentabilita investovaného majetku	0,0%	0,1%	0,5%	1,7%	2,1%	1,5%	3,2%	3,1%	-6,7%	-7,8%	-0,6%
EBITDA (HV před NEDOTAČNÍMI odpisy, daní a úroky)	2 742 230	2 996 445	3 828 763	6 628 481	8 131 556	7 265 088	11 267 333	11 285 167	-8 238 343	-9 781 343	4 133 935
Mzdová náročnost (podíl mezd na tržbách)	34,8%	33,6%	31,8%	26,3%	26,8%	26,3%	23,9%	24,0%	37,9%	44,4%	28,6%

Pozn. +ZISK/-ZTRÁTA

Výsledky hospodaření za uplynulé období byly, s výjimkou roku 2010, ziskové. Z hlediska HV, mělo středisko v roce 2022 **z důvodu energetického šoku ztrátu ve výši 1 355 tis. Kč**, PLÁN ALE BYL SPLNĚN. Z hlediska Cash-Flow v roce 2022 mělo centrum kladnou EBITDA 4.133 tis.

B.III.2.iv Další provoz / vlastnictví

Rizika

Nutnost dodatečných investic resp. provozních výdajů Centrum je podinvestované.

Omezení či zastavení provozu Bezprostředně nehrozí.

Jiná omezení Při případném zcizení či pronájmu majetku před uplynutím lhůt daných dotačními podmínkami nastane povinnost vrácení dotací v řádu desítek/stovek mil. Kč (pokud nebude dohodnut jejich převod). Alternativou je zajištění souhlasu s převodem dotací na jiný subjekt.

Rok 2023 bude ovlivněn „válkou na Ukrajině “ a její dopady na hospodaření NELZE VŮBEC PŘEDVÍDAT.

Příležitosti

Růst tržní ceny

Tržní cena může růst s vizí financování z veřejných zdrojů.

Zainvestování
prostřednictvím spojení
s vybudováním Národního
sportovního centra Nymburk

Z důvodu zajištění modernizace a diverzifikace rizika s ohledem na obrovské zamýšlené investice bylo schváleno vložení majetku SC Nymburk do nového spolku s názvem Národní sportovní centrum Nymburk, zapsaný spolek. Dosud se však nepodařilo získat příslušné souhlasy MŠMT se změnami příslušných dotačních rozhodnutí, takže majetek nebyl převeden, neboť by tímto převodem ČUS porušila rozpočtová pravidla.

B.III.3 SPORTCENTRUM BRANDÝS NAD LABEM

Na základě usnesení VH ČUS z 06/2018 došlo k vyhlášení výběrového řízení na prodej SC Brandýs nad Labem. Vítězem výběrového řízení s nejvyšší podanou nabídkou se stala firma IPP INVESTREAL, a.s., Nad Úžlabinou 448, Praha 10 – Malešice, 108 00, IČ: 27616258 za cenu 16.300.000,- Kč bez DPH (slovy: šestnáct milionů tři sta tisíc korun českých). Následně byly osloveny níže uvedené osoby oprávněné ze zákonného nebo obligačního předkupního práva k prodávanému funkčnímu celku - nemovitému majetku s výzvou na uplatnění jejich předkupního práva. Jednalo se o tyto osoby:

- 1.) Město Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Masarykovo nám. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, IČO: 00240079 (zákonné předkupní právo)
- 2.) Ing. Petr Čeněk, podnikající fyzická osoba, IČO: 15833143, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Výletní 530/11 nebo obchodní korporace vlastněná ze 100% Ing. Petrem Čeněkem (tj. SCBB s.r.o, Havlíčkova 333/6, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 250 01), které toto své předkupní právo převede (obligační předkupní právo)
- 3.) Česká republika s příslušností hospodařit s majetkem státu pro ÚZSVM (zákonné předkupní právo)
- 4.) Česká republika s právem užívání Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (zákonné předkupní právo)

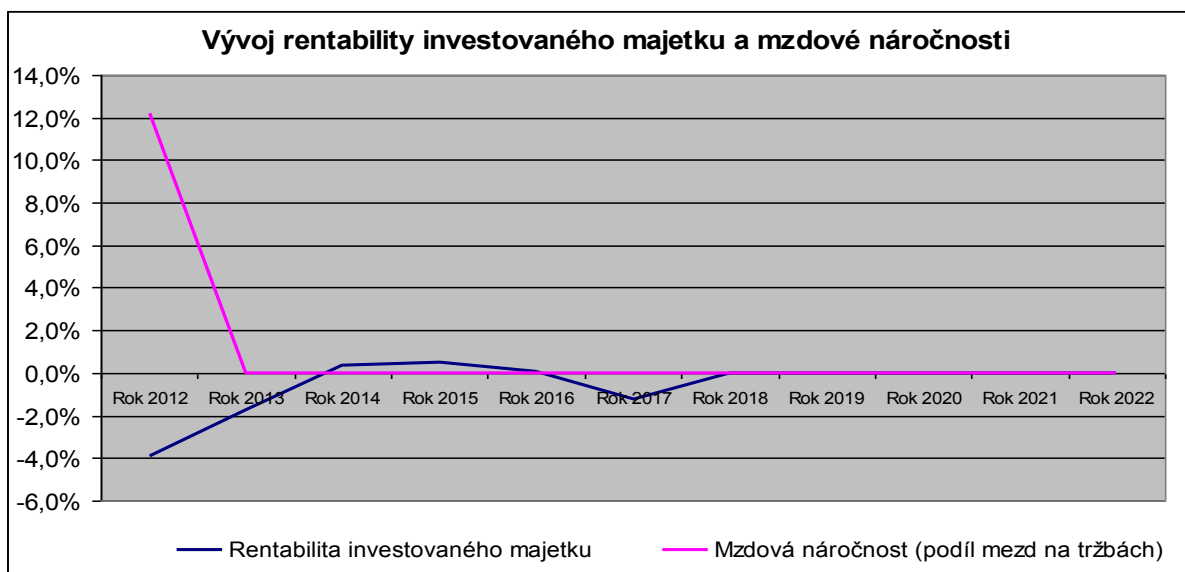
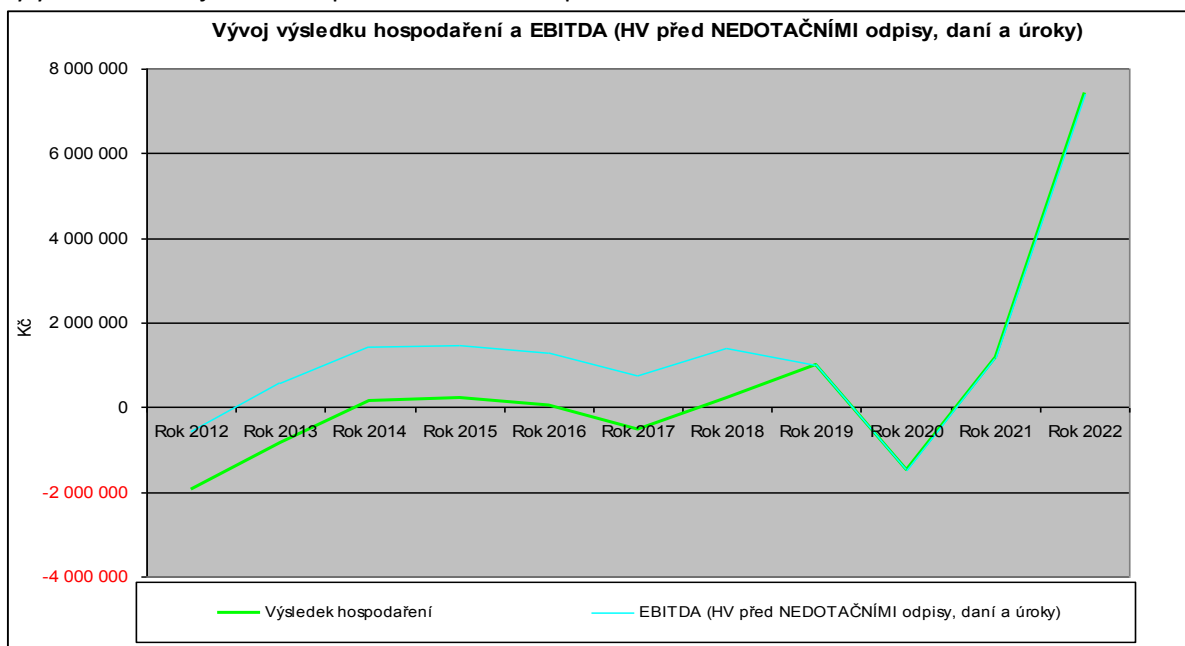
Toto předkupní právo využila firma SCBB s.r.o, Havlíčkova 333/6, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 250 01 a nabídla shodnou kupní cenu jako byla nejvyšší nabídka IPP INVESTREAL, a.s. ve výši 16.300.000,- Kč bez DPH. S tímto subjektem byly podepsány příslušné smlouvy a kupní cena uhrazena.

B.III.3.i Zhodnocení hospodaření

Manažerská výsledovka	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Tržby	1 638 467	660 291	780 000	780 000	780 000	780 000	247 900	0	0	0	0
Výkonová spotřeba	422 827	129 146	6 000	107 250	130 881	157 300	113 836	0	0	0	0
Přidaná hodnota	1 215 640	531 145	774 000	672 750	649 119	622 700	134 064	0	0	0	0
Osobní náklady	199 548	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přidaná hodnota po osobních nákladech	1 016 092	531 145	774 000	672 750	649 119	622 700	134 064	0	0	0	0
Odpisy dlouhodobého majetku	1 664 516	1 669 079	1 509 931	1 475 515	1 475 515	1 493 127	1 380 232	0	0	0	0
NEDOTÁČNÍ Odpisy dlouhodobého	1 406 898	1 406 898	1 250 879	1 250 879	1 250 879	1 268 491	1 174 315	0	0	0	0
Ostatní výnosy	1 055 677	3 489 459	3 791 384	3 594 087	4 856 178	3 540 706	3 623 054	1 266 950	542 777	719 190	8 423 956
Ostatní náklady	2 364 759	3 195 211	2 888 708	2 561 114	3 989 802	3 185 568	2 152 264	247 501	2 020 379	-451 498	1 005 762
Výsledek hospodaření před daní	-1 957 506	-843 686	166 745	230 208	39 980	-515 289	224 622	1 019 450	-1 477 602	1 170 688	7 418 194
Investovaný majetek	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hmotný majetek	49 890 167	48 221 088	46 711 158	48 221 088	43 760 127	42 568 923	0	0	0	0	0
Drobný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investovaný majetek celkem	49 890 167	48 221 088	46 711 158	48 221 088	43 760 127	42 568 923	0	0	0	0	0

Ukazatele Hospodaření	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Výsledek hospodaření	-1 957 506	-843 686	166 745	230 208	39 980	-515 289	224 622	1 019 450	-1 477 602	1 170 688	7 418 194
Přidaná hodnota	1 215 640	531 145	774 000	672 750	649 119	622 700	134 064	0	0	0	0
Přidaná hodnota po osobních nákladech	1 016 092	531 145	774 000	672 750	649 119	622 700	134 064	0	0	0	0
Rentabilita investovaného majetku	-3,9%	-1,7%	0,4%	0,5%	0,1%	-1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EBITDA (HV před NEDOTAČNÍMI odpisy, daní a úroky)	-550 608	563 212	1 417 624	1 481 087	1 290 859	753 202	1 398 937	1 019 450	-1 477 602	1 170 688	7 418 194
Mzdová náročnost (podíl mezd na tržbách)	12,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Pozn. +ZISK/-ZTRÁTA – v roce 2022 mělo středisko ZISK **7.418 tis. Kč**. Zisk byl docílen díky úrokům z naspořených finančních prostředků z předchozích let, které dosahovaly úročení až 6,7% p.a. Tyto sazby byly více než dvojnásobné oproti očekáváním z počátku roku 2022.



B.III.3.ii Další provoz / vlastnictví

Centrum bylo prodáno.

B.III.4 PLAVECKÝ STADION PODOLÍ

B.III.4.i Manažerské shrnutí

Plavecký stadion Podolí je představován souborem budov, staveb, pozemků a movitého vybavení. Omezení provozu již nehrozí, neboť ve sporu o užívání části pozemků ve vlastnictví České televize se podařilo dohodnout narovnání a dluh byl uhrazen. Majetek je využíván pro veřejnost i sportovní kluby a svazy. Jde o ekonomicky soběstačný provoz, nicméně s nároky na investiční náklady/dotace.

V roce 2022 bylo do PS Podolí investováno celkem 49.210.795,- Kč, z toho NULA z dotací státu. **VÝZNAMNOU INVESTIČNÍ DOTACI poskytlo hlavní město Praha, a to ve výši 13.540.000,- Kč (viz. níže – sanace železobetonových konstrukcí + plavecké dráhy). Zbylé prostředky byly investovány z vlastních zdrojů ČUS.**

Jedná se o bezprecedentní investice z vlastních zdrojů od převedení majetku do ČUS z původního s.r.o. (tj. za více než 20 let).

Přehled investičních akcí financovaných z vlastních zdrojů uvádí následující tabulka:

VLASTNÍ INVESTICE 2022 PS Podolí	
INVESTICE 2022 - Plavecký stadion Podolí	
Tobogán	24 270 630,00
Vjezdové vrata do areálu-replika,vč.kamer a el. ovládání	549 162,00
Sanace železobetonových konstrukcí	6 219 981,67
Sanace železobetonových konstrukcí (MHMP)	13 320 000,00
Nové osvětlení LED panely, vč. Podhledů	332 915,00
Sociální zázemí muži - nové senzorové pisoáry	113 841,64
Tepelné čerpadlo pro ohřev vody - malé bazénky	1 415 700,00
Vybavení celého gatra- soubor stoly+židle	562 700,00
Světelná venkovní tabule - teploty + čas	124 483,00
Gastro zařízení - kuchyně	241 686,00
Doplnění šatních skříněk - veřejnost	143 748,00
Rozhlas pro areál - včetně evakuační části	568 730,60
Plavecké dráhy pro 50ti metrový bazén	331 125,65
Plavecké dráhy pro 50ti metrový bazén (MHMP)	220 000,00
Nákladní výtah	498 233,00
MaR, včetně dodávky zařízení pro ovládání teplot sauny Ž + M	297 858,44
Celkem	49 210 795,00

B.III.4.ii Vymezení a stav majetku

Majetek

Vymezení majetku

Plavecký stadion Podolí

Charakteristika

Soubor budov, staveb, pozemků a movitého vybavení.

Funkce pro ČUS

Sportovní zařízení, které slouží pro veřejnost i sportovní kluby a svazy, slouží jako zdroj příjmů pro financování vlastní činnosti.

Vývoj výsledku hospodaření

Za období 2007 – 2022

Za období let 2006 – 2009 byl ročně dosahován zisk před daní průměrně 2 mil. Kč.

Za rok 2010 byla dosažena ztráta 0,6 mil. Kč.

Za rok 2011 byl po výměně vedení a změně strategie dosažen zisk ve výši 4,6 mil. Kč.

V roce 2012 činil zisk 7,9 mil. Kč.

V roce 2013 činil zisk 9 mil. Kč.

V roce 2014 činil zisk 7,66 mil. Kč.

V roce 2015 činil zisk 11,91 mil. Kč.

V roce 2016 činil zisk 11,84 mil. Kč.

V roce 2017 činil zisk 10,80 mil. Kč.

V roce 2018 činil zisk 11,60 mil. Kč.

V roce 2019 činil zisk 9,17 mil. Kč.

Za rok 2020 se PS Podolí díky vládním opatřením v souvislosti s pandemií COVID - 19 propadlo do ZTRÁTY 7.605 tis. Kč.

Za rok 2021 se SC Nymburk díky vládním omezením v souvislosti s pandemií COVID - 19 propadlo do ZTRÁTY 17.905 tis. Kč.

Za rok 2022 se, i přes ekonomický šok spojený s vysokou inflací, skokovým zvýšením cen elektřiny a plynu na několikanásobek dřívějších hodnot, podařilo dostat zpět do „černých čísel“. Středisko hospodařilo se ziskem 7.341 tis. Kč

Hodnota majetku

Účetní hodnota

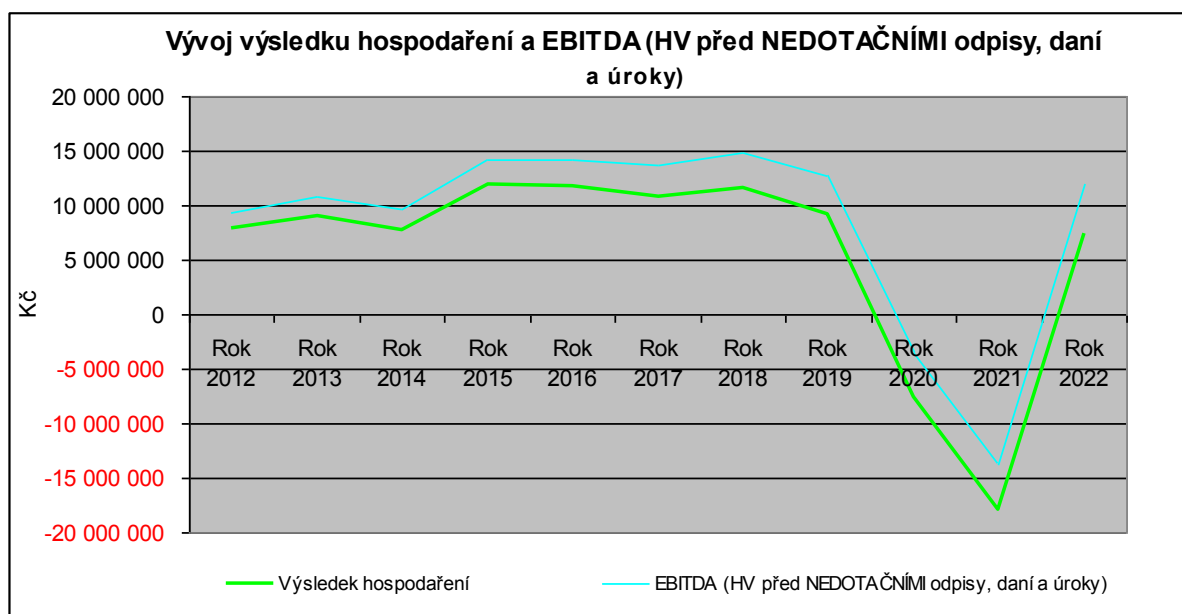
Účetní zůstatková hodnota investovaného kapitálu v dlouhodobém majetku je za rok 2022 na úrovni 242,35 mil. Kč.

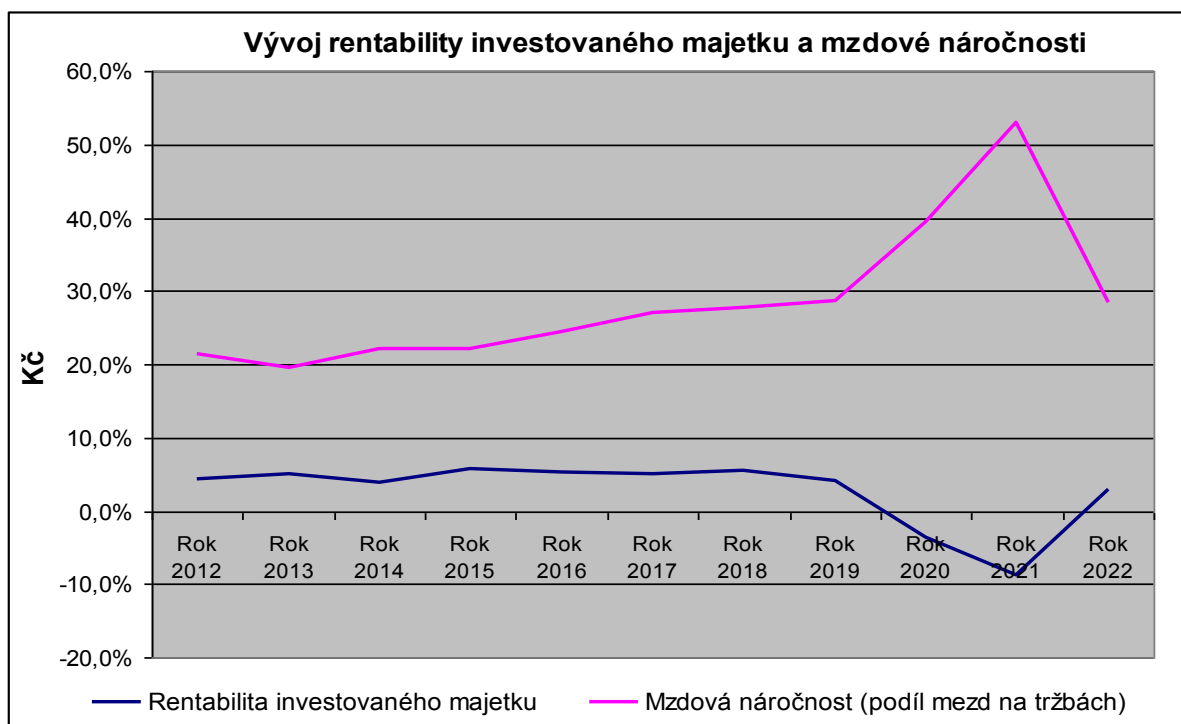
B.III.4.iii Zhodnocení hospodaření

Manažerská výsledovka	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Tržby	69 065 433	72 185 599	66 845 955	72 162 303	72 723 427	74 160 755	81 452 697	80 218 507	53 783 376	43 179 072	91 600 388
Výkonová spotřeba	41 506 048	45 199 513	39 717 739	39 305 794	39 790 604	39 025 431	42 036 814	41 932 930	33 580 657	32 397 872	51 650 634
Přidaná hodnota	27 559 385	26 986 086	27 128 216	32 856 509	32 932 823	35 135 324	39 415 883	38 285 577	20 202 720	10 781 199	39 949 754
Osobní náklady	14 791 980	14 115 256	14 715 575	15 904 501	17 697 888	19 956 355	22 652 938	22 993 602	21 205 553	22 846 183	26 030 769
Přidaná hodnota po osobních nákladech	12 767 405	12 870 830	12 412 641	16 952 008	15 234 935	15 178 969	16 762 945	15 291 975	-1 002 833	-12 064 984	13 918 985
Odpisy dlouhodobého majetku	6 484 978	6 782 127	6 874 230	8 486 827	9 017 010	10 831 939	11 189 392	11 596 089	11 752 994	12 196 839	13 173 449
NEDOTAČNÍ Odpisy dlouhodobého	1 505 560	1 802 709	2 058 978	2 209 721	2 364 407	2 845 367	3 202 820	3 630 165	4 079 748	4 248 887	4 677 997
Ostatní výnosy	6 538 756	8 703 058	7 154 461	8 686 004	10 161 296	11 598 056	11 670 719	11 426 187	15 317 294	11 293 495	14 966 637
Ostatní náklady	4 916 890	5 717 415	5 028 082	5 240 188	4 536 659	5 142 300	5 638 826	5 948 334	10 166 550	4 936 972	8 371 262
Výsledek hospodaření před	7 904 293	9 074 346	7 664 789	11 910 997	11 842 561	10 802 786	11 605 445	9 173 740	-7 605 083	-17 905 300	7 340 911
Investovaný majetek	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Nehmotný majetek	413 147	359 838	330 623	330 669	265 375	230 177	192 852	170 913	96 685	63 945	31 205
Hmotný majetek	183 353 893	180 180 829	201 254 756	205 988 443	225 784 664	217 583 464	212 607 932	219 842 463	209 698 896	206 727 962	242 322 491
Drobný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investovaný majetek celkem	183 767 040	180 540 667	201 585 379	206 319 112	226 050 038	217 813 641	212 800 784	220 013 377	209 795 581	206 791 907	242 353 696
Ukazatele hospodaření	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Výsledek hospodaření	7 904 293	9 074 346	7 664 789	11 910 997	11 842 561	10 802 786	11 605 445	9 173 740	-7 605 083	-17 905 300	7 340 911
Přidaná hodnota	27 559 385	26 986 086	27 128 216	32 856 509	32 932 823	35 135 324	39 415 883	38 285 577	20 202 720	10 781 199	39 949 754
Přidaná hodnota po osobních nákladech	12 767 405	12 870 830	12 412 641	16 952 008	15 234 935	15 178 969	16 762 945	15 291 975	-1 002 833	-12 064 984	13 918 985
Rentabilita investovaného majetku	4,3%	5,0%	3,8%	5,8%	5,2%	5,0%	5,5%	4,2%	-3,6%	-8,7%	3,0%
EBITDA (HV před NEDOTAČNÍMI odpisy, daní a úroky)	9 409 854	10 877 054	9 723 768	14 120 718	14 206 968	13 648 153	14 808 265	12 803 905	-3 525 335	-13 656 413	12 018 907
Mzdová náročnost (podíl mezd na tržbách)	21,4%	19,6%	22,0%	22,0%	24,3%	26,9%	27,8%	28,7%	39,4%	52,9%	28,4%

Pozn. +ZISK/-ZTRÁTA

Po provedení opatření v letech 2012 – 2019 došlo k zefektivnění provozu a PS Podolí vytvářelo Cash-Flow zdroje pro financování INVESTIC ČUS (EBITDA roku 2019 = 12,8 mil. Kč). Středisko mělo v roce **ZISK** ve výši **7,341 mil. Kč**.





B.III.4.iv Další provoz / vlastnictví

Rizika

Nutnost dodatečných investic resp. provozních výdajů Riziko nutnosti investice do odkupu pozemku od ČT.

Omezení či zastavení provozu Žádná.

Rok 2023 bude ovlivněn „válkou na Ukrajině“ a její dopady na hospodaření NELZE VŮBEC PŘEDVÍDAT.

Příležitosti

Růst tržní ceny Předpokládá se stabilní cena areálu.

Výsledek hospodaření Po provedení restrukturalizačních kroků je předpoklad dosahování kladných výsledků hospodaření i tvorby Cash-Flow.

Detailní informace k rizikům a příležitostem

Výše investic

Areál je investičně náročný, přičemž vlastní provoz by už za stavu ziskovosti 5-8 mil. Kč ročně měl být schopen vytvořit zdroje na spoluúčast na investice do rekonstrukcí či zhodnocení stavební části areálu – a to v kombinaci s příp. dotacemi a za předpokladu, že valná část vydělaných prostředků nebude spotřebována na provozní náklady hlavní činnosti.

B.III.5 LYŽAŘSKÝ AREÁL ZADOV

B.III.5.i Manažerské shrnutí

Lyžařský areál Zadov je představován souborem budov, staveb, pozemků a movitého vybavení.

Majetek je využíván pro veřejnost i sportovní kluby a svazy. Středisko Lyžařský areál Zadov:

- generuje finanční prostředky ze své činnosti, které lze využít pro financování hlavní činnosti ČUS
- plní stabilizační funkci v Cash-Flow ČUS v zimním období

V roce 2022 začalo ÚZSVM „pořádat“ dražby na prodej pozemků pod areálem (vč. dražeb výše nájemného), zřejmě za účelem „pomoci spekulantům ve vydírání provozovatelů areálů a středisek“ (k čemu jinému je tak asi někomu jinému vlastnit pozemek pod dolní stanicí lanové dráhy...). Tomuto ataku státu bylo čeleno tím, že se zahájila spolupráce s NSA na přebírání „sportovních pozemků“ ze strany NSA od ÚZSVM, neboť ÚZSVM agentuře pozemky přímo nenabízí (což je dle našeho názoru v rozporu se zákonem). Dále byli všichni potenciálně známí zájemci upozorněni, že lanovka, pozemky, sjezdovka jsou funkčním celkem a pokud si koupí/pronajmou pozemky, bude ČUS nucena lanovku buď zastavit, nebo ji pronajmout vlastníku pozemku k provozování. První pozemek (pod dolní stanicí LD Churáňov) byl vydražen neznámou osobou za cca 3500 Kč/m². To ČUS považuje za spekulaci v rozporu s dobrými mravy a v rozporu se zákonem (pozemek nebyl nabídnut NSA, ani nebyl zajištěn veřejný zájem, tj. provozování sportovní činnosti) a bude se bránit. U ostatních dražeb se už nikdo nepřihlásil a pozemky byly převedeny do užívání NSA.

V roce 2022 bylo do LA Zadov investováno celkem 46.107.597,86 Kč, z toho NULA z dotací státu. Jedná se o bezprecedentní investice z vlastních zdrojů od výstavby čtyřsedačkové lanovky Kobyla v r. 2006.

Přehled investičních akcí financovaných z vlastních zdrojů uvádí následující tabulka:

VLASTNÍ INVESTICE 2022 LA Zadov	
INVESTICE 2022 - LA Zadov	
Výstavba Nádrž Puchr	45 814 590,00
Multifunkční objekt Kobyla	5 200,00
Zasněžovací systém areál Kobyla - rozvod el.energie, hydroboxy	287 807,86
Celkem	46 107 597,86

B.III.5.ii Vymezení a stav majetku

Majetek

Vymezení majetku	Lyžařský areál Zadov
Charakteristika	Soubor budov, staveb, pozemků a movitého vybavení.
Funkce pro ČUS	Sportovní zařízení, které slouží pro veřejnost i sportovní kluby a svazy, ČUS využívá výsledků střediska k financování především hlavní činnosti.

Vývoj výsledku hospodaření

Za období 2007 – 2022	Za období let 2007 – 2011 bylo dosaženo zisků i ztrát, hospodaření bylo rozkolísané. Za rok 2013 byl dosažen zisk ve výši 1,499 mil. Kč Za rok 2014 byla generována ztráta ve výši 2,49 mil. Kč
-----------------------	---

Za rok 2015 byl dosažen zisk ve výši 1,148 mil. Kč
 Za rok 2016 byl dosažen zisk ve výši 2,90 mil. Kč
 Za rok 2017 byl dosažen zisk ve výši 2,46 mil. Kč
 Za rok 2018 byl dosažen zisk ve výši 1,49 mil. Kč
 Za rok 2019 byl dosažen zisk ve výši 1,65 mil. Kč
 Za rok 2020 se LA Zadov díky vládním opatřením v souvislosti s pandemií COVID - 19 propadl do ZTRÁTY 1.631 tis. Kč.
 Za rok 2021 se LA Zadov díky vládním opatřením v souvislosti s pandemií COVID - 19 (uzavření po celou sezonu) propadl do ZTRÁTY 12.845 tis. Kč.
Za rok 2022 se, i přes ekonomický šok spojený s vysokou inflací, skokovým zvýšením cen elektřiny a plynu na několiknásobek dřívějších hodnot, podařilo dostat zpět do „černých čísel“.
Středisko hospodařilo se ziskem 4.629 tis. Kč, což je nejlepší výsledek za posledních 15 let.

Hodnota majetku

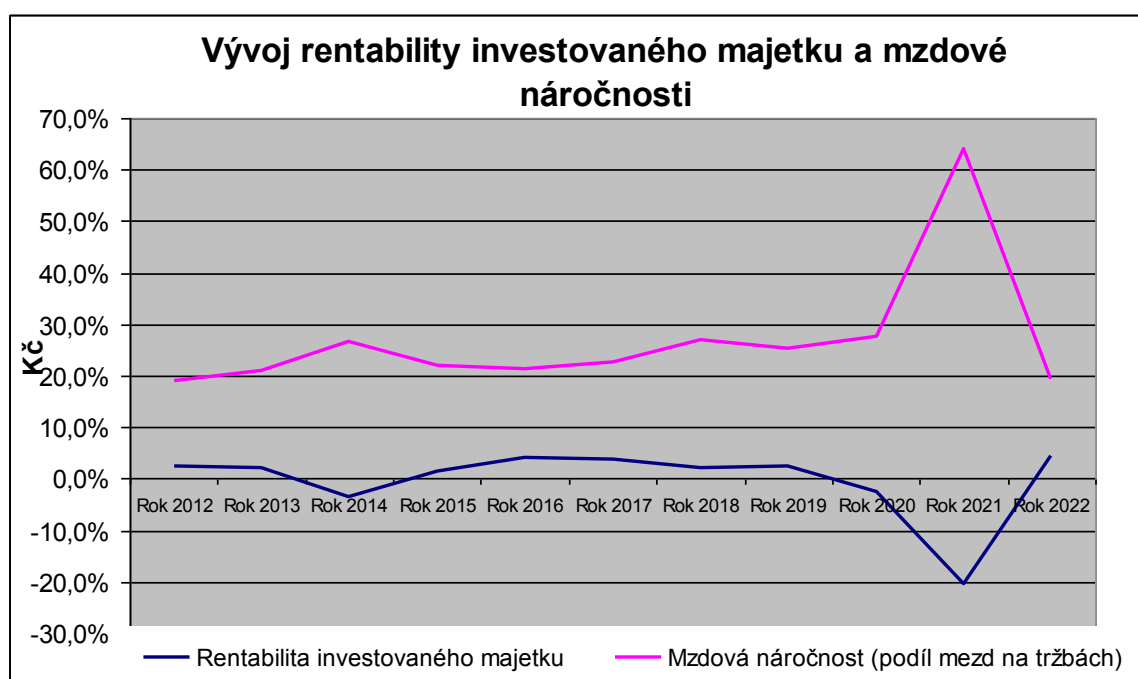
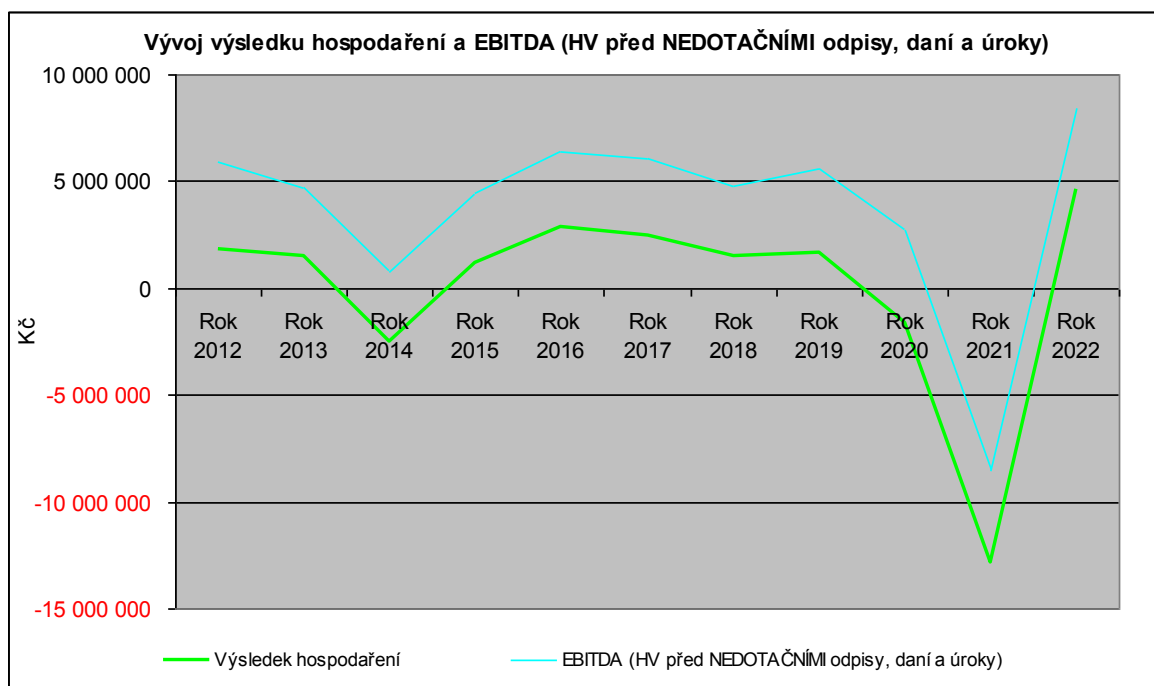
Účetní hodnota

Účetní zůstatková hodnota investovaného kapitálu v dlouhodobém majetku v roce 2022 činila 105,84 mil. Kč.

B.III.5.iii Zhodnocení hospodaření

Manažerská výsledovka	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Tržby	20 923 033	24 046 416	16 811 210	24 697 350	26 459 632	29 109 173	29 977 207	32 149 574	26 986 819	10 920 690	41 406 253
Výkonová spotřeba	10 048 197	13 263 015	10 595 419	13 432 042	13 904 017	15 766 892	15 859 654	17 951 524	15 614 234	11 523 398	23 486 015
Přidaná hodnota	10 874 836	10 783 401	6 215 791	11 265 308	12 555 616	13 342 281	14 117 553	14 198 050	11 372 584	-602 708	17 920 238
Osobní náklady	4 011 280	5 032 811	4 490 428	5 408 780	5 609 969	6 570 505	8 066 638	8 185 577	7 471 169	7 005 048	8 049 399
Přidaná hodnota po osobních nákladech	6 863 557	5 750 590	1 725 363	5 856 528	6 945 647	6 771 777	6 050 915	6 012 473	3 901 415	-7 607 756	9 870 839
Odpisy dlouhodobého majetku	4 447 110	3 607 497	3 635 490	3 745 504	4 109 628	4 168 881	3 942 483	4 885 890	5 135 746	5 060 548	4 555 025
NEDOTAČNÍ Odpisy dlouhodobého	4 074 315	3 234 702	3 262 695	3 317 253	3 515 009	3 574 263	3 320 468	3 966 697	4 305 275	4 304 053	3 877 339
Ostatní výnosy	581 617	732 785	754 543	803 792	1 999 797	949 795	1 309 397	2 232 833	1 127 224	1 158 147	1 299 894
Ostatní náklady	1 151 115	1 376 209	1 341 861	1 766 884	1 935 703	1 090 488	1 925 458	1 712 841	1 523 932	1 335 126	1 986 078
Výsledek hospodaření před daní	1 846 949	1 499 669	-2 497 445	1 147 932	2 900 114	2 462 203	1 492 370	1 646 576	-1 631 039	-12 845 282	4 629 630
Investovaný majetek	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hmotný majetek	73 014 900	70 367 320	68 754 401	70 865 278	69 355 079	62 578 314	68 715 075	71 289 454	67 086 455	62 936 628	105 837 182
Drobný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investovaný majetek celkem	73 014 900	70 367 320	68 754 401	70 865 278	69 355 079	62 578 314	68 715 075	71 289 454	67 086 455	62 936 628	105 837 182
Ukazatele hospodaření	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Výsledek hospodaření	1 846 949	1 499 669	-2 497 445	1 147 932	2 900 114	2 462 203	1 492 370	1 646 576	-1 631 039	-12 845 282	4 629 630
Přidaná hodnota	10 874 836	10 783 401	6 215 791	11 265 308	12 555 616	13 342 281	14 117 553	14 198 050	11 372 584	-602 708	17 920 238
Přidaná hodnota po osobních nákladech	6 863 557	5 750 590	1 725 363	5 856 528	6 945 647	6 771 777	6 050 915	6 012 473	3 901 415	-7 607 756	9 870 839
rentabilita investovaného majetku	2,5%	2,1%	-3,6%	1,6%	4,2%	3,9%	2,2%	2,3%	-2,4%	-20,4%	4,4%
EBITDA (HV před NEDOTAČNÍMI odpisy, daní a úroky)	5 921 263	4 734 371	765 250	4 465 185	6 415 123	6 036 465	4 812 839	5 613 273	2 674 236	-8 541 229	8 506 969
Mzdová náročnost (podíl mezd na tržbách)	19,2%	20,9%	26,7%	21,9%	21,2%	22,6%	26,9%	25,5%	27,7%	64,1%	19,4%

Pozn. +ZISK/-ZTRÁTA



B.III.5.iv Další provoz / vlastnictví

Rizika

Nutnost dodatečných investic resp. provozních výdajů

V případě nutnosti odkupu sporných pozemků a nemovitostí budou investice finančně náročné.

Omezení či zastavení provozu

Příliš velké nájemné pozemků, které mohou v budoucnu požadovat jejich vlastníci.

Rok 2023 bude ovlivněn „válkou na Ukrajině“ a její dopady na hospodaření NELZE VŮBEC PŘEDVÍDAT.

Příležitosti

Růst tržní ceny	Tržní cena má potenciál růstu.
Výsledek hospodaření	Rok 2023 bude ovlivněn „válkou na Ukrajině“ a její dopady na hospodaření NELZE VŮBEC PŘEDVÍDAT.

Detailní informace k rizikům a příležitostem

Spory o vlastnictví nemovitostí

Základní spory o vlastnictví byly ukončeny – ČUS opět vlastní chatu Churáňov i LD Churáňov, ÚZSVM má snahu řešit otázku zastavěných pozemků, tj. rizika jsou významně nižší než v minulosti.

B.IV OSTATNÍ MAJETEK – NEAKTIVNÍ

B.IV.1 LANOVKA CHURÁŇOV, S.R.O.

Lanovka Churáňov, s.r.o. je společnost s ručením omezeným, 100 % vlastněná ČUS, účelově provozovaná společnost za jediným cílem – provozování lanovek a vleků, v současnosti ve středisku Zadov, protože ČUS nesmí tuto činnost provozovat vlastním jménem. Hospodaření Lanovky Churáňov, s.r.o. za rok 2022 skončilo ztrátou 156,- Kč (tj. v tisících je to nula – viz. výkaz zisku a ztráty Lanovka Churáňov, s.r.o. v příloze č. 5)

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty Lanovka Churáňov, s.r.o. za rok 2022 – viz příloha č. 5

B.IV.2 NAKLADATELSTVÍ O PRAHA, A.S.

Společnost v období vytvořila ztrátu ve výši 13 tis. Kč a ta bude zaúčtována na účet 429001 nerozdělená ztráta minulých let. Protože stav na účtu finančních prostředků a pokladně k 31.12. 2022 činil 12 tis. Kč, lze říci, že firmě dochází hotovost. Situaci se ČUS pokusila řešit tím, že nabídla druhému akcionáři - AC Sparta Praha – odkup 12% akcií (12 ks akcií) za cenu 1,- Kč/kus s tím, že ČUS následně samostatně Nakladatelství O Praha zvýší kapitál. Příslušný schvalující orgán AC Sparta Praha ovšem transakci zamítl. Členové orgánů společnosti Nakladatelství O Praha zvažovali odstoupení z funkce tak, aby se vzniklou situací (hrozící insolvence) neměli osobní problémy. Na základě jednání s orgány ČUS k vzniklé situaci následoval dopis ČUS minoritnímu akcionáři s návrhem na zvýšení kapitálu o 1.000.000,- Kč s tím, že vklad ČUS bude činit 780 tis. Kč a vklad AC Sparta Praha pak 120 tis. Kč tak, aby společnost neskončila v insolvenzi. Alternativou pak byl návrh, aby Sparta Praha navrhla členy orgánů tak, aby mohla převzít řízení Nakladatelství O Praha namísto současných členů orgánů nominovaných ze strany ČUS. Znění dopisu AC Sparta Praha s návrhem na řešení je uveden níže. Na návrh ČUS bylo reagováno tak, že AC Sparta s navýšením kapitálu nesouhlasila a stejně tak ani nenominovala nikoho do orgánů společnosti. V této patové situaci VV ČUS na svém jednání v květnu 2023 rozhodnul o tom, zda společnost pošle do likvidace.



ČESKÁ UNIE SPORTU, z.s.

Zátokova 100/2
169 00 Praha 6 - Břevnov

zapsána ve spolkovém rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 830
www.cuscz.cz

IČ: 00469548

tel.: 233 017 333

DIČ: CZ00469548

e-mail: info@cuscz.cz

Association Club Sparta Praha z.s.

Kovanecká 2405

190 00 Praha 9

Váš dopis značky/ze dne:

Naše značka: A/2/2023-P

V Praze dne: 17.1.2023

Věc: Informace o hospodaření společnosti Nakladatelství O Praha, a.s. a návrh dalšího postupu

Vážení,

řádná valná hromada společnosti Nakladatelství O Praha, a.s. na svém jednání dne 30.6.2022 schválila výsledky hospodaření této společnosti ve výši ztráty 20 166,62Kč. Z rozvahy společnosti (viz příloha) dále vyplývá, že krátkodobý finanční majetek společnosti (tj. zůstatek na běžném účtu) k 31.12.2021 činil 23 tis. Kč. Žádný jiný majetek společnost nemá, neboť veškerá aktiva (vč. nehmotných práv) i pasiva společnost prodala v rámci prodeje podniku v roce 2012.

Protože se společnost nachází řadu let v útlumu, nevyvíjí žádnou činnost a nemá žádné příjmy, v současné době se nachází v situaci, že dochází hotovost na její útlumový provoz (nájemné za kancelář, vedení účetnictví apod.) a zbývající finanční prostředky (cca 12 tis.) by s největší pravděpodobností nestačily ani na úhradu případné likvidace. Existuje tak nebezpečí, že nebude dodržena účetní zásada nepřetržitého trvání účetní jednotky a takový vývoj by mohl vést až k prohlášení insolvence na společnost s negativním mediálním dopadem na její vlastníky.

Na řádné valné hromadě konané dne 30.6.2022 byla představenstvem společnosti podána informace, že krátkodobý finanční majetek společnosti (zůstatek na běžném účtu) klesl na částku, která pokryje útlumový provoz společnosti již jen pod dobu max. jednoho roku a je třeba tuto skutečnost řešit. Současně bylo ze strany členů volených orgánů, avizováno, že nebude-li situace akcionáři řešena, hodlají ze svých funkcí odstoupit. Obdobná informace Vám byla zaslána rovněž ze strany České unie sportu, z.s. (dále i jen ČUS) coby majoritního akcionáře přípisem datovaným 8.6.2022, spolu s návrhem na odkup Vašich akcií. Tato nabídka nebyla akceptována.

V této souvislosti je třeba zmínit, že Association Club Sparta Praha z.s. (dále i jen AC Sparta) se od roku 2017 neúčastní jednání valných hromad společnosti, nepředkládá návrhy osob do představenstva a dozorčí rady společnosti ani se jiným způsobem nepodílí na zajištění činnosti společnosti. Po řadu let je tak činnost společnosti spočívající zejména v zajištění nezbytných náležitostí (zasedání a jednání orgánů společnosti, vedení účetnictví, zpracování a podání daňového přiznání, zápisy a zakládání povinných listin do veřejného rejstříku, zpracování výroční zprávy, datová schránka atd.) realizována

pouze osobami, které byly do svých funkcí zvoleny na návrh ČUS a kteřé za výkon své funkce nejsou odměňovány.

Protože ČUS jako majoritní akcionář nepředpokládá, že by ve společnosti v nejbližší době rozvíjela nějaké podnikatelské aktivity, považuje za jedinou možnost řešení dané situace navýšení kapitálu společnosti. Navýšením kapitálu by se získala dostatečná hotovost na to, aby mohla společnost pokračovat dál alespoň v současném útlumovém režimu.

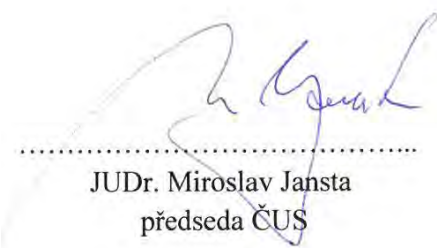
Na základě shora uvedeného navrhuje ČUS navýšení základního kapitálu o 1 mil. Kč tak, že každý akcionář navýší kapitál (upíše akcie) ve výši současného procentního vlastnictví společnosti, tj. ČUS poskytne prostředky ve výši 880 000,00Kč a AC Sparta poskytne prostředky ve výši 120 000,00Kč. Takto získané finance pak umožní „přežívání“ společnosti na dobu několika let.

Pokud by se AC Sparta nechtěla účastnit navýšení kapitálu, opakovaně nabízíme odkup Vámi držených akcií za symbolickou cenu 1.00Kč/akcie. Důvodem této ceny je to, že společnost se již několik let nerozvíjí, tj. jedná se o „prázdnou skořápku“ a cena minoritního podílu ve výši 12 % minimální.

Dalším možným řešením je, aby AC Sparta navrhla osoby k výkonu funkce v představenstvu a dozorčí radě společnosti, kterým bude společnost předána ať za její činnost nadále odpovídají.

Vzhledem k tomu, že situaci je třeba řešit obratem, byla ČUS představenstvem společnosti upozorněna, že valná hromada bude svolána v dřívějším termínu než v obvyklém červnovém. Předběžně lze očekávat, že se tak stane v dubnu 2023. Z tohoto důvodu Vás žádáme o sdělení, jak zamýšlí AC Sparta postupovat, tj. zda souhlasí s výše uvedeným navýšením kapitálu či zda prodá ČUS své akcie. Pokud ani jedno, pak žádáme o návrh osob, které budou zvoleny do volených orgánů společnosti (3 členové představenstva a 3 členové dozorčí rady), kterým bude společnost předána. **Prosíme o sdělení nejpozději do 31.3.2023.**

S pozdravem



JUDr. Miroslav Jansta
předseda ČUS



Mgr. Jan Boháč
generální sekretář ČUS

Předběžná rozvaha a výkaz zisku a ztráty Nakladatelství O Praha, a.s. za rok 2022 – viz příloha č. 6.

B.IV.3 ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. (DŘÍVE PRO ČUS SERVIS, s.r.o.)

ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. převzal od 1. ledna 2009 do své správy kompletní provoz Sportovního centra Nymburk, Brandýs nad Labem a zásadní část provozu Sportovního centra Strahov a Plaveckého stadionu Podolí. Na základě výsledků daňového auditu byl jednatelem Domu služeb, s.r.o. dne 31.8. 2011 uložen v působnosti valné hromady úkol provést vyhodnocení současného stavu společnosti na základě auditované účetní závěrky za rok 2010 a předložit návrh opatření ke změnám činnosti společnosti tak, aby navržené změny mohly být po jejich schválení Výkonným výborem, jako jediného vlastníka ve funkci valné hromady, zrealizovány nejpozději k 1.1.2012. Následně byl požádán daňový poradce ing. Jiří Topinka, evidenční číslo 1780, o prověření dopadu převedení činností tehdejšího Domu služeb ČSTV, s.r.o. na daň z přidané hodnoty a daň z příjmů, a to z hlediska tehdejšího Českého svazu tělesné výchovy. Na základě shora uvedené analýzy byly zrekapitulovány výhody a nevýhody provozování některých aktivit prostřednictvím ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. a bylo rozhodnuto tak, že od 1.1. 2012 byly převedeny všechny činnosti ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. zpět do ČUS s tím, že ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. od r. 2012 utlumí svou činnost na nulu.

V roce 2015 bylo rozhodnuto, že ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. by se měl stát marketingovou organizací s vlastními projekty. Poslání společnosti bylo na VH definováno tak, že společnost bude vyvíjet marketinkové činnosti směřující k zajištění finančních prostředků na akce typu sportovci českého století. Tento úkol byl jednatelem společnosti naplňován do doby, než bylo zjištěno, že se nepodaří na akci sehnat potřebné finanční prostředky. Proto byl projekt k 31.10.2015 pozastaven a k 31.12.2015 přestal být financován. Hospodářský výsledek roku 2015 skončil se ztrátou ve výši 1 217 142,97 Kč. Na konci roku 2020 bylo rozhodnuto, že společnost Pro ČUS servis, s.r.o. bude přejmenována na ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. a tato společnost se bude aktivně zabývat marketingovou podporou projektu ČUS - SPORTUJ S NÁMI.

V průběhu roku 2022 společnost pokračovala ve spolurealizaci projektu ČUS SPORTUJ S NÁMI za účasti partnerů – společností ČEZ, Tipsport, Chance, Louda auto, Car for way, Radiožurnálu, Českého rozhlasu, VLM a dalších.

Hospodářský výsledek ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. k 31.12.2022 činil zisk ve **výši 327 tis. Kč**. Co se týká finanční situace, tak společnost měla k 31.12.2022 hotovost na běžných účtech a pokladně ve výši **1.081 tis. Kč**. Finanční situace společnosti je tedy stabilizovaná.

Předběžná Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o. za rok 2022– viz příloha č. 7.

ČÁST C MAJETEK A PŘIJATÁ ŘEŠENÍ

C.I HORSKÉ SPOLEČNOSTI ČUS

SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s.

Na základě rozhodnutí Valné hromady SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s. (SŠM) byl firmě Melida, a.s. prodloužen pronájem podniku SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a to za následujících parametrů:

- roční nájemné z r. 2012 činí 43,8 mil. Kč plus roční navýšení o inflaci (počítáno od r. 2014)
- celkové investice na dobu nájmu činí 1, 925 MLD (z pův. 800 mil. Kč). Jedná se o kumulativní částku za celé období (prvních 20 let to bude 40 mil. Kč/rok= 800 mil. Kč/20 let, dalších 25 let v průměru 45 mil. Kč/rok=1,125 mld. Kč)
- netto hodnota vráceného podniku bude minimálně o 25 % vyšší než současná hodnota
- jednorázový extra nájem ve výši 60 mil. Kč je splatný tak, že první rok je splaceno 40 mil. Kč, v průběhu následujících deseti let bude spláceno po dvou mil. Kč ročně

Pronajímatelem je SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s., tj. výnosy plynou této společnosti. Z hlediska příjmů ČUS se tedy nic nemění – nadále bude příjemcem dividendy dle výše svého akciového podílu.

➤ **Doporučení:** ponechat v současném nájmu

SKI Pec, a.s.

Na základě rozhodnutí Valné hromady SKI Pec, a.s. byl firmě MEGA PLUS s.r.o. pronajat podnik Ski Pec za následujících parametrů:

- roční nájemné činí 15,77 mil. Kč plus inflace
- strany se dohodly na tom, že nájemce v průběhu 45 (čtyřiceti pěti) let trvání Smlouvy zajistí provedení investic do Podniku v celkové výši nejméně 850 mil. Kč. Původní hodnota investic činila 350 mil. Kč na 20 let, tj. v průměru 17,5 mil. Kč/rok. Nově tato hodnota činí v průměru 18,889 mil. Kč/rok (tj. 850 mil. Kč/45 let)
- netto hodnota vráceného podniku bude vyšší minimálně o součet inflačních vlivů za dobu nájmu
- extra nájem ve výši 15 mil. Kč splatný tak, že první rok je splaceno 5 mil. Kč, v průběhu následujících dvou let bude spláceno po 5 mil. Kč ročně

Pronajímatelem je SKI Pec, a.s., tj. výnosy plynou této společnosti. Z hlediska příjmů ČUS se tedy nic nemění – nadále bude příjemcem dividendy dle výše svého akciového podílu.

➤ **Doporučení:** ponechat v současném nájmu

Sportovní areál Harrachov, a.s.

Výkonný výbor doporučuje držbu akcií s určitou předem danou dividendovou a investiční strategií - lze dosáhnout dividendového výnosu dle plánovaných hodnot a výnos použít k financování hlavní činnosti (vč. např. krajských organizací ČUS).

➤ **Doporučení:** ponechat v současném režimu

C.II OSTATNÍ SPOLEČNOSTI ČUS

- 1) **Nakladatelství O Praha a.s.**, vstoupila do likvidace k 1.7. 2011. Byla identifikována poptávka na prodej akcií držených ČUS i na koupi podniku. Po neschválení prodeje akcií valnou hromadou v 11/2011 činil likvidátor firmy kroky k prodeji podniku. Na základě rozhodnutí Valné hromady ČUS v dubnu 2012 (viz tehdejší Doplněk k materiálu pro VH) byl prodán podnik a firma Nakladatelství Olympia, a.s., v likvidaci, firmě PRVNÍ PARTNER s.r.o., Praha 6, Na Břevnovské pláni 1363/71, PSČ 162 00. Likvidace společnosti byla následně z úsporných důvodů zrušena.

Současný stav, návrh na nakládání s majetkem:

- **Doporučení:** „spící“ prázdnou firmu si ponechat ve vlastnictví ČUS za předpokladu, že bude vlastněno 100% akcií. V opačném případě poslat firmu do likvidace.

- 2) Společnost **Lanovka Churáňov, s.r.o.**, je ze 100 % vlastněná ČUS, účelově provozovaná společnost za jediným cílem – provozování lanovek a vleků, v současnosti ve středisku Zadov, protože ČUS nesmí tuto činnost provozovat vlastním jménem.

Současný stav, návrh na nakládání s majetkem:

- nezbytně nutné s.r.o. pro povolení provozovat lanové dráhy a vleky v LA Zadov
- **Doporučení:** ponechat v současném režimu

- 3) **Vyšší odborná škola ČUS, s.r.o.**, 100 % vlastněná ČUS. Hospodaření bylo dlouhodobě ztrátové bez známek možného progresu. Ve chvíli, kdy hospodaření společnosti jevílo známky insolvence, došlo k výměně jednatele a byl posílen její základní kapitál o 1,950 mil. Kč. Za hospodářský rok 2022 (září 2021 - srpen 2022) dosáhla VOŠ ZISKU ve výši 916 tis. Kč. **Znamená to, že hospodaření firmy za dobu celé její existence je PLUSOVÝ.**

Současný stav, návrh na nakládání s majetkem:

- firma pomáhá budovat ČUS renomé v rámci segmentu sportovního vzdělávání
- **Doporučení:** Pokračovat v nastoleném trendu, v případě opakovaného nezájmu studentů o studium situaci řešit

- 4) **ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o.**, je společnost ze 100 % vlastněná ČUS. K 31.12. 2011 byla ukončena smlouva o správě majetku uzavřená s ČUS a činnosti byly převedeny do ČUS. Společnost nemá žádný majetek. Poté, co společnost participuje na projektu ČUS SPORTUJ S NÁMI, má opět vlastní příjmy i činnost a její situace je stabilizovaná.

Současný stav, návrh na nakládání s majetkem:

- společnost má na b.ú. finanční zdroje ve výši 1.081 tis. Kč
- **Doporučení:** pokračovat v současné činnosti, neboť se potvrdilo, že potřeba některé činnosti provozovat prostřednictvím obchodní firmy a nikoli jen ČUS, je oprávněná.

ČÁST D NÁVRH USNESENÍ VALNÉ HROMADY KE ZPRÁVĚ O MAJETKU

Na základě shora uvedených skutečností se navrhuje níže uvedené usnesení.

Návrh usnesení

41. valná hromada ČUS

s c h v a l u j e

předložený materiál

u k l á d á

Výkonnému výboru ČUS pokračovat v aktivitách směřujících k řešení majetkoprávních vztahů ve sportovních centrech ČUS, tj. především v otázce vyřešení sjednocení vlastnictví majetků v Podolí, na Zadově i v Nymburku, dále pak vyhodnotit ztrátové, potenciálně ztrátové či dlouhodobě neproduktivní provozy či majetkové účasti a navrhnout jejich řešení.

PŘÍLOHA Č. 1 - ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY SKIAREÁL ŠPINDLERŮV MLÝN, A.S. ZA ROK 2022

Úprava a označení dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doložením daňového přiznání za daně z příjmů 1x příslušnému finančnímu úřadu	R O Z V A H A v plném rozsahu ke dni 30.09.2022 v tisících Kč <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <th>Rok</th> <th>Měsíc</th> <th>IČO</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2022</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">47468246</td> </tr> </table>	Rok	Měsíc	IČO	2022	9	47468246	Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky SKIAREÁL Špindlerův Mlýn a.s. Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště Č.p. 281 543 51 Špindlerův Mlýn
Rok	Měsíc	IČO						
2022	9	47468246						

označ. a	AKTIVA	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	b					
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+74) = ř.78	1	519 298	0	519 298	475 930
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+14+27)	3	2 800	0	2 800	2 800
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	14	2 800	0	2 800	2 800
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	15	2 800	0	2 800	2 800
B.II.1.1.	Pozemky	16	2 800	0	2 800	2 800
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+68+71)	37	516 468	0	516 468	473 100
C.II.	Pohledávky (ř.47+57)	46	420 118	0	420 118	433 987
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	47	390 061	0	390 061	398 822
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	9 006	0	9 006	19 759
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	52	381 055	0	381 055	379 063
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	249 418	0	249 418	234 681
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	131 637	0	131 637	144 382
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 60)	57	30 057	0	30 057	35 165
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	17 296	0	17 296	22 035
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř.62 až 67)	61	12 761	0	12 761	13 130
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	16	0	16	65
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	12 745	0	12 745	13 065
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.72+73)	71	96 350	0	96 350	39 113
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	96 350	0	96 350	39 113
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.75+76+77)	74	30	0	30	30
D.1.	Náklady příštích období	75	30	0	30	30

Označ.	a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
		PASIVA CELKEM (ř.79+101+141) = ř.1	78	519 298	475 930
A.		Vlastní kapitál (ř.80+84+92+95+99)	79	471 756	428 983
A.I.		Základní kapitál (ř.81 až 83)	80	172 800	172 800
A.I.1.		Základní kapitál	81	172 800	172 800
A.II.		Ážio a kapitálové fondy (ř.85+86)	84	39 548	39 548
A.II.1.		Ážio	85	260	260
A.II.2.		Kapitálové fondy (ř.87 až 91)	86	39 288	39 288
A.II.2.1.		Ostatní kapitálové fondy	87	41 371	41 371
A.II.2.2.		Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88	-2 083	-2 083
A.III.		Fondy ze zisku (ř.93+94)	92	34 765	34 765
A.III.1.		Ostatní rezervní fondy	93	34 560	34 560
A.III.2.		Statutární a ostatní fondy	94	205	205
A.IV.		Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.96 až 98)	95	181 870	140 543
A.IV.1.		Nerozdělený zisk minulých let	96	181 870	140 543
A.V.		Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) [ř.1-(80+84+92+95+101+141) = ř.55(VZZ)]	99	42 773	41 327
B. + C.		Cizí zdroje (ř.102+107)	101	3 746	3 563
C.		Závazky (ř.108+123)	107	3 746	3 563
C.II.		Krátkodobé závazky (ř.124+(127 až 133))	123	3 746	3 563
C.II.4.		Závazky z obchodních vztahů	129	1	0
C.II.8.		Závazky ostatní (ř.134 až 140)	133	3 745	3 563
C.II.8.3.		Závazky k zaměstnancům	136	17	16
C.II.8.4.		Závazky za sociálního zabezpečení zdravotního pojištění	137	9	9
C.II.8.5.		Stát - daňové závazky a dotace	138	3 719	3 538
D.		Časové rozlišení pasiv (ř.142+143)	141	43 796	43 384
D.1.		Výdaje příštích období	142	20	20
D.2.		Výnosy příštích období	143	43 776	43 364

Sestaveno dne:		09.01.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo PaedDr. Libor	
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání		Pozn:	
akciová společnost		Poskytování tělovýchovných a sportovních služeb			

Uspořádání a označení
dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu ke dni 30.9.2022

v tisících Kč

Rok	Měsíc	IČO
2022	9	47468246

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SKIAREÁL Špindlerův Mlýn

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Č.p. 281

543 51 Špindlerův Mlýn

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	3	452	474
A.3.	Služby	6	452	474
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	9	341	341
D.1.	Mzdové náklady	10	264	264
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	11	77	77
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	77	77
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	24	637	641
F.3.	Daně a poplatky	27	631	635
F.5.	Jiné provozní náklady	29	6	6
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1 + 2 - 3 - 7 - 8 - 9 - 14 + 20 - 24)	30	-1 430	-1 456
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	35	54 214	52 501
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	54 214	52 501
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	39	51	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	51	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	29	24
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46)	48	54 236	52 477
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	49	52 806	51 021
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	50	10 033	9 694
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	10 033	9 694
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	53	42 773	41 327
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	55	42 773	41 327
*	Čistý obrát za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	56	54 265	52 501

Sestaveno dne:

09.01.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

PaedDr. Libor V

Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání

Poskytování tělovýchovných a sportovních služeb

Pozn:

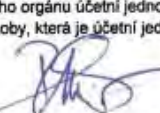
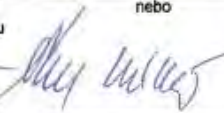
PŘÍLOHA Č. 2 - ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY SKI PEC, A.S. ZA ROK 2022

Uspořádání a označení dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů 1x příslušnému finančnímu úřadu	R O Z V A H A v plném rozsahu ke dni 30.09.2022 (v celých tisících Kč)			Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky Ski Pec a.s.
				Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
				Zahrádky 257
				Pec pod Sněžkou 542 21

Rok	Měsíc	ICO
2022	9	47468360

označ. a	AKTIVA	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
b						
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+74) = 7.76	1	391 986	-240 285	151 701	126 558
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+14+27)	3	250 711	-240 285	10 426	14 480
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9 až 11)	4	85	-38	47	52
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	6	85	-38	47	52
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	85	-38	47	52
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	14	250 626	-240 247	10 379	14 428
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	15	179 906	-169 527	10 379	14 428
B.II.1.1.	Pozemky	16	2 967	0	2 967	2 967
B.II.1.2.	Stavby	17	176 939	-169 527	7 412	11 461
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	70 720	-70 720	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+68+71)	37	141 248	0	141 248	112 052
C.II.	Pohledávky (ř.47+57)	46	121 371	0	121 371	105 114
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	47	117 896	0	117 896	101 475
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	10 426	0	10 426	9 528
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	52	107 470	0	107 470	91 947
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	106 801	0	106 801	91 278
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	669	0	669	669
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 60)	57	3 475	0	3 475	3 639
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	3 475	0	3 475	3 475
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř.62 až 67)	61	0	0	0	164
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	164
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.72+73)	71	19 877	0	19 877	6 938
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	19 877	0	19 877	6 938
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.75+76+77)	74	27	0	27	26
D.1.	Náklady příštích období	75	27	0	27	26

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř.79+101+141) = ř.1	78	151 701	126 558
A.	Vlastní kapitál (ř.80+84+92+95+99)	79	135 487	111 894
A.I.	Základní kapitál (ř.81 až 83)	80	24 000	24 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	24 000	24 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.85+86)	84	972	972
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.87 až 91)	86	972	972
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	972	972
A.III.	Fondy ze zisku (ř.93+94)	92	4 800	4 800
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93	4 800	4 800
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.96 až 98)	95	82 122	66 284
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	96	82 122	66 284
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) [ř.1-(80+84+92+95+101+141) = ř.55(VZZ)]	99	23 593	15 838
B. + C.	Cizí zdroje (ř.102+107)	101	2 951	1 022
B.	Rezervy (ř.103 až 106)	102	1 858	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104	1 858	0
C.	Závazky (ř.108+123)	107	1 093	1 022
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.124+(127 až 133))	123	1 093	1 022
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	9	9
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.134 až 140)	133	1 084	1 013
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	27	27
C.II.8.4.	Závazky za sociálního zabezpečení zdravotního pojištění	137	15	15
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	1 007	936
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	35	35
D.	Časové rozlišení pasív (ř.142+143)	141	13 263	13 642
D.2.	Výnosy příštích období	143	13 263	13 642

Sestaveno dne: 20.01.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  nebo 	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání provozování lanovek a vleků	Pozn:	

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12, 148 00, Praha 4 - Chodov
Tel.: 241 046 111
E-mail: bdo@bdo.cz
DIČ: CZ45314361

Uspořádání a označení
dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 30.09.2022

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČO
2022	9	47468360

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Ski Pec a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání 441-II se od bydliště

Zahrádky 257

Pec pod Sněžkou

542 21

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	3	261	203
A.3.	Služby	6	261	203
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	9	566	561
D.1.	Mzdové náklady	10	432	428
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	11	134	133
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	134	133
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	14	4 054	4 225
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	15	4 054	4 225
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4 054	4 225
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	20	15 523	6 932
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	15 523	6 932
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	24	107	105
F.3.	Daně a poplatky	27	71	68
F.5.	Jiné provozní náklady	29	36	37
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	30	10 535	1 838
V	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	35	18 584	17 637
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	18 584	17 637
K.	Ostatní finanční náklady	47	9	9
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46)	48	18 575	17 628
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	49	29 110	19 466
L	Daň z příjmů (ř.51+52)	50	5 517	3 628
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	5 517	3 628
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	53	23 593	15 838
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	55	23 593	15 838
*	Čistý obrát za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	56	34 107	24 569

Sestaveno dne: 20.1.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání

provozování lanovek a vleků

Pozn:

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12, 148 00, Praha 4 - Chodov
Tel.: 241 046 111
E-mail: bdo@bdo.cz
DIČ: CZ45314381

PŘÍLOHA Č. 3 - ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY SA HARRACHOV, A.S. ZA ROK 2022

Uspořádání a označení
dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA v plném rozsahu ke dni 30. 09. 2022 (v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	ICO
2022	9	47468149

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Sportovní areál
Harrachov a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání (li-li se od bydliště)

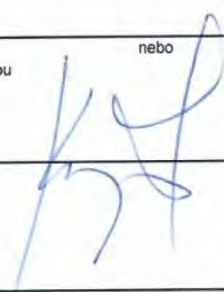
Harrachov 125

Harrachov

512 46

označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+74) = ř.78	1	635 513	-380 621	254 892	243 121
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+14+27)	3	515 221	-380 596	134 625	134 512
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9 až 11)	4	354	-275	79	25
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	6	354	-275	79	25
B.I.2.1.	Software	7	354	-275	79	25
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	14	514 867	-380 321	134 546	134 487
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	15	282 343	-208 440	73 903	81 160
B.II.1.1.	Pozemky	16	10 308	0	10 308	10 308
B.II.1.2.	Stavby	17	272 035	-208 440	63 595	70 852
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	216 087	-171 881	44 206	46 509
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř.25+26)	24	16 437	0	16 437	6 818
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	4 000	0	4 000	700
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	12 437	0	12 437	6 118
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+68+71)	37	119 586	-25	119 561	107 586
C.I.	Zásoby (ř.39 až 41+44+45)	38	2 531	0	2 531	3 298
C.I.1.	Materiál	39	1 820	0	1 820	2 234
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	41	711	0	711	1 064
C.I.3.2.	Zboží	43	711	0	711	1 064
C.II.	Pohledávky (ř.47+57)	46	1 922	-25	1 897	7 292
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 60)	57	1 922	-25	1 897	7 292
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	681	-18	663	268
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř.62 až 67)	61	1 241	-7	1 234	7 024
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	709	0	709	6 208
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	262	0	262	260
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	136	0	136	364
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	134	-7	127	192
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.72+73)	71	115 133	0	115 133	96 996
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	646	0	646	1 409
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	114 487	0	114 487	95 587
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.75+76+77)	74	706	0	706	1 023
D.1.	Náklady příštích období	75	553	0	553	868
D.3.	Příjmy příštích období	77	153	0	153	155

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř.79+101+141) = ř.1	78	254 892	243 121
A.	Vlastní kapitál (ř.80+84+92+95+99)	79	240 733	235 526
A.I.	Základní kapitál (ř.81 až 83)	80	149 976	149 976
A.I.1.	Základní kapitál	81	149 976	149 976
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.85+86)	84	4 164	4 164
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.87 až 91)	86	4 164	4 164
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	4 164	4 164
A.III.	Fondy ze zisku (ř.93+94)	92	21 256	21 256
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93	20 580	20 580
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94	676	676
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.96 až 98)	95	50 130	80 191
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	96	50 130	80 191
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) [ř.1-(80+84+92+95+101+141) = ř.55(VZZ)]	99	15 207	-20 061
B. + C.	Cizí zdroje (ř.102+107)	101	14 127	7 526
B.	Rezervy (ř.103 až 106)	102	3 410	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104	2 655	0
B.4.	Ostatní rezervy	106	755	0
C.	Závazky (ř.108+123)	107	10 717	7 526
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.109+(112 až 119))	108	1 769	2 238
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	1 769	2 238
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.124+(127 až 133))	123	8 948	5 288
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	88	88
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	4 633	3 503
C.II.3.	Závazky ostatní (ř.134 až 140)	133	4 227	1 697
C.II.3.3.	Závazky k zaměstnancům	136	620	711
C.II.3.4.	Závazky za sociálního zabezpečení zdravotního pojištění	137	424	468
C.II.3.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	114	86
C.II.3.6.	Dohadné účty pasivní	139	2 911	294
C.II.3.7.	Jiné závazky	140	158	138
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.142+143)	141	32	69
D.1.	Výdaje příštích období	142	13	46
D.2.	Výnosy příštích období	143	19	23

Seřazeno dne: 30.01.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Jiří Krejčí	nebo
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání Ostatní doprava lanovskou nebo vlekem	Pozn:	

Uspořádání a označení
dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 30.9.2022
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	ICO
2022	9	47468149

Obsah: firma nebo jiný název účetní jednotky

Sportovní areál

Harrachov s.r.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání (kde se od bydliště)

Harrachov 125

Harrachov

512 46

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	87 379	17 622
II.	Tržby za prodej zboží	2	432	58
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	3	34 315	27 033
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	398	47
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	16 423	12 206
A.3.	Služby	6	17 494	14 780
C.	Aktivace (-)	8	0	-192
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	9	20 486	19 889
D.1.	Mzdové náklady	10	15 081	14 719
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	11	5 405	5 170
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 039	4 940
D.2.2.	Ostatní náklady	13	366	230
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	14	16 857	17 238
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	15	16 857	17 250
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	16 857	17 250
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	-12
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	20	1 237	29 939
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1 063	213
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	174	29 726
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	24	3 339	1 246
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	238	61
F.3.	Daně a poplatky	27	420	363
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	755	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1 926	822
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1 + 2 - 3 - 7 - 8 - 9 - 14 + 20 - 24)	30	14 051	-17 595
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	39	1 179	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 179	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	85	31
K.	Ostatní finanční náklady	47	606	218
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46)	48	658	-187
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	49	14 709	-17 782
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	50	-498	2 279
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	-28	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-470	2 279
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	53	15 207	-20 061
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	55	15 207	-20 061
*	Čistý obrát za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	56	90 312	47 650

Sestaveno dne: 30. 01. 2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Jiří Krejčí	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání Osobní doprava lanovkou nebo vlekem	Pozn:	

PŘÍLOHA Č. 4 - ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA ČUS, S.R.O. ZA ROK 2022

Uspořádání a označení dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů 1x příslušnému finančnímu úřadu	R O Z V A H A v plném rozsahu ke dni 31. 08. 2022 (v celých tisících Kč) <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <th>Rok</th> <th>Měsíc</th> <th>IČO</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2022</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">27182789</td> </tr> </table>	Rok	Měsíc	IČO	2022	8	27182789	Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky Vyšší odborná škola ČUS, s.r.o. Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště Zátokova 100/2 Praha 6 169 00
Rok	Měsíc	IČO						
2022	8	27182789						

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+74) = ř.78	1	6 215	-157	6 058	4 930
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+14+27)	3	120	-120	0	0
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9 až 11)	4	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	6	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	7	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	9	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř.12+13)	11	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	14	120	-120	0	0
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	15	0	0	0	0
B.II.1.1.	Pozemky	16	0	0	0	0
B.II.1.2.	Stavby	17	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	120	-120	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21 až 23)	20	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř.25+26)	24	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	27	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0

B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř.35+36)	34	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+68+71)	37	6 090	-37	6 053	4 897
C.I.	Zásoby (ř.39 až 41+44+45)	38	22	0	22	32
C.I.1.	Materiál	39	22	0	22	32
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	41	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky (ř.47+57)	46	507	-37	470	426
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	47	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	52	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 60)	57	507	-37	470	426
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	507	-37	470	426
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř.62 až 67)	61	0	0	0	0
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64		0	0	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65		0	0	0
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66		0	0	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř.69+70)	68	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.72+73)	71	5 561	0	5 561	4 439
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	12	0	12	10
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	5 549	0	5 549	4 429
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.75+76+77)	74	5	0	5	33
D.1.	Náklady příštích období	75	5	0	5	22
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	77	0	0	0	11

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř.79+101+141) = ř.1	78	6 058	4 930
A.	Vlastní kapitál (ř.80+84+92+95+99)	79	4 995	4 079
A.I.	Základní kapitál (ř.81 až 83)	80	2 650	2 650
A.I.1.	Základní kapitál	81	2 650	2 650
A.III.	Fondy ze zisku (ř.93+94)	92	1	1
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94	1	1
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.96 až 98)	95	1 428	593
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	96	1 428	593
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) [ř.1-(80+84+92+95+101+141) = ř.55(VZZ)]	99	916	835
B. + C.	Cizí zdroje (ř.102+107)	101	715	503

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C.	Závazky (ř.108+123)	107	715	503
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.124+(127 až 133))	123	715	503
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	22	9
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	106	69
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.134 až 140)	133	587	425
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	24	55
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	563	370
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.142+143)	141	348	348
D.1.	Výdaje příštích období	142	3	0
D.2.	Výnosy příštích období	143	345	348

Sestaveno dne: 23.11.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Mgr. Veronika Szabó, DiS. <i>Veronika Szabó</i>		nebo
Právní forma účetní jednotky Společnost s ručením omezeným		Předmět podnikání Ostatní vzdělávání		Pozn:

Uspořádání a označení
dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.08.2022

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČO
2022	8	27182789

Ozvehoitní firma nebo jiný název účetní jednotky

Vyšší odborná škola ČUS,

s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání (IČO) se od bydliště

Zátokova 100/2

Praha 6

169 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	2 358	2 428
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	3	2 277	1 586
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	795	621
A.3.	Služby	6	1 482	965
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	9	2 851	2 966
D.1.	Mzdové náklady	10	2 340	2 428
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	11	511	538
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	472	492
D.2.2.	Ostatní náklady	13	39	46
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	14	-11	-41
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-11	-41
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	20	3 897	3 174
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	3 897	3 174
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	24	61	75
F.3.	Daně a poplatky	27	11	14
F.5.	Jiné provozní náklady	29	50	61
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1 + 2 - 3 - 7 - 8 - 9 - 14 + 20 - 24)	30	1 077	1 016

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	72	22
K.	Ostatní finanční náklady	47	15	14
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46)	48	57	8
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	49	1 134	1 024
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	50	218	189
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	218	189
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	53	916	835
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	55	916	835
*	Čistý obrát za účetní období = I.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	56	6 327	5 624

Sestaveno dne: 23. 11. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Mgr. Veronika Szabó, DiS.

Veronika Szabó

Právní forma účetní jednotky

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání

Ostatní vzdělávání

Pozn:

PŘÍLOHA Č. 5 - ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY LANOVKA CHURÁŇOV, S.R.O. ZA ROK 2022

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002
Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
ke dni 31. prosince 2022
(v celých tisících Kč)

IČ

26041413

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

**LANOVKA CHURÁŇOV
S.R.O.**

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

ZADOV 162

STACHY

38473

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 15)	001	140	0	140	134
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 až 06)	003	0	0	0	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	006	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 08 + 09 + 13 + 14)	007	140	0	140	134
C. I.	Zásoby	008	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 10 + 11 + 12)	009	22	0	22	22
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	010	0	0	0	0
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	011	22	0	22	22
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv	012	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	013	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky	014	118	0	118	112
D. I.	Časové rozlišení aktiv	015	0	0	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 17 + 24 + 30)	016	140	134
A.	Vlastní kapitál (ř. 18 až 22 - 23)	017	111	111
A. I.	Základní kapitál	018	200	200
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	019	0	0
A. III.	Fondy ze zisku	020	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	021	-89	-85
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -) (ř. 01 - 18 - 19 - 20 - 21 + 23 - 24 - 30)	022	0	-4
A. VI.	Rozhodnuto o zálohách na podílů na zisku (-)	023	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 25 + 26)	024	29	18
B.	Rezervy	025	0	0
C.	Závazky (ř. 27 + 28 + 29)	026	29	18
C. I.	Dlouhodobé závazky	027	0	0
C. II.	Krátkodobé závazky	028	29	18
C. III.	Časové rozlišení pasiv	029	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	030	0	5

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizeni.cz, business.center.cz

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

26041413

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

LANOVKA CHURÁŇOV S.R.O.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

ZADOV 162

STACHY

38473

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	213	213
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	81	80
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	11	5
3.	Služby	06	70	75
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	105	105
1.	Mzdové náklady	10	78	78
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	27	27
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	27	27
2. 2	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	0	0
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	0	0
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
1. 2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	0	0
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3	Jiné provozní výnosy	23	0	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	0	5
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	0	5
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	27	23
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	1	1
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1	1
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	0	0
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	28	28
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-27	-27
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	0	-4
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	0
1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-) (ř. 49 - 50)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	0	-4
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	0	-4
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	214	214

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizeni.cz, business.center.cz

PŘÍLOHA Č. 6 - PŘEDBĚŽNÁ ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY NAKLADATELSTVÍ O PRAHA, A.S. ZA ROK 2022

Zpracováno vyhláškou č.	ROZVAHA 31.12.2022 (V CELÝCH TIS. Kč) IČO 00444286	Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky Nakladatelství O Praha a.s. Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
--	---	---

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 15)	001	13	0	13	23
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 až 06)	003	0	0	0	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	006	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 08 + 09 + 13 + 14)	007	13	0	13	23
C. I.	Zásoby	008	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 10 + 11 + 12)	009	0	0	0	0
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	010	0	0	0	0
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	011	0	0	0	0
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv	012	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	013	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky	014	13	0	13	23
D. I.	Časové rozlišení aktiv	015	0	0	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 17 + 24 + 30)	016	13	23
A.	Vlastní kapitál (ř. 18 až 22 - 23)	017	22	35
A. I.	Základní kapitál	018	50 000	50 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	019	0	0
A. III.	Fondy ze zisku	020	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	021	-49 965	-49 945
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -) (ř. 01 - 18 - 19 - 20 - 21 + 23 - 24 - 30)	022	-13	-20
A. VI.	Rozhodnuto o zálohách na podílů na zisku (-)	023	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 25 + 26)	024	-9	-12
B.	Rezervy	025	0	0
C.	Závazky (ř. 27 + 28 + 29)	026	-9	-12
C. I.	Dlouhodobé závazky	027	0	0
C. II.	Krátkodobé závazky	028	-8	-12
C. III.	Časové rozlišení pasiv	029	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	030	0	0

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizeni.cz, business.center.cz

0

2

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ve zkráceném rozsahu**ke dni 31. prosince 2022**

(v celých tisících Kč)

Nakladatelství O Praha a.s.**DRUHOVÉ ČLENĚNÍ****IČ****00444286**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání

účetní jednotky

0

0

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba	03	10	10
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	04	0	0
C.	Aktivace (-)	05	0	0
D.	Osobní náklady	06	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	08	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	09	0	4
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09)	10	-11	-14
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	11	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	18	3	0
K.	Ostatní finanční náklady	19	6	6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 11 - 12 + 13 - 14 + 15 - 16 - 17 + 18 - 19)	20	-3	-6
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 10 + 20)	21	-13	-20
L.	Daň z příjmů	22	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 21 - 22)	23	-13	-20
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	24	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 23 - 24)	25	-13	-20
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	26	3	0

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovapriznani.cz, business.center.cz

PŘÍLOHA Č. 7 - PŘEDBĚŽNÁ ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ČUS SPORTUJ S NÁMI, S.R.O. ZA ROK 2022

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.	ROZVAHA		Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
	(BILANCE)		ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o.
	ke dni 31.12.2022		
	(v celých tisících Kč)		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky
	IČ		Praha 6 - Břevnov
	48 03 99 26		Zátokova 100/2
			160 17

označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Min.úč.
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	8 467	-4 215	4 252	2 223
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	4 215	-4 215	0	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 010 + 011)	004	0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005			0	
2	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
	<i>B.I.2.1. Software</i>	007			0	
	<i>B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva</i>	008			0	
3	Goodwill	009			0	
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
	<i>B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek</i>	012				
	<i>B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</i>	013			0	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24)	014	4 215	-4 215	0	0
B. II. 1	Pozemky a stavby	015	4 215	-4 215	0	0
	<i>B.II.1.1. Pozemky</i>	016			0	
	<i>B.II.1.2. Stavby</i>	017	4 215	-4 215	0	0
2	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018			0	
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
	<i>B.II.4.1. Pěstitelské celky trvalých porostů</i>	021			0	
	<i>B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny</i>	022			0	
	<i>B.II.4.3. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</i>	023			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	0
	<i>B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek</i>	025				
	<i>B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	026			0	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028			0	
2	Zápůjčka a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoby	029			0	
3	Podíly - podstatný vliv	030			0	
4	Zápůjčka a úvěry - podstatný vliv	031			0	
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032			0	
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033			0	
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
	<i>B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek</i>	035				
	<i>B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek</i>	036			0	

označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)	037	4 104	0	4 104	2 188
C. I.	Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	039				
2	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
	<i>C.I.3.1. Výrobky</i>	042				
	<i>C.I.3.2. Zboží</i>	043				
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57)	046	3 020	0	3 020	1 491
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
	<i>C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů</i>	048				
	<i>C.II.1.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	049				
	<i>C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv</i>	050				
	<i>C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka</i>	051				
	<i>C.II.1.5. Pohledávky - ostatní</i>	052	0	0	0	0
	<i>C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky</i>	053				
	<i>C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy</i>	054				
	<i>C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní</i>	055				
	<i>C.II.1.5.4. Jiné pohledávky</i>	056				
2	Krátkodobé pohledávky	057	3 020	0	3 020	1 491
	<i>C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů</i>	058	2 677		2 677	1 353
	<i>C.II.2.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	059				
	<i>C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv</i>	060				
	<i>C.II.2.4. Pohledávky - ostatní</i>	061	343	0	343	138
	<i>C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky</i>	062				
	<i>C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění</i>	063				
	<i>C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky</i>	064	343		343	138
	<i>C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	065				
	<i>C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní</i>	066				
	<i>C.II.2.4.6. Jiné pohledávky</i>	067				
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 až 70)	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 72 až 73)	071	1 084	0	1 084	697
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	3	0	3	3
2	Peněžní prostředky na účtech	073	1 081	0	1 081	694
D. I.	Časové rozlišení (ř. 75 až 77)	074	148	0	148	35
D. I. 1	Náklady příštích období	075	98	0	98	1
2	Komplexní náklady příštích období	076				
3	Příjmy příštích období	077	50		50	34

označ	PASIVA	řád	Běžné úč.	Min.úč.
a	b	c	období 5	období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)	078	4 252	2 223
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)	079	1 096	768
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	100	100
1	Základní kapitál	081	100	100
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	082		
3	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	Ážio (ř. 85 až 86)	084	3 918	3 918
A. II. 1	Ážio	085		
2	Kapitálové fondy	086	3 918	3 918
	A.II.2.1.Ostatní kapitálové fondy	087		
	A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088		
	A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089		
	A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090		
	A.II.2.5.Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091	3 918	3 918
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)	092	157	157
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093		
2	Statutární a ostatní fondy	094	157	157
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 + 98)	095	-3 406	-3 807
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096		
2	Neuhrazená ztráta minulých let	097	-3 406	-3 807
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř. 01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 100 + 101 + 141))	099	327	400
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	100		
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	3 133	1 435
B. I.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	76	65
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2	Rezerva na daň z příjmů	104	76	65
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4	Ostatní rezervy	106		
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	3 057	1 370
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 + 113 + 114 +115 + 116 + 117 + 118 + 119)	108	0	0
C. I. 1	Vydané dluhopisy	109	0	0
	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	110		
	C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	111		
2	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4	Závazky z obchodních vztahů	114		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7	Závazky - podstatný vliv	117		
8	Odložený daňový závazek	118		
9	Závazky - ostatní	119	0	0
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	120		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	121		
	C.I.9.3. Jiné závazky	122		

označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 + 128 + 129 + 130 + 131 + 132 + 133)	123	3 057	1 370
C. II. 1	Vydané dluhopisy	124	0	0
	<i>C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy</i>	125		
	<i>C.II.1.2. Ostatní dluhopisy</i>	126		
2	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
4	Závazky z obchodních vztahů	129	3 065	1 353
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7	Závazky - podstatný vliv	132		
8	Závazky ostatní	133	-8	17
	<i>C.II.8.1. Závazky ke společníkům</i>	134		
	<i>C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci</i>	135		
	<i>C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům</i>	136	2	2
	<i>C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	137		
	<i>C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace</i>	138	-25	0
	<i>C.II.8.6. Dohadné účty pasivní</i>	139		
	<i>C.II.8.7. Jiné závazky</i>	140	15	15
D. I.	Časové rozlišení (ř. 142 + 143)	141	23	20
D. I. 1	Výdaje příštích období	142	25	20
2	Výnosy příštích období	143	-2	0
Právní forma účetní jednotky :				
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :				
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
26.04.23		Filip Hobza, JUDr. Miroslav Augustin		

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni **31. prosince 2022**

(v celých tisících Kč)

IČ

48 03 99 26

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

ČUS SPORTUJ S NÁMI, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Praha 6 - Břevnov

Zátopkova 100/2

160 17

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu - druhové členění

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	19 011	9 021
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	18 698	8 558
A. 1	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A. 2	Spotřeba materiálu a energie	05	558	253
A. 3	Služby	06	18 140	8 305
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07		
C.	Aktivace	08		
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	0	0
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.	2. 1. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D.	2.2. Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	0	0
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E.	1.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		
E.	1.2. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	320	40
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	320	40
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	280	35
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	1	3
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	279	32
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	353	468

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 +33)	31	0	0
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 +37)	35	0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 41 + 42)	39	55	3
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	55	3
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 45 +46)	43	7	6
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	7	6
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	48	-3
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)	49	401	465
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 51 + 52)	50	74	65
L. 1	Daň z příjmů splatná	51	74	65
L. 2	Daň z příjmů odložená	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 59 - 50)	53	327	400
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (ř. 53 - 54)	55	327	400
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	19 386	9 064
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
26.04.23		Filip Hobza, JUDr. Miroslav Augustin		

Podklady pro jednání 41. valné hromady České unie sportu

DISPOZICE S MAJETKEM V LA ZADOV - NÁVRH NA SMĚNU POZEMKŮ

**Nymburk
21. června 2023**

1. Směna pozemků mezi ČUS a vlastníky pozemku 1738/1 v lokalitě pod stadionem - Churáňov

Popis vlastnických vztahů, ocenění

Manželé Voldřichovi:

- ❖ **Pan Voldřich Lubomír, Zadov 2, 38473 Stachy** vlastní **1/2 podíl** na pozemku parcelní číslo 1738/1 o výměře 4867 m2 (orná půda), zapsaném na LV č. 782
- ❖ **Pan Voldřich Lubomír a Voldřichová Anna, Zadov 2, 38473 Stachy** vlastní v **SJM 1/2 podíl** na pozemku parcelní číslo 1738/1 o výměře 4867 m2 (orná půda), zapsaném na LV č. 782.

Shora uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, k.ú. Stachy na listu vlastnictví č. 782.

Znalecký posudek č. 4727/75/2022 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694 stanovil **cenu za jeden m2 tohoto pozemku na 64,- Kč** (znalecký posudek č. 4727/75/2022 je uveden v příloze tohoto materiálu).

Ze shora uvedeného pozemku byl geometrickým plánem č. 1619-10/2023 ze dne 23.ledna 2023, vyhotoveným Ing. Lucií Hovorkovou, vyčleněn pozemek p.č. 1738/10 o výměře 111 m2.

- **Cena obvyklá pozemku p.č. 1738/10 o výměře 111 m2 tak dle znaleckého posudku 4727/75/2022 činí 7.104,- Kč ($111 \cdot 64 \text{ Kč/m}^2 = 7.104,- \text{ Kč}$).**

Česká unie sportu, z.s., eviduje ve svém vlastnictví mj. pozemky :

Parcelní číslo 1738/3 LV č.1189 výměra 6 905 m2

Znalecký posudek č. 4728/76/2022 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694 stanovil **cenu za jeden m2 tohoto pozemku na 64,- Kč** (znalecký posudek č. 4728/76/2022 je uveden v příloze tohoto materiálu).

Parcelní číslo 2108/15 LV č.1189 výměra 1 551 m2

Znalecký posudek č. 4729/77/2022 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694 stanovil **cenu za jeden m2 tohoto pozemku na 63,- Kč** (znalecký posudek č. 4729/77/2022 je uveden v příloze tohoto materiálu).

Shora uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, k.ú. Stachy na listu vlastnictví č. 1189.

Ze shora uvedených pozemků byly geometrickým plánem č. 1619-10/2023 ze dne 23.ledna 2023, vyhotoveným Ing. Lucií Hovorkovou, vyčleněny pozemky:

Parcelní číslo	1738/11	výměra	18 m2 (vyčleněno z původního pozemku p.č. 1738/3)
Parcelní číslo	2108/34	výměra	93 m2 (vyčleněno z původního pozemku p.č. 2108/15)
CELKEM OBA VYČLENĚNÉ POZEMKY			111 m2

- **Cena obvyklá pozemku p.č. 1738/11 o výměře 18 m2 tak dle znaleckého posudku činí 1.152,- Kč ($18 \cdot 64 \text{ Kč/m}^2 = 1.152,- \text{ Kč}$).**
- **Cena obvyklá pozemku p.č. 2108/34 o výměře 93 m2 tak dle znaleckého posudku činí 5.859,- Kč ($93 \cdot 63 \text{ Kč/m}^2 = 5.859,- \text{ Kč}$).**
- **Součet cen obvyklých p.č. 1738/11 o výměře 18m2 a 2108/34 o výměře 93 m2 tak činí 7.011,- Kč ($1.152,- \text{ Kč} + 5.859,- \text{ Kč}$)**

Návrh směny, zdůvodnění směny, účastníci směny, hodnota směny

Shora uvedená drobná směna pozemků je znázorněna na obrázku níže:



Směna přinese rozšíření výměry námi vlastněných pozemků, které využíváme v zimní sezóně jako parkoviště. Přístup na náš pozemek 1738/3 zůstane zachován přes námi vlastněný pozemek p.č. 1738/4. Pozemek 1738/3 je pro využití strategický - podle územního plánu obce Stachy je možné na tomto pozemku v případě rekonstrukce umístit horní stanici lanové dráhy Zadov-Churáňov a tím prodloužit její trasu. Směna je tedy pro ČUS přínosná.

Účastníci směny vyplývají ze shora uvedeného – jedná se o:

- ❖ **Strana první:** Pan Voldřich Lubomír, Zadov 2, 38473 Stachy (vlastník ½ směňovaných pozemků) a Pan Voldřich Lubomír a Voldřichová Anna, Zadov 2, 38473 Stachy (vlastní ½ směňovaných pozemků v SJM)
 - směňují pozemek p.č. 1738/10 o výměře 111 m² **vyčleněný** geometrickým plánem č. 1619-10/2023 ze dne 23.ledna 2023 vyhotoveným Ing. Lucií Hovorkovou ve prospěch České unie sportu
- ❖ **Strana druhá:** Česká unie sportu, z.s., IČO: 00469548, se sídlem Zátokova 100/2, Břevnov, 169 00 Praha, vedená u Městského soudu v Praze, Spisová značka: L 830
 - směňuje pozemky p.č. 1738/11 o výměře 18 m² a p.č. 2108/34 o výměře 93 m² **vyčleněné** geometrickým plánem č. 1619-10/2023 ze dne 23.ledna 2023 vyhotoveným Ing. Lucií Hovorkovou ve **prospěch strany první uvedené shora**

Hodnota vzájemné směny

Hodnota vzájemné směny byla stanovena dohodou na 7.011,- Kč (jedná se o směnu bez doplatku).

Přílohy:

- Znalecký posudek č. 4727/75/2022 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694
- Znalecký posudek č. 4728/76/2022 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694
- Znalecký posudek č. 4729/77/2022 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694
- Geometrický plán č. 1619-10/2023 ze dne 23.ledna 2023, vyhotovený Ing. Lucií Hovorkovou
- Výpis z katastru nemovitostí – LV 782 (Oldřich + SJM Oldřich/Voldřichová)

Návrh usnesení

41. valná hromada ČUS

SCHVÁLÍ

směnu pozemků v k.ú. Stachy mezi ČUS a panem Voldřichem Lubomírem, Zadov 2, 38473 Stachy (vlastník ½ směňovaných pozemků) a panem Voldřichem Lubomírem a Voldřichovou Annou, Zadov 2, 38473 Stachy (vlastní ½ směňovaných pozemků v SJM) uvedenou v písemném podkladu pro jednání valné hromady, a to za následující podmínky:

- Směna bude realizována bez doplatku
- Na pozemcích p.č. parcelní číslo 1738/11 a parcelní číslo 2108/34 bude ve prospěch ČUS, respektive jakéhokoli dalšího vlastníka pozemku parcelní číslo 1738/3, zřízeno věčné břemeno přístupu na pozemek parcelní číslo 1738/3

ZMOCŇUJE

- a) Výkonný výbor ČUS, aby realizoval schválenou směnu pozemků v k.ú. Stachy mezi ČUS a panem Voldřichem Lubomírem, Zadov 2, 38473 Stachy (vlastník ½ směňovaných pozemků) a panem Voldřichem Lubomírem a Voldřichovou Annou, Zadov 2, 38473 Stachy (vlastní ½ směňovaných pozemků v SJM), a zřízení věcného břemene přístupu, tedy zejména, aby zpracoval příslušnou smlouvu (příslušné smlouvy) a učinil další potřebné právní a další úkony směřující ke směně a zřízení věcného břemene přístupu na pozemek parcelní číslo 1738/3;
- b) Výkonný výbor ČUS, aby v rámci těchto právních a dalších úkonů provedl případnou úpravu / změnu specifikace směňovaných pozemků, a to pouze za předpokladu, že:
 - v období od rozhodnutí 41. valné hromady do realizace schválené směny dojde ke změně údajů vedených o směnou dotčených pozemcích v katastru nemovitostí, případně v této době se o změně údajů dozví ČUS nebo strana první, a současně
 - bude právně relevantně doloženo, že úpravou / změnou specifikace pozemků nedojde ke směně pozemků ve vlastnictví ČUS nad rámec rozhodnutí valné hromady ČUS či v rozporu s ním
- c) statutární zástupce ČUS k podpisu smlouvy (smluv)

2. Směna pozemků mezi ČUS a vlastníky pozemku 1657/29 v trase lanové dráhy Zadov-Churáňov

Popis vlastnických vztahů, ocenění

Manželé Červenkovi:

- ❖ Pan Jiří Červenka, trvale bytem Osek 284, 26762 Komárov a paní Lenka Červenková, trvale bytem Osek 284, 26762 Komárov vlastní v SJM pozemek parcelní číslo 1657/29 o výměře 2064 m² (sportoviště a rekreační plocha), zapsaném na LV č. 331.

Shora uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, k.ú. Stachy na listu vlastnictví č. 331. Na shora uvedeném pozemku váznou následující omezení:

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1.650.000,- Kč (ve prospěch Šíslová Zdeňka)
- Zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva (ve prospěch Šíslová Zdeňka)
- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 250.000,- Kč (ve prospěch Šíslová Sandra)
- Zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva (ve prospěch Šíslová Sandra)

Znalecký posudek č. 4720/68/2022 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694 stanovil **cenu za jeden m² tohoto pozemku na 294,- Kč** (znalecký posudek č. 4720/68/2022 je uveden v příloze tohoto materiálu).

Ze shora uvedeného pozemku byl geometrickým plánem č. 1630-61/2023, vyhotoveným Ing. Lucíí Hovorkovou vyčleněn jiný pozemek s tím, že zbylá výměra pozemku p.č. 1657/29 bude činit 1493 m². **Tento pozemek p.č. 1657/29 nově o výměře 1493 m² bude předmětem směny.**

- Pro účely směny byla ale cena směnná dohodnuta nikoli na 294 Kč/m², jak činí shora uvedený posudek, ale pouze 94 Kč/m². ČUS tedy oproti posudkové ceně uspoří 298.600,- Kč. Blíže viz. tabulka „REKAPITULACE SMĚNNÝCH CEN - SMĚNA ČUS vs. manž. Červenkovi“ uvedená níže

Česká unie sportu, z.s., eviduje ve svém vlastnictví mj. pozemky:

Parcelní číslo 1723/65 LV č.1189 výměra 3 001 m²

Shora uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, k.ú. Stachy na listu vlastnictví č. 1189.

Znalecký posudek č. 4760/28/2023 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694 stanovil **cenu za jeden m² tohoto pozemku na 529,- Kč** (znalecký posudek č. 4760/28/2023 je uveden v příloze tohoto materiálu).

Ze shora uvedeného pozemku byl geometrickým plánem č. 1631-61/2023, vyhotoveným Ing. Lucíí Hovorkovou, vyčleněn pozemek 1723/70 o výměře 50 m².

- **Cena obvyklá pozemku p.č. 1723/70 o výměře 50 m² tak dle znaleckého posudku činí 26.450,- Kč (50*529 Kč/m²).**

Parcelní číslo 1621/2 LV č.1189 výměra 2 718 m²

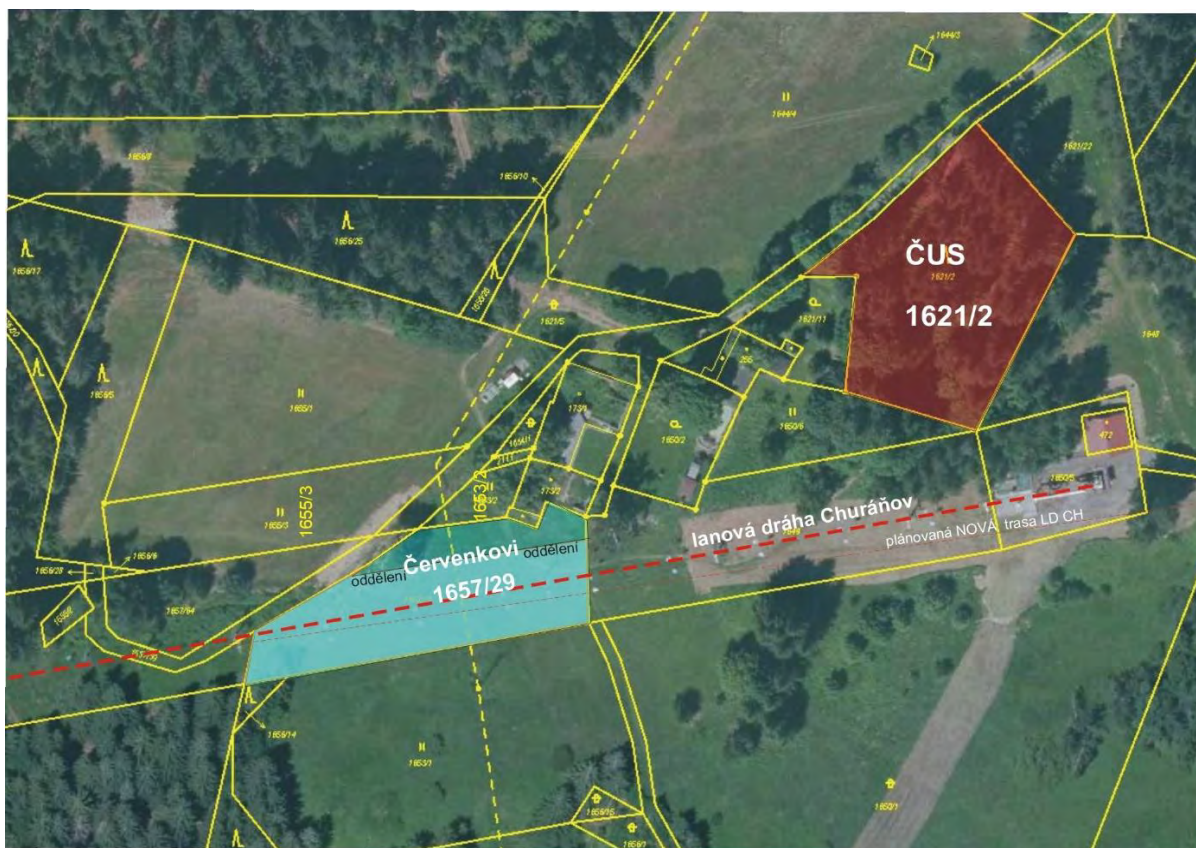
Shora uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, k.ú. Stachy na listu vlastnictví č. 1189.

Znalecký posudek č. 014005/2023 zhotovený znalcem Ing. Kamilem Štroblem, Ph.D, Dr. Ed. Beneše 153, 342 01 Sušice stanovil **cenu obvyklou za celý pozemek 84 260,- Kč** (znalecký posudek č. 014005/2023 je uveden v příloze tohoto materiálu, cena **za m² pozemku tedy činí 31,- Kč**).

- **Pro účely směny byla ale cena směnná dohodnuta nikoli na 84.260,- Kč (tj. 31 Kč/m²), jak činí shora uvedený posudek, ale na 99.010,- Kč (tj. 36,43 Kč/m²). ČUS tedy získá navíc 14.750,- Kč. Blíže viz. tabulka „REKAPITULACE SMĚNNÝCH CEN - SMĚNA ČUS vs. manž. Červenkovi“ uvedená níže.**

Návrh směny, zdůvodnění směny, účastníci směny, hodnota směny

Situace u pozemků p.č. 1657/29 a 1621/2



Situace u pozemku p.č. 1723/65



Zdůvodnění směny

ČUS se dlouhodobě snaží vykupovat pozemky pod svými stavbami, lanovými drahami a sjezdovkami. V tomto případě došlo k pro ČUS výhodné dohodě o směně pozemků, neboť ČUS se stane majitelem pozemku p.č. 1657/29 o výměře 1493 m². Výhoda tkví v tom, že **nad tímto pozemkem vede trasa lanové dráhy a navíc zde stojí i jeden sloup lanové dráhy Zadov-Churáňov**. Oddělená část původního pozemku (nově 1657/69) zůstane manž. Červenkovým, protože přímo sousedí s jejich nemovitostí. V budoucnu se dle územního plánu obce počítá s posunem trasy lanové dráhy více vlevo (při pohledu odspodu) a tudíž je i toto oddělení logické a vznikne i do budoucna využitelný pozemek. Manželé Červenkovi souhlasí se směnou pozemků (o prodej zájem neměli), a proto jim byly nabídnuty zbytné pozemky ve vlastnictví ČUS. Jednalo se o:

- lesní pozemek p.č. 1621/2 – jedná se o pozemek mimo úsek sjezdových tratí a tras lanových drah (i plánovaných) o výměře 2718 m². Co se týká lesního porostu jeho stáří je 86-96 let, objem max. 111 m³. V období platnosti minulého plánu LHO (2007-2016) byla na pozemku, provedena těžba (výchovná+prořezávky) v objemu cca 30-40 m³, v současném plánu LHO (2017-2026) je na pozemku povolena pouze výchovná těžba v objemu 2 m³.
- část pozemku p.č. 1723/65 o výměře 50 m² u nemovitosti manželů Červenkových – zde se jedná o lesní pozemek zbytný pro ČUS

Účastníci směny vyplývají ze shora uvedeného – jedná se o:

- ❖ **Strana první: Pan Jiří Červenka, trvale bytem Osek 284, 26762 Komárov a paní Lenka Červenková, trvale bytem Osek 284, 26762 Komárov (vlastníci pozemku v SJM)**
 - směňují pozemek p.č. 1657/29 o výměře 1493 m², který byl vyčleněn geometrickým plánem č. 1630-61/2023, vyhotoveným Ing. Lucíí Hovorkovou, ve prospěch České unie sportu
- ❖ **Strana druhá: Česká unie sportu, z.s., IČO: 00469548, se sídlem Zátokova 100/2, Břevnov, 169 00 Praha, vedená u Městského soudu v Praze, Spisová značka: L 830**
 - směňuje pozemek p.č. 1621/2 o výměře 2718 m² ve **prospěch strany první uvedené shora**
 - směňuje pozemek p.č. 1723/70 o výměře 50 m² **vyčleněný** geometrickým plánem č. 1631-61/2023, vyhotoveným Ing. Lucíí Hovorkovou ve **prospěch strany první uvedené shora**

Hodnota vzájemné směny

Hodnota vzájemné směny byla stanovena dohodou směňujících stran dle níže uvedené tabulky. Jedná se o směnu s doplatkem ČUS ve prospěch manželů Červenkových ve výši 14.882,- Kč.

REKAPITULACE SMĚNNÝCH CEN - SMĚNA ČUS vs. manž. Červenkovi									
pozemek p.č.		vlastník	výměra m2	CENY do směnné smlouvy		popis	znalecký posudek	Posudková cena Kč/m2	Směna vs. posudek
směna ČUS X Červenkovi			m ²	Dohodnutá směnná cena v Kč/m ²	Dohodnutá cena do směnné smlouvy				
	1723/70	ČUS	50	529	26 450,00 Kč	U Sporthotelu Olympia, pro LA Zadov nepotřebný	ANO	529	Totožné
	1621/2	ČUS	2718	36,43	99 010,00 Kč	Celá výměra činí 2718 m ² , les, pro LA Zadov nepotřebný	ANO	31	Úspora ve prospěch ČUS
			celkem		125 460,00 Kč				
	1657/29	Červenkovi	1493	94	140 342,00 Kč	pozemek pod lanovou dráhou	ANO	294	Úspora ve prospěch ČUS
			rozdíl	doplatek ČUS	14 882,00 Kč	ČUS doplatí manželům Červenkovým			

Poznámka: ceny za m² uvedené v tabulce vycházejí z metody výpočtu dle znaleckého posudku a jsou uvedeny se zaokrouhlením. Ve vztahu k ceně za celou výměru pozemku jsou tak pouze indikativní.

Přílohy:

- Znalecký posudek č. 4720/68/2022 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694
- Znalecký posudek č. 4760/28/2023 zhotovený znalcem Evou Petschovou, Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk, IČO: 12319694
- Znalecký posudek č. 014005/2023 zhotovený znalcem Ing. Kamilem Štroblem, Ph.D, Dr. Ed. Beneše 153, 342 01 Sušice
- Geometrický plán č. 1630-61/2023, vyhotovený Ing. Lucií Hovorkovou
- Geometrický plán č. 1631-61/2023, vyhotovený Ing. Lucií Hovorkovou
- Výpis z katastru nemovitostí – LV 331 (manželé Červenkoví)

Návrh usnesení

41. valná hromada ČUS

SCHVÁLÍ

směnu pozemků v k.ú. Stachy mezi ČUS panem Jiřím Červenkou, trvale bytem Osek 284, 26762 Komárov a paní Lenkou Červenkovou, trvale bytem Osek 284, 26762 Komárov (pozemek vlastní v SJM) uvedenou v písemném podkladu pro jednání valné hromady, a to za následujících podmínek:

- Směnná smlouva bude uzavřena pouze za předpokladu a až v tom okamžiku, kdy na nemovitostech vlastněných stranou první (SJM Červenkoví) nebudou váznout žádná věcná práva zatěžující nemovitosti zapisovaná v části B1 a C listu vlastnictví č. 331, tj. bude zde uveden znak „bez zápisu“
- Směna bude realizována s doplatkem ČUS ve prospěch manželů Červenkových ve výši 14.882,- Kč

ZMOCŇUJE

- Výkonný výbor ČUS, aby realizoval schválenou směnu pozemků v k.ú. Stachy mezi ČUS a panem Jiřím Červenkou, trvale bytem Osek 284, 26762 Komárov a paní Lenkou Červenkovou, trvale bytem Osek 284, 26762 Komárov (pozemek vlastní v SJM), tedy zejména, aby zpracoval příslušnou smlouvu (příslušné smlouvy) a učinil další potřebné právní a další úkony směřující ke směně;
- Výkonný výbor ČUS, aby v rámci těchto právních a dalších úkonů provedl případnou úpravu / změnu specifikace směřovaných pozemků, a to pouze za předpokladu, že:
 - v období od rozhodnutí 41. valné hromady do realizace schválené směny dojde ke změně údajů vedených o směnou dotčených pozemcích v katastru nemovitostí, případně v této době se o změně údajů dozví ČUS nebo strana první, a současně
 - bude právně relevantně doloženo, že úpravou / změnou specifikace pozemků nedojde ke směně pozemků ve vlastnictví ČUS nad rámec rozhodnutí valné hromady ČUS či v rozporu s ním
- statutární zástupce ČUS k podpisu smlouvy (smluv)

Znalecký posudek

Číslo položky:	č. 4727/75/2022
Znalec:	Eva Petschová Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk IČO: 12319694
Obor:	Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	Česká unie sportu, z.s. Zátopkova 100/2 169 00 Praha 6 - Břevnov
Předmět:	Pozemek p.č. 1738/1, k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice
Číslo vyhotovení:	1/2
Ocenění provedeno ke dni:	23.11.2022
Datum zpracování:	05.12.2022
Počet stran:	4
Seznam příloh:	2

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Podání znaleckého posudku na pozemek p.č. 1738/1, k.ú. Stachy obec Stachy, okres Prachatice se stanovením obvyklé a zjištěné ceny předmětné nemovitosti.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti z důvodu převodu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru postupu:

Zadavatel posudku předložil informaci o pozemku p.č. 1738/1, k.ú. Stachy.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Cenové údaje obdobných nemovitostí byly získány z realizovaných prodejů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- Informace o pozemku p.č. 1738/1, LV č. 782, k.ú. Stachy
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 23.11.2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Nebylo nutné ověřovat.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Pozemek p.č. 1738/1, zapsaný na LV č. 782, k.ú. Stachy, je ve vlastnictví:

Voldřich Lubomír	Zadov 2, 384 73 Stachy	podíl - 1/2
SJM Voldřich Lubomír a Voldřichová Anna	Zadov 2, 384 73 Stachy	podíl - 1/2

Popisné informace:

Pozemek p.č. 1738/1, k.ú. Stachy je zemědělský bonitovaný pozemek situovaný mimo zástavbu osady Zadov. Předmětný pozemek není zahrnut do ÚP Stachy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Ocenění nemovitosti se provede podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona 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., 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb. a vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o provedení zákona oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 a kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Minimální cena dle § 6 odst.6 vyhl. č. 1, - Kč/m²
 p.č. 1738/1 4 867 m² á 1, - Kč/m²
Pozemek p.č. 1738/1 - zjištěná cena

= 4 867,00 Kč
 = **4 870,00 Kč**

5. Závěr

Rekapitulace cen nemovitosti:

I. Cena obvyklá

Pozemek p.č. 1738/1

= **311 490,00 Kč**

Slovy: třistajedenácttisícčtyřistadevadesátkorunčeských

II. Cena zjištěná

Pozemek p.č. 1738/1

= **4 870,00 Kč**

Slovy: čtyřitisíceosmsetsedmdesátkorunčeských

Cena obvyklá odpovídá hodnotě nemovitosti, za kterou by v současnosti bylo možno předmětnou nemovitost prodat na trhu s nemovitostmi.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce byla sjednána smluvně.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím ministerstva spravedlnosti, č.j. SPR. 1285/1995 ze dne 10.11.1995 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4727/75/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 4727/2022.

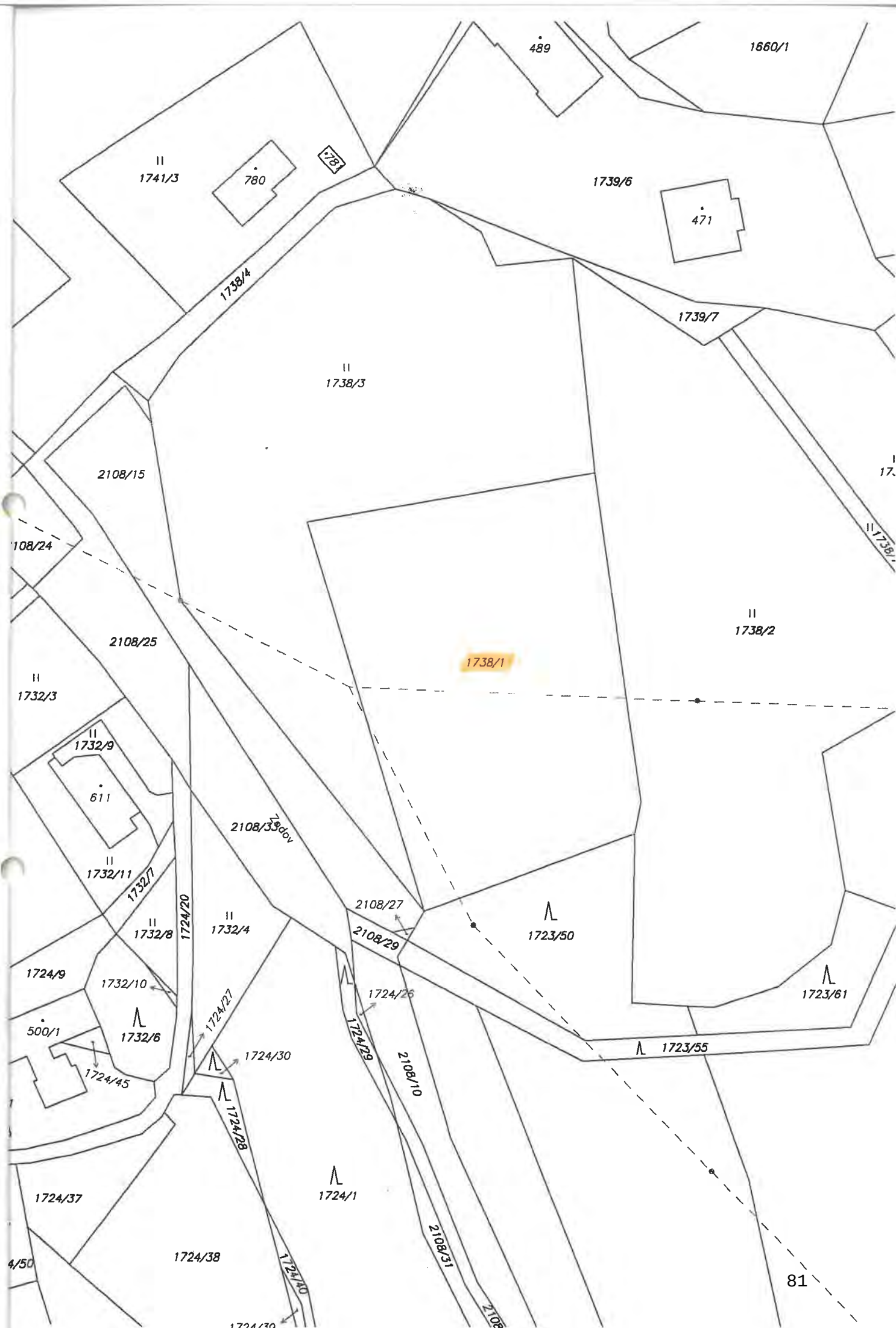
Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

05.12.2022

Petschová Eva
 Pod Homolkou 51
 385 01 Vimperk



80





Znalecký posudek

Číslo položky:	č. 4728/76/2022
Znalec:	Eva Petschová Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk IČO: 12319694
Obor:	Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	Česká unie sportu, z.s. Zátopkova 100/2 169 00 Praha 6 - Břevnov
Předmět:	Pozemek p.č. 1738/3, k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice
Číslo vyhotovení:	1/2
Ocenění provedeno ke dni:	23.11.2022
Datum zpracování:	05.12.2022
Počet stran:	4
Seznam příloh:	2

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Podání znaleckého posudku na pozemek p.č. 1738/3, k.ú. Stachy obec Stachy, okres Prachatice se stanovením obvyklé a zjištěné ceny předmětné nemovitosti.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti z důvodu převodu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru postupu:

Zadavatel posudku předložil informaci o pozemku p.č. 1738/3, k.ú. Stachy.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Cenové údaje obdobných nemovitostí byly získány z realizovaných prodejů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- Informace o pozemku p.č. 1738/3, LV č. 1189, k.ú. Stachy
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 23.11.2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Nebylo nutné ověřovat.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Pozemek p.č. 1738/3, zapsaný na LV č. 1189, k.ú. Stachy, je ve vlastnictví:

Česká unie sportu, z.s.

Zátopkova 100/2, 169 00 Praha 6, Břevnov

00469548

Popisné informace:

Pozemek p.č. 1738/3, k.ú. Stachy je zemědělský bonitovaný pozemek situovaný mimo zástavbu osady Zadov. Předmětný pozemek není zahrnut do ÚP Stachy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Ocenění nemovitosti se provede podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona 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., 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb. a vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o provedení zákona oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 a kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí na příklad 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 přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Cena obvyklá je tedy taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

Při zpracování ocenění by na předmět posuzování mělo být nahlíženo tak, aby byla respektována zásada pravidla „Nejvyššího a nejlepšího využití“.

V rámci porovnávací metody se vychází jak z realizovaných cen na trhu nemovitostí, tak z nabízených cen prostřednictvím realitní inzerce porovnávaných nemovitostí. Jednotlivé obchodní případy je zapotřebí dostatečně přesně korigovat a připodobnit oceňované nemovitosti v závislosti na klíčových parametrech. Mezi důležité cenotvorné indikátory patří zejména redukce pramene ceny, velikost zahrady a zastavěné plochy obytné části apod.

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat:

I. Cena obvyklá - § 1a vyhl.

Pozemek p.č. 1738/3

Pozemek p.č. 1738/3, k.ú. Stachy je zemědělský bonitovaný pozemek situovaný mimo zástavbu osady Zadov. Předmětný pozemek není zahrnut do ÚP Stachy.

Pro porovnání předmětných pozemků vycházím z realizovaných převodů obdobných nemovitostí v k.ú. Stachy a Masákova Lhota využívané pro zemědělskou činnost.

katastrální území	lokalita	výměra m ²	cena v Kč	cena v Kč za m ²
Stachy p.č. 1210/4, 210/10, 1210/11, 1213/3	Stachy	14 113	900 000	64,00
Stachy p.č. 246/2	Stachy	138	10 000	72,00
Masákova Lhota p.č. 506/13, 526/5, 544/5	Masákova Lhota	7 699	435 500	57,00

Průměrná cena za 1 m² činí 64,- Kč

Pozemek p.č. 1738/3 6 905 m² á 64,- Kč/m² = **441 920,00 Kč**

II. Cena zjištěná - § 1c odst. 1 vyhl.

Pozemky p.č. 1738/3 - § 6 vyhl.

p.č. 1738/3 6 905 m² BPEJ 93929 á 1,16 Kč/m² = 8 009,80 Kč

úprava ceny – příl.č. 5.

pol.č. 3.4. zvláště chráněné území o - 30% - 2 402,94 Kč

= 5 606,86 Kč

Minimální cena dle § 6 odst.6 vyhl. činí 1,- Kč/m²

p.č. 1738/3 6 905 m² á 1,- Kč/m² = 6 905,00 Kč

Zaokrouhleno dle § 50 vyhl. = 6 910,00 Kč

Pozemek p.č. 1738/3 - zjištěná cena = **6 910,00 Kč**

5. Závěr

Rekapitulace cen nemovitosti:

I. Cena obvyklá

Pozemek p.č. 1738/3

= 441 920,00 Kč

Slovy: čtyřistačtyřicetjedentisícdevětsetdvacetkorunčeských

II. Cena zjištěná

Pozemek p.č. 1738/3

= 6 910,00 Kč

Slovy: šesttisícdevětsetdesetkorunčeských

Cena obvyklá odpovídá hodnotě nemovitosti, za kterou by v současnosti bylo možno předmětnou nemovitost prodat na trhu s nemovitostmi.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce byla sjednána smluvně.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím ministerstva spravedlnosti, č.j. SPR. 1285/1995 ze dne 10.11.1995 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4728/76/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 4728/2022.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

05.12.2022

Petschová Eva
Pod Homolkou 51
385 01 Vimperk



KRES: CZ0315 Prachovice, 3306
 OBEC: 550515 Stachy
 ZEMÍ: 753386 Stachy

INFORMACE O PARCELÁCH

Data platná k: 1.10.2022

ČÍSLO PARCELY: KN 1738/3
 VÝMĚRA[m²]: 6905
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Stachy 753386
 PŮVOD PARCELY: *Katastr nemovitostí (KN)*
 LIST MAPY: DKM
 URČENÍ VÝMĚRY: *Ze souřadnic v S-JTSK*
 DRUH POZEMKU: *trvalý travní porost*
 ZPŮSOB OCHRANY: *zemědělský půdní fond, evropsky významná lokalita, chráněná krajinná oblast*
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-9256/2010-306
 SEZNAM BPEJ:

BPEJ	Výměra[m²]	Cena[Kč]
93929	6905	8 009 Kč

Celková základní cena bonitovaných parcel v k.ú. je 8 009 Kč

Základní cena je určena podle vyhlášky 424/2021 Sb., bez kalkulace přírážek či srážek podle příloh této vyhlášky.

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 1189

Právní subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Česká unie sportu, z.s., Zátokova 100/2, 16900 Praha - Břevnov	00469548	

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B (bez zápisu)

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

ztahu

břemeno vedení

vody - vodovodního řádu, včetně vstupu, dle listiny a GP č.1385-130/2016

Právní pro

Parcela: KN 1741/3, Parcela: KN st.780 součástí je: Stachy č.p. 454, rod.dům, Parcela: KN st.781 součástí je: bez čp/če, jiná st.

vinnost k

Parcela: KN 1738/3

a Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2017 12:28:00. Zápis proveden dne 05.05.2017.

V-1783/2017-30

Účinnost k 05.05.2017 12:28.

břemeno zřizování a provozování vedení

teploteploty distribuční soustavy, dle listiny a GP č.1505-897/2019

Právní pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, 60200 Brno - Černá Pole, IČ:28085400

vinnost k

Parcela: KN 1738/3

a Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. PI- 014330057708/002 ze dne 31.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2020 09:30. Zápis proveden dne 19.03.2020.

V-647/2020-30

Účinnost k 26.02.2020 09:30.

Právnické a další obdobné údaje (bez zápisu)

Právní tituly a jiné podklady k zápisu

KN 1738/3

Smlouva kupní ze dne 05.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2001.

V-2242/2001-30

Česká unie sportu, z.s., Zátokova 100/2, 16900 Praha - Břevnov, IČ:00469548

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

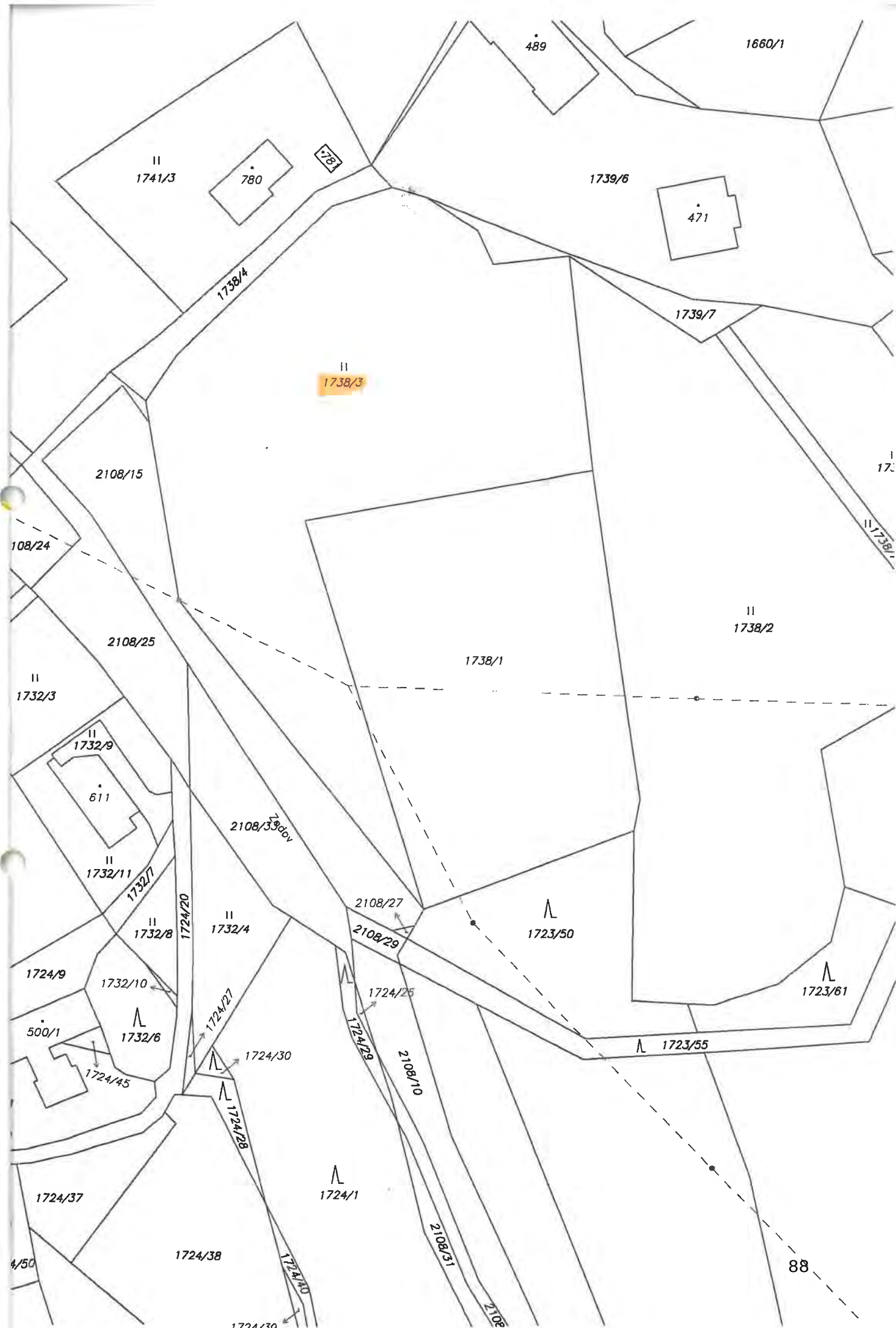
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachovice, kód: 306

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vytvořeno systémem MISYS ver.15.57.146748 SW hasp pro VFK verze 6.0

Datum a čas vyhotovení výpisu: 23.11.2022 12:30:11
Výpis vyhotoven za 0,798s, SQLite3 native, ver.3.35.5.13857

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.





Znalecký posudek

Číslo položky:	č. 4729/77/2022
Znalec:	Eva Petschová Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk IČO: 12319694
Obor:	Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	Česká unie sportu, z.s. Zátopkova 100/2 169 00 Praha 6 - Břevnov
Předmět:	Pozemek p.č. 2108/15, k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice
Číslo vyhotovení:	1/2
Ocenění provedeno ke dni:	23.11.2022
Datum zpracování:	05.12.2022
Počet stran:	6
Seznam příloh:	2

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Podání znaleckého posudku na pozemek p.č. 2108/15, k.ú. Stachy obec Stachy, okres Prachatice se stanovením obvyklé a zjištěné ceny předmětné nemovitosti.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti z důvodu převodu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru postupu:

Zadavatel posudku předložil informaci o pozemku p.č. 2108/15, k.ú. Stachy.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Cenové údaje obdobných nemovitostí byly získány z realizovaných prodejů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- Informace o pozemku p.č. 2108/15, LV č. 1189, k.ú. Stachy
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 23.11.2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Nebylo nutné ověřovat.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Pozemky p.č. 2108/15, zapsaný na LV č. 1189, k.ú. Stachy, je ve vlastnictví:

Česká unie sportu, z.z. Zátopkova 100/2, 169 00 Praha 6 – Břevnov

00469548

Popisné informace:

Pozemek p.č. 2108/15, k.ú. Stachy je ostatní plocha – ostatní komunikace. Předmětný pozemek je situován mimo zástavbu osady Zadov.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Ocenění nemovitosti se provede podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona 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., 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb. a vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o provedení zákona oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 a kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí na příklad 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 přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Cena obvyklá je tedy taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

Při zpracování ocenění by na předmět posuzování mělo být nahlíženo tak, aby byla respektována zásada pravidla „Nejvyššího a nejlepšího využití“.

V rámci porovnávací metody se vychází jak z realizovaných cen na trhu nemovitostí, tak z nabízených cen prostřednictvím realitní inzerce porovnávaných nemovitostí. Jednotlivé obchodní případy je zapotřebí dostatečně přesně korigovat a připodobnit oceňované nemovitosti v závislosti na klíčových parametrech. Mezi důležité cenotvorné indikátory patří zejména redukce pramene ceny, velikost zahrady a zastavěné plochy obytné části apod.

Realizační, respektive nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí byly s ohledem na dílčí rozdíly upraveny následujícími korekčními koeficienty:

K1 – koeficient redukce pramene ceny, časového odstupu

Realizovaná nebo nabídková cena

K2 – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality posuzovaných a porovnávaných pozemků pro rekreační účely i trvalé bydlení, a to jak v širším pojetí vztahů (umístění ve vztahu ke středu obce), tak v blízkém okolí nemovitosti a možnosti přístupu – dopravní obslužnosti nemovitosti.

K3 – koeficient rozlohy pozemku

Koeficient zohledňuje velikost posuzovaného pozemku ve vztahu k velikosti porovnávaných pozemků. Na trhu lze pozorovat nepřímou závislost mezi jednotkovou cenou pozemku a jeho celkovou výměrou.

K4 – koeficient možnosti využití a tvaru pozemku.

Koeficient zohledňuje možnost využití pozemku v návaznosti na územní plán, svažitost, vybavení a příslušenství pozemku.

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat:

I. Cena obvyklá - § 1a vyhl.

Pozemek p.č. 2108/15

Pozemek p.č. 2108/15, k.ú. Stachy je ostatní plocha – ostatní komunikace. Předmětný pozemek je situován mimo zástavbu osady Zadov.

Popis porovnatelných nemovitostí:

1) Stachy, okr. Prachatice

Lokalita: Obec Stachy - p.č. 16/13, k.ú. Stachy

kupní cena: 16 250,- Kč

výměra: 325 m²

cena za 1 m²: 50,- Kč

druh pozemku: pozemek je místní komunikace

inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektrická

Popis: Pozemek je v zástavbě obce Stachy s možností napojení na inženýrské sítě obce. Pozemek je zastavěn místní komunikací.

K1	+0%	realizovaná cena
K2	+0%	nemovitost je v daném kritériu srovnatelná
K3	+0%	nemovitost má obdobnou výměru
K4	+0%	nemovitost má stejné využití

Popis: Pozemek je situován na okraji zástavby osady Úbislav bez možnosti napojení na inženýrské sítě, bez přístupu po zpevněné komunikaci. Dle platného ÚP Stachy je určený pro zástavbu objektů pro bydlení.

3) Zdíkov, okr. Prachatice

Popis: Pozemek je situován na okraji zástavby osady Nový Dvůr bez možnosti napojení na inženýrské sítě, přístupný po zpevněné komunikaci. Dle platného ÚP Zdíkov je určený pro zástavbu objektů pro bydlení.

Tabulka cenového porovnání

Porovnávací hodnota posuzované nemovitosti p.č. 2108/15, k.ú. Stachy byla stanovena jako součin výměry a střední hodnoty upravené jednotkové ceny.

p.č. 2108/152 1 551 m² á 63,00 Kč/m² = 97 713,00 Kč

Zaokrouhleno = 97 710,00 Kč

II. Cena zjištěná - § 1c odst. 1 vyhl.

a) Pozemek p.č. 2131/2 – § 4 odst. 3 vyhl.

Pozemek p.č. 2108/15, k.ú. Stachy je ostatní plocha – ostatní komunikace. Předmětný pozemek je situován mimo zástavbu osady Zadov. Obec Stachy má 1 164 obyvatel.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenovaného okresního města Prachatice – příl.č. 2, tab.č. 1

$$Z_{C_v} = 822,- \text{ Kč/m}^2$$

Úprava základních cen stavebních pozemků – příl.č. 2, tab.č. 2

Označení znaku		Název znaku	Hodnota koeficientu
O ₁	III.	Velikost obce	0,70
O ₂	IV.	Hospodářsko-správní význam obce	0,60
O ₃	VI.	Poloha obce	0,80
O ₄	II.	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	0,85
O ₅	III.	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	0,90
O ₆	II.	Občanská vybavenost v obci	0,98

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC = 822,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,70 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,98 = 207,00 \text{ Kč/m}^2$$

Úpravy základních cen pro pozemky komunikací a veřejných prostranství – příl.č. 3, tab.č. 5

Znak		Kvalitativní pásma	
P _i	Název znaku	číslo	hodnota
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III.	-0,25
2	Charakter a zastavěnost území	I.	0,05
3	Povrchy	I.	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	0,00
Celkem P _{i (1-4)}			-0,30
5	Komerční využití	I.	0,30

$$\text{Index cenového porovnání } I = P_5 \times (1 + P_{i(1-4)})$$

$$I = 0,30 \times (1,0 - 0,30) = 0,210$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 207,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,210 = 43,47 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Pozemek p.č. 2108/15} \quad 1\,551 \text{ m}^2 \quad \text{á} \quad 43,47 \text{ Kč/m}^2 \quad = \quad 67\,421,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemky p.č. 2108/15} \quad = \quad \underline{\underline{67\,421,97 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50 vyhl.} \quad = \quad \underline{\underline{67\,420,00 \text{ Kč}}}$$

5. Závěr**Rekapitulace cen nemovitosti:****I. Cena obvyklá**

$$\text{Pozemek p.č. 2108/15} \quad = \quad \underline{\underline{97\,710,00 \text{ Kč}}}$$

Slovy: devadesátsedmtisícšestdesetkorunčeských

II. Cena zjištěná

$$\text{Pozemek p.č. 2108/15} \quad = \quad \underline{\underline{67\,420,00 \text{ Kč}}}$$

Slovy: šedesátsedmtisícčtyřistadvacetkorunčeských

Cena obvyklá odpovídá hodnotě nemovitosti, za kterou by v současnosti bylo možno předmětnou nemovitost prodat na trhu s nemovitostmi.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce byla sjednána smluvně.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím ministerstva spravedlnosti, č.j. SPR. 1285/1995 ze dne 10.11.1995 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4729/77/2022 znaleckého deníku.

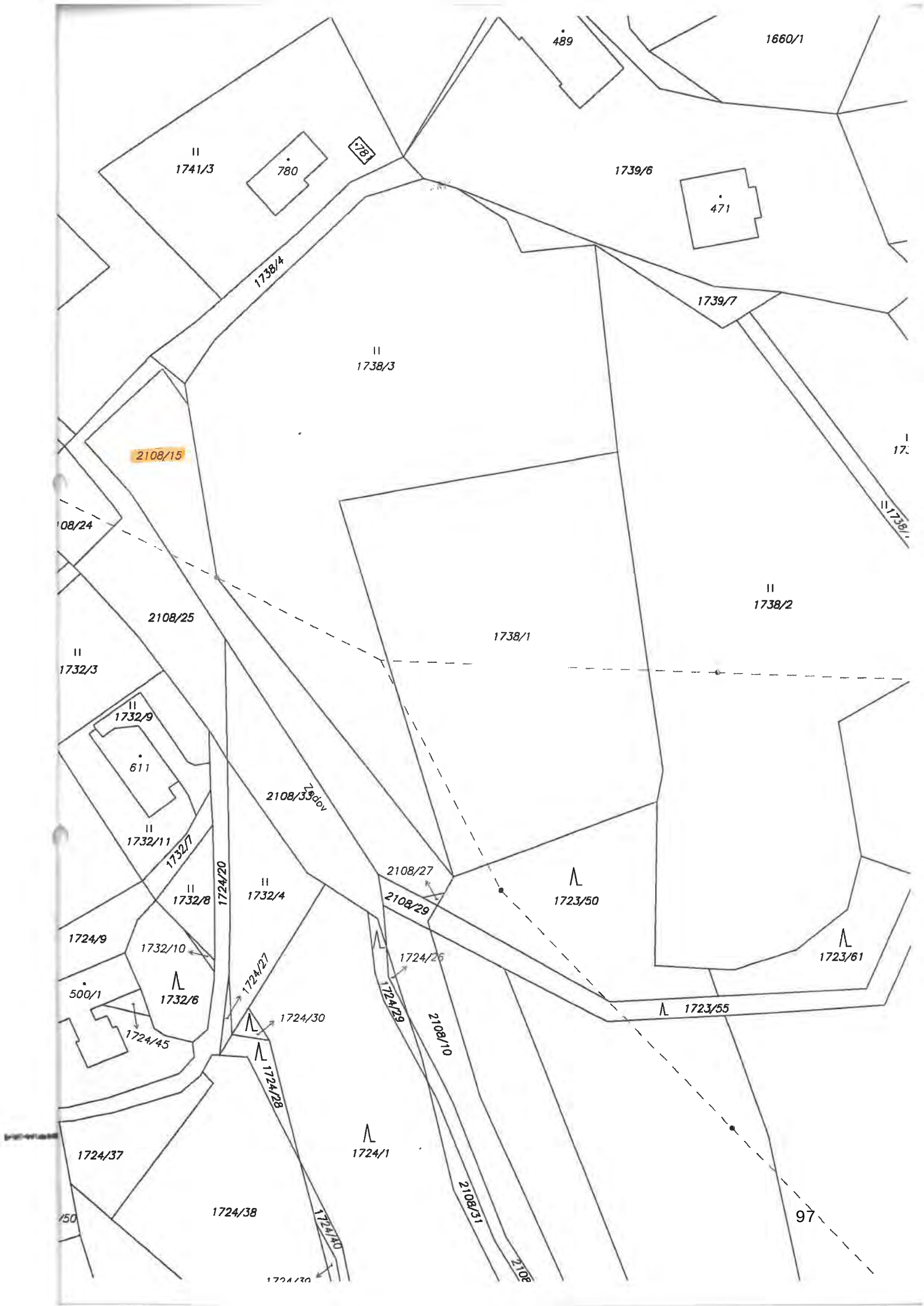
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 4729/2022.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

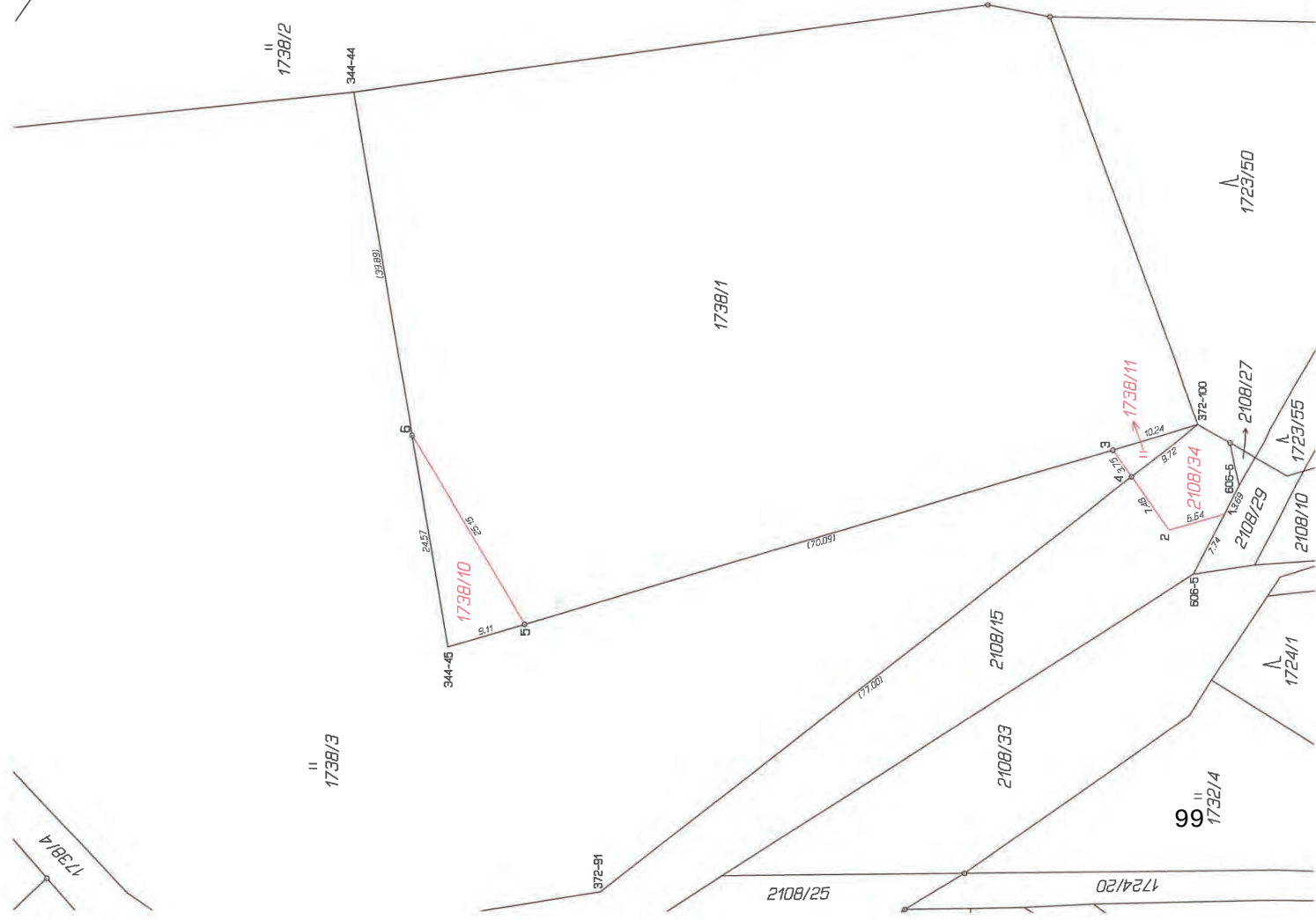
05.12.2022

Petschová Eva
Pod Homolkou 51
385 01 Vimperk









VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav			
Označení pozemku	Výměra parc. čísel	Druh pozemku	Označení pozemku	Výměra parc. čísel	Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití
1738/1	48	67	orná půda	1738/1	47	56	orná půda
1738/3	69	05	travní p.	1738/10	1	11	orná půda
2108/15	15	51	ostat. plocha	1738/11	68	87	travní p.
				2108/15	14	58	ostat. plocha
				2108/34	93		ostat. plocha
	1	33	23		1	33	23

Výkaz o BPEJ k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru	Výměra BPEJ na dluh	Kód BPEJ	Parcelní číslo podle katastru	Výměra BPEJ na dluh	Kód BPEJ
1738/1	47	53	1738/3	68	87
1738/11	3		1738/10	1	11

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
344-44	816158.96	1146839.78	4	kolík
344-45	816222.46	1146850.72	4	kolík
372-91	816250.44	1146868.25	4	kolík
372-100	816196.79	1146936.37	4	kolík
606-5	816213.91	1146935.84	4	značka barvou
606-6	816203.76	1146941.07	4	značka barvou
1	816207.02	1146939.39	4	hřebová značka
2	816208.87	1146933.02	3	hřebová značka
3	816199.73	1146926.57	4	plastový mezník
4	816202.80	1146928.74	3	plastový mezník
5	816219.85	1146859.44	4	plastový mezník
6	816198.27	1146846.55	4	plastový mezník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil: Ing. Lucie Hovorková	Stojopis ověřil: Ing. Lucie Hovorková
Číslo pozemku: 1619-10/2023	Číslo pozemku: 2093/2001
Okres: Prácheň	Dne: 1. února 2023
Obec: Stachy	Číslo: 14/2023
Kat. území: Stachy	Tento stojopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Mapový list: DK M (Vimperk 6-3/23)	Ověření stojopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Marie Krausová KU pro Jihočeský kraj KP Prácheň PGP 51/2023-306 2023.01.31 11:41:47 +0100'	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2023 08:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 782

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Voldřich Lubomír a Voldřichová Anna, Zadov 2, 38473 Stachy	580722/1068	1/2
Voldřich Lubomír, Zadov 2, 38473 Stachy	645502/0297	
	580722/1068	1/2

SJM = společné jmění manželů

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1738/1

4867 orná půda

chráněná krajinná oblast, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

LV 782

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 208/1990 Darovací smlouva ze dne 9.3.1990.

POLVZ:160/1990

Z-16500160/1990-306

Pro: Voldřich Lubomír, Zadov 2, 38473 Stachy

RČ/IČO: 580722/1068

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 209/1990 Kupní smlouva ze dne 9.3.1990.

POLVZ:160/1990

Z-16500160/1990-306

Pro: Voldřich Lubomír a Voldřichová Anna, Zadov 2, 38473 Stachy

RČ/IČO: 580722/1068
645502/0297

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

1738/1

93929

4864

94068

3

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2023 08:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 782

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

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

Vyhotoveno: 03.05.2023 08:40:51

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Znalecký posudek

Číslo položky:	č. 4720/68/2022
Znalec:	Eva Petschová Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk IČO: 12319694
Obor:	Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	Obec Stachy Stachy č. p. 200 384 73 Stachy
Předmět:	Pozemek p.č. 1657/29, k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice
Číslo vyhotovení:	1/2
Ocenění provedeno ke dni:	07.11.2022
Datum zpracování:	21.11.2022
Počet stran:	7
Seznam příloh:	2

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Podání znaleckého posudku na pozemek p.č. 1657/29, k.ú. Stachy obec Stachy, okres Prachatice se stanovením obvyklé a zjištěné ceny předmětné nemovitosti.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti z důvodu převodu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru postupu:

Zadavatel posudku předložil částečný výpis z KN Prachatice, LV č. 331, k.ú. Stachy.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Cenové údaje obdobných nemovitostí byly získány z realizovaných prodejů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- částečný výpis z KN Prachatice, LV č. 331, k.ú. Stachy
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 07.11.2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Nebylo nutné ověřovat.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Pozemek p.č. 1657/29, zapsaný na LV č. 331, k.ú. Stachy, je ve vlastnictví:
SJM Červenka Jiří a Červenkova Lenka č.p. 284, 267 62 Osek

Popisné informace:

Pozemek p.č. 1657/29, k.ú. Stachy je v KN veden jako ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha. Dle ÚP Stachy ke předmětný pozemek určen pro využití jako sportovní plocha a tomuto účelu skutečně slouží. Na pozemku p.č. 1657/29, k.ú. Stachy je postaven sloup, který je součástí lanové dráhy v lokalitě Zadov.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Ocenění nemovitosti se provede podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona 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., 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb. a vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o provedení zákona oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 a kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Cena obvyklá je tedy taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

Při zpracování ocenění by na předmět posuzování mělo být nahlíženo tak, aby byla respektována zásada pravidla „Nejvyššího a nejlepšího využití“.

V rámci porovnávací metody se vychází jak z realizovaných cen na trhu nemovitostí, tak z nabízených cen prostřednictvím realitní inzerce porovnávaných nemovitostí. Jednotlivé obchodní případy je zapotřebí dostatečně přesně korigovat a připodobnit oceňované nemovitosti v závislosti na klíčových parametrech. Mezi důležité cenotvorné indikátory patří zejména redukce pramene ceny, velikost zahrady a zastavěné plochy obytné části apod.

Realizační, respektive nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí byly s ohledem na dílčí rozdíly upraveny následujícími korekčními koeficienty:

K1 – koeficient redukce pramene ceny, časového odstupu

Realizovaná nebo nabídková cena

K2 – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality posuzovaných a porovnávaných pozemků pro rekreační účely i trvalé bydlení, a to jak v širším pojetí vztahů (umístění ve vztahu ke středu obce), tak v blízkém okolí nemovitosti a možnosti přístupu – dopravní obslužnosti nemovitosti.

K3 – koeficient rozlohy pozemku

Koeficient zohledňuje velikost posuzovaného pozemku ve vztahu k velikosti porovnávaných pozemků. Na trhu lze pozorovat nepřímou závislost mezi jednotkovou cenou pozemku a jeho celkovou výměrou.

K4 – koeficient možnosti využití a tvaru pozemku.

Koeficient zohledňuje možnost využití pozemku v návaznosti na územní plán, svažitost, vybavení a příslušenství pozemku.

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat:

I. Cena obvyklá - § 1a vyhl.

Pozemek p.č. 1657/29

Popis porovnatelných nemovitostí:

1) Stachy, okr. Prachatice

Lokalita: Obec Stachy - p.č. 17/15, k.ú. Stachy

kupní cena: 635 000,- Kč

výměra: 635 m²

cena za 1 m²: 1 000,- Kč

druh pozemku: územní plán

inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektrická

Popis: Pozemek je v zástavbě obce Stachy s možností napojení na inženýrské sítě obce, přístupný po zpevněné komunikaci. Dle platného ÚP Stachy je určený pro zástavbu objektů pro bydlení.

K1	+0%	realizovaná cena
K2	-20%	nemovitost je v lokalitě mimo zástavbu
K3	+0%	nemovitost má srovnatelnou výměru
K4	-65%	nemovitost má omezené využití, je ve svažitém terénu bez napojení na inženýrských sítí

Popis: Pozemek je situován v okrajové zástavbě obce Stachy s možností napojení na některé inženýrské sítě obce, přístupný po zpevněné komunikaci. Dle platného ÚP Stachy je určený pro zástavbu objekty pro bydlení.

3) Stachy, okr. Prachatice

Popis: Pozemek je situován v okrajové zástavbě obce Stachy s možností napojení na vodovodní a elektrickou síť obce, přístupný po zpevněné komunikaci. Dle platného ÚP Stachy je určený pro zástavbu objekty pro bydlení.

Tabulka cenového porovnání

Porovnávací hodnota posuzované nemovitosti p.č. 1657/29, k.ú. Stachy byla stanovena jako součin výměry a střední hodnoty upravené jednotkové ceny.

p.č. 1657/29 2 064 m² á 294,00 Kč/m² = 606 816,00 Kč

Zaokrouhleno

= 606 820,00 Kč

II. Cena zjištěná - § 1c odst. 1 vyhl.**Obsah posudku:**

Pozemek p.č. 167/295

Pozemek p.č. 1657/29 - § 4 odst. 2 vyhl.

Pozemek p.č. 1657/29, k.ú. Stachy je v KN veden jako ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha. Dle ÚP Stachy ke předmětný pozemek určen pro využití jako sportovní plocha a tomuto účelu skutečně slouží. Na pozemku p.č. 1657/29, k.ú. Stachy je postaven sloup, který je součástí lanové dráhy v lokalitě Zadov. Obec Stachy má 1 164 obyvatel.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenovaného okresního města Prachatice – příl.č. 2, tab.č. 1

$$ZC_v = 822,- \text{ Kč/m}^2$$

Úprava základních cen stavebních pozemků – příl.č. 2, tab.č. 2

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O ₁	III. Velikost obce	0,70
O ₂	IV. Hospodářsko-správní význam obce	0,60
O ₃	VI. Poloha obce	0,80
O ₄	II. Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	0,85
O ₅	III. Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	0,90
O ₆	II. Občanská vybavenost v obci	0,98

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC = 822,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,70 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,98 = 207,00 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet indexu cenového porovnání**Index trhu – příl.č. 3, tab.č. 1**

Znak		Kvalitativní pásma	
P _i	Název znaku	číslo	hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	-0,03
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	III.	0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	0,00
Celkem P _{i (1-5)}			-0,01
6	Povodňové riziko	IV.	1,00
7	Význam obce	-	1,00
8	Poloha obce	-	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + P_{i (1-5)})$$

$$I_T = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 - 0,01) = 0,990$$

Index omezujících vlivů pozemku – příl.č. 3, tab.č. 2

Znak		Kvalitativní pásma	
P _i	Název znaku	číslo	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	II.	-0,02
3	Ztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	III.	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	0,00
Celkem P _{i (1-6)}			-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů pozemku } I_o = 1 + P_{i (1-6)}$$

$$I_o = 1 - 0,05 = 0,950$$

Odměna nebo náhrada nákladů znalce byla sjednána smluvně.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím ministerstva spravedlnosti, č.j. SPR. 1285/1995 ze dne 10.11.1995 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4720/68/2022 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 4720/2022.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

21.11.2022

Petschová Eva
Pod Homolkou 51
385 01 Vimperk



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2022 10:02:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-221403093256 pro Obec Stachy

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 331

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Červenka Jiří a Červenková Lenka, č.p. 284, 26762 Osek	720201/0640	
	735511/1401	

= společné jmění manželů

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1657/29	2064	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast, evropsky významná lokalita, pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

yp vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.650.000,- Kč

Oprávnění pro

Šislová Zdeňka, Národní 1009, Prachatice II, 38301
Prachatice, RČ/IČO: 485528/046

Povinnost k

Parcela: 1657/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:26:00. Zápis proveden dne 15.12.2016. V-4984/2016-306

Pořadí k 21.11.2016 11:26

Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Šislová Zdeňka, Národní 1009, Prachatice II, 38301
Prachatice, RČ/IČO: 485528/046

Povinnost k

Parcela: 1657/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:26:00. Zápis proveden dne 15.12.2016. V-4984/2016-306

Pořadí k 21.11.2016 11:26

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 250.000,- Kč

Oprávnění pro

Šislová Sandra, Italská 766, Prachatice II, 38301
Prachatice, RČ/IČO: 875820/1474

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2022 10:02:00

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 331

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1657/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:27:00. Zápis proveden dne 15.12.2016.
V-4985/2016-306

Pořadí k 21.11.2016 11:27

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Šislová Sandra, Italská 766, Prachatice II, 38301
Prachatice, RČ/IČO: 875820/1474

Povinnost k

Parcela: 1657/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:27:00. Zápis proveden dne 15.12.2016.
V-4985/2016-306

Pořadí k 21.11.2016 11:27

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:25:00.
Zápis proveden dne 15.12.2016.

V-4983/2016-306

Pro: Červenka Jiří a Červenková Lenka, č.p. 284, 26762 Osek

RČ/IČO: 720201/0640
735511/1401

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.11.2022 10:33:00

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 <http://www.cuzk.cz/>.





Znalecký posudek

Číslo položky:	č. 4760/28/2023
Znalec:	Eva Petschová Pod Homolkou 51, 385 01 Vimperk IČO: 12319694
Obor:	Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	Česká unie sportu, z. s. Zátopkova 100/2 169 00 Praha 6, Břevnov
Předmět:	Pozemek p.č. 1723/70, k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice
Číslo vyhotovení:	1/2
Ocenění provedeno ke dni:	10.04.2023
Datum zpracování:	27.04.2023
Počet stran:	7
Seznam příloh:	2

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Podání znaleckého posudku na pozemek p.č. 1723/70, k.ú. Stachy obec Stachy, okres Prachatice se stanovením obvyklé a zjištěné ceny předmětné nemovitosti.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti z důvodu převodu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru postupu:

Zadavatel posudku předložil částečný výpis z KN Prachatice, LV č. 1189, k.ú. Stachy a geometrický plán č. 1631-61/2023 pro rozdělení pozemku v k.ú. Stachy

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Cenové údaje obdobných nemovitostí byly získány z realizovaných prodejů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- částečný výpis z KN Prachatice, LV č. 1189, k.ú. Stachy
- geometrický plán č. 1631-61/2023 pro rozdělení pozemku v k.ú. Stachy, vypracovaný Geomappingem s.r.o., Špidrova 47/42, Vimperk dne 23.03.2023
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 10.04.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Nebylo nutné ověřovat.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Pozemek p.č. 1723/65, z něhož je oddělen pozemek p.č. 1723/70, zapsaný na LV č. 1189, k.ú. Stachy, je ve vlastnictví:

Česká unie sportu, z. s.

Zátopkova 100/2, 169 00 Praha 6, Břevnov

00469548

Popisné informace:

Pozemek p.č. 1723/65, k.ú. Stachy je v KN veden jako lesní pozemek. Na předmětném pozemku je zřízeno lanové centrum využívané pro sportovní činnost. Část tohoto pozemku je užíván jako funkční celek se stavbou rodinného domu Zadov č.p. 484 a s pozemky st.p.č. 375/1, p.č. 1723/68 k.ú. Stachy. Předmětný pozemek je situován v lokalitě Zadov.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Ocenění nemovitosti se provede podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona 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., 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb. a vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o provedení zákona oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č.

345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí 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 a kupujícího, ani vlivy 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. Cena obvyklá je tedy taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

Při zpracování ocenění by na předmět posuzování mělo být nahlíženo tak, aby byla respektována zásada pravidla „Nejvyššího a nejlepšího využití“.

V rámci porovnávací metody se vychází jak z realizovaných cen na trhu nemovitostí, tak z nabízených cen prostřednictvím realitní inzerce porovnávaných nemovitostí. Jednotlivé obchodní případy je zapotřebí dostatečně přesně korigovat a připodobnit oceňované nemovitosti v závislosti na klíčových parametrech. Mezi důležité cenotvorné indikátory patří zejména redukce pramene ceny, velikost zahrady a zastavěné plochy obytné části apod.

Realizační, respektive nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí byly s ohledem na dílčí rozdíly upraveny následujícími korekčními koeficienty:

K1 – koeficient redukce pramene ceny, časového odstupu

Realizovaná nebo nabídková cena

K2 – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality posuzovaných a porovnávaných pozemků pro rekreační účely i trvalé bydlení, a to jak v širším pojetí vztahů (umístění ve vztahu ke středu obce), tak v blízkém okolí nemovitosti a možnosti přístupu – dopravní obslužnosti nemovitosti.

K3 – koeficient rozlohy pozemku

Koeficient zohledňuje velikost posuzovaného pozemku ve vztahu k velikosti porovnávaných pozemků. Na trhu lze pozorovat nepřímou závislost mezi jednotkovou cenou pozemku a jeho celkovou výměrou.

K4 – koeficient možnosti využití a tvaru pozemku.

Koeficient zohledňuje možnost využití pozemku v návaznosti na územní plán, svažitost, vybavení a příslušenství pozemku.

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat:

I. Cena obvyklá - § 1a vyhl.

Pozemek p.č. 1723/70

Popis porovnatelných nemovitostí:

1) Stachy, okr. Prachatice

Lokalita: Obec Stachy - p.č. 17/15, k.ú. Stachy

kupní cena: 635 000,- Kč

výměra: 635 m²

cena za 1 m²: 1 000,- Kč

druh pozemku: územní plán

inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektrická

Popis: Pozemek je v zástavbě obce Stachy s možností napojení na inženýrské sítě obce, přístupný po zpevněné komunikaci. Dle platného ÚP Stachy je určený pro zástavbu objekty pro bydlení.

K1	+0%	realizovaná cena
K2	-10%	nemovitost je v lokalitě mimo zástavbu
K3	-30%	nemovitost má nižší výměru
K4	-20%	nemovitost má omezené využití, bez napojení na inženýrské sítě

2) Stachy, okr. Prachatice

Lokalita: Obec Stachy - p.č. 165/3, k.ú. Stachy

kupní cena: 7 540 000,- Kč

výměra: 6 446 m²

cena za 1 m²: 1 170,- Kč

druh pozemku: územní plán

inženýrské sítě: elektrická

Popis: Pozemek je situován v okrajové zástavbě obce Stachy s možností napojení na některé inženýrské sítě obce, přístupný po zpevněné komunikaci. Dle platného ÚP Stachy je určený pro zástavbu objekty pro bydlení.

K1	+0%	realizovaná cena
K2	-10%	nemovitost je v lokalitě mimo zástavbu
K3	-30%	nemovitost má nižší výměru
K4	-20%	nemovitost má omezené využití, bez napojení na inženýrské sítě

3) Stachy, okr. Prachatice

Lokalita: Obec Stachy - p.č. 92/1, k.ú. Stachy

kupní cena: 3 490 000,- Kč

výměra: 3 564 m²

cena za 1 m²: 979,- Kč

druh pozemku: územní plán

inženýrské sítě: voda, elektrická

Popis: Pozemek je situován v okrajové zástavbě obce Stachy s možností napojení na vodovodní a elektrickou síť obce, přístupný po zpevněné komunikaci. Dle platného ÚP Stachy je určený pro zástavbu objekty pro bydlení.

K1	+0%	realizovaná cena
K2	-10%	nemovitost je v lokalitě mimo zástavbu
K3	-30%	nemovitost má nižší výměru
K4	-20%	nemovitost má omezené využití, bez napojení na inženýrské sítě

Tabulka cenového porovnání

	Cena Kč	výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	Upravená jednotková cena Kč/m ²
1	635 000	635	1 000	1,00	0,90	0,70	0,80	504
2	7 540 000	6 446	1 170	1,00	0,90	0,70	0,80	590
3	3 490 000	3 564	979	1,00	0,90	0,70	0,80	493
								529

Porovnávací hodnota posuzované nemovitosti p.č. 1723/70, k.ú. Stachy byla stanovena jako součin výměry a střední hodnoty upravené jednotkové ceny.

p.č. 1723/70 50 m² á 529,00 Kč/m² = 26 450,00 Kč

II. Cena zjištěná - § 1c odst. 1 vyhl.

Obsah posudku:

Pozemek p.č. 1723/70

Pozemek p.č. 1723/70 - § 4 odst. 2 vyhl.

Pozemek p.č. 1723/70, k.ú. Stachy je v KN veden jako lesní pozemek. Na předmětném pozemku je zřízeno lanové centrum využívané pro sportovní činnost. Část tohoto pozemku je užíván jako funkční celek se stavbou rodinného domu Zadov č.p. 484 a s pozemky st.p.č. 375/1, p.č. 1723/68 k.ú. Stachy. Předmětný pozemek je situován v lokalitě Zadov. Obec Stachy má 1 126 obyvatel.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenovaného okresního města Prachatice – příl.č. 2, tab.č. 1

$$ZC_v = 1\,067,- \text{ Kč/m}^2$$

Úprava základních cen stavebních pozemků – příl.č. 2, tab.č. 2

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O ₁	III. Velikost obce	0,70
O ₂	IV. Hospodářsko-správní význam obce	0,60
O ₃	VI. Poloha obce	0,80
O ₄	II. Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	0,85
O ₅	III. Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	0,90
O ₆	II. Občanská vybavenost v obci	0,98

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC = 1\,067,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,70 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,98 = 269,00 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index trhu – příl.č. 3, tab.č. 1

P _i	Znak Název znaku	Kvalitativní pásma	
		číslo	hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	III.	0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	0,00
Celkem P _{i (1-5)}			0,08
6	Povodňové riziko	IV.	1,00
7	Význam obce	-	1,00
8	Poloha obce	-	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + P_{i (1-5)})$$

$$I_T = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 + 0,08) = 1,080$$

Index omezujících vlivů pozemku – příl.č. 3, tab.č. 2

P _i	Znak Název znaku	Kvalitativní pásma	
		číslo	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	III.	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	0,00
Celkem P _{i (1-6)}			-0,03

$$\text{Index omezujících vlivů pozemku } I_o = 1 + P_{i (1-6)}$$

$$I_o = 1 - 0,03 = 0,970$$

5. Závěr

Rekapitulace cen nemovitosti:

I. Cena obvyklá

Pozemek p.č. 1723/70

= 26 450,00 Kč

Slovy: dvacetšesttisícčtyřistapadesátkorunčeských

II. Cena zjištěná

Pozemek p.č. 1723/70

= 13 410,00 Kč

Slovy: třinácttisícčtyřistadesetkorunčeských

Cena obvyklá odpovídá hodnotě nemovitosti, za kterou by v současnosti bylo možno předmětnou nemovitost prodat na trhu s nemovitostmi.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce byla sjednána smluvně.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím ministerstva spravedlnosti, č.j. SPR. 1285/1995 ze dne 10.11.1995 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4760/18/2023 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 4760/2023.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

27.04.2023

Petschová Eva
Pod Homolkou 51
385 01 Vimperk



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2022 10:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-224103093050 pro Obec Stachy.

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 1189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

lastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
lastnické právo Česká unie sportu, z.s., Zátopkova 100/2, Břevnov, 16900 Praha 6	00469548	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1723/65	3001	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast, evropsky významná lokalita, pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
p vztahu

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy, dle listiny a GP č.1504-892/2019

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,

RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1723/65

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.PI-014330057707/001 ze dne
25.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 09:30:00. Zápis proveden
dne 03.04.2020.

V-884/2020-306

Pořadí k 10.03.2020 09:30

Poznámky a další obdobné údaje

p vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

LV 1189

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

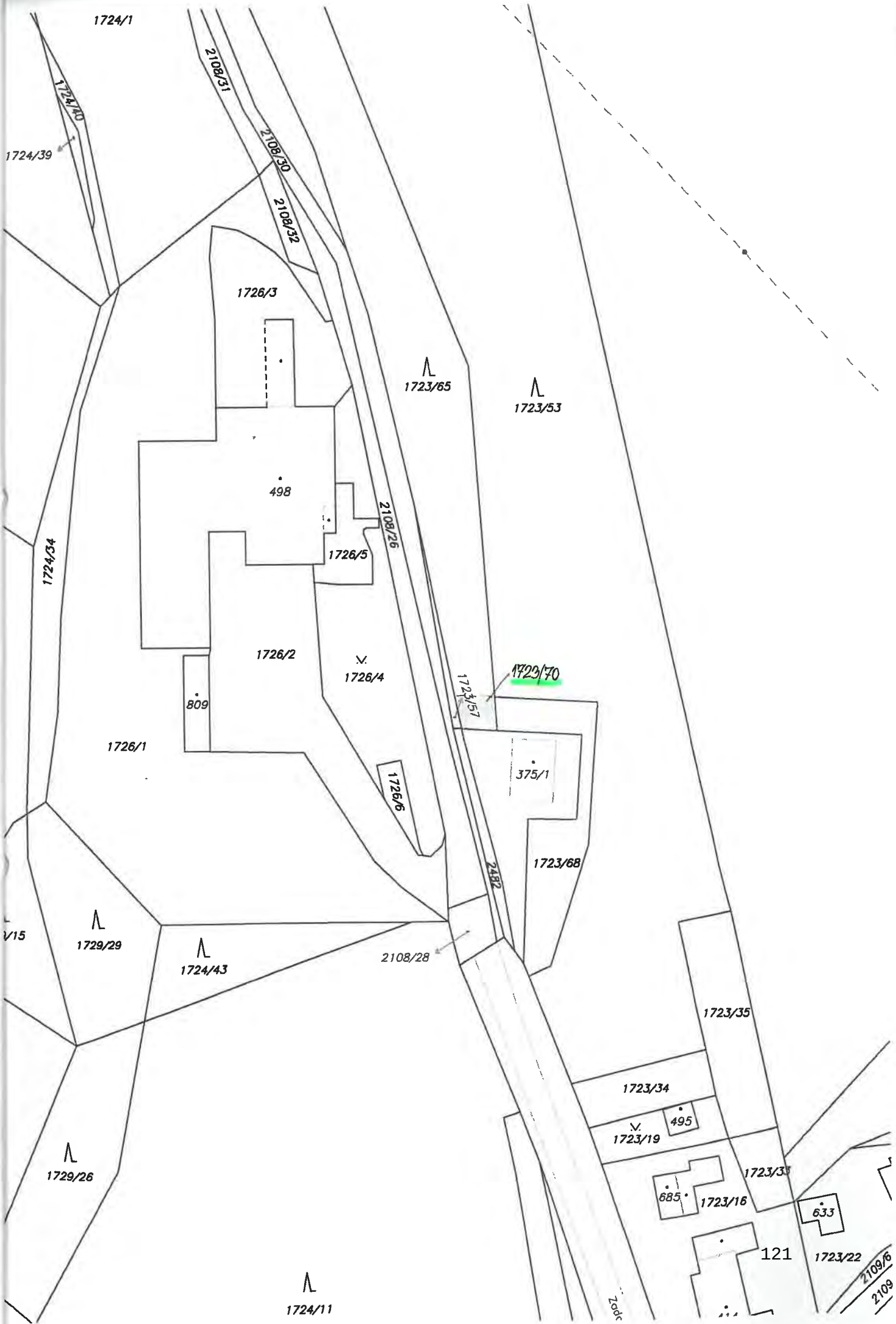
Smlouva směnná ze dne 09.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2013.

V-2804/2013-306

Pro: Česká unie sportu, z.s., Zátopkova 100/2, Břevnov, 16900 Praha RČ/IČO: 00469548
6Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

strana 1

120







Znalecký posudek

č. 014005/2023

pořadové číslo znalce 393-23/2023

O ceně nemovitosti pozemku parc. č. 1621/2 lesní pozemek o výměře 2.718 m², na LV 1189, pozemku parc. č. 1724/1 lesní pozemek o výměře 3.134 m², na LV 884, vše v k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice, Jihočeský kraj.

Znalec:

*Ing. Kamil ŠTROBL, Ph.D.
Dr. Ed. Beneše 153
342 01 Sušice*

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí

Zadavatel posudku:

*Ing. Luděk Sáska
ředitel
Lyžařský areál Zadov
Zadov 162, 38473 Stachy
Česká unie sportu
Zátopkova 100/2, 160 17 Praha 6
IČO: 00469548*

Předmět posudku:

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné

Cena Obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. v platném znění.

Datum místního šetření:

05. 03. 2023

Datum vyhotovení posudku:

19. 03. 2023

Posudek obsahuje 21 stran a 5 příloh (9 stran), celkem 30 stran. Posudek je vypracován ve 3 tištěných vyhotoveních, objednateli se předává v 2 vyhotovení a 1 vyhotovení zůstává u znalce, současně je posudek zpracován v elektronické podobě, 1x posudek ve formátu pdf předán objednateli.

V Sušici dne

19. 03. 2023

0. Seznam kapitol

0. SEZNAM KAPITOL.....	2
0.1 SEZNAM PŘÍLOH	3
1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	4
2. VÝČET PODKLADŮ	5
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	5
2.1.1 Literatura	5
2.1.2 Data.....	5
2.2 VĚROHODNOST ZDROJE DAT.....	6
3. NÁLEZ.....	7
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	7
3.1.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	7
3.1.2 Dokumentace a podklady pro vypracování posudku.....	7
3.1.3 Vlastnické a evidenční údaje o nemovitosti.....	7
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	8
3.2.1 Způsob ocenění.....	8
3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT	9
3.3.1 Celkový popis nemovitosti.....	9
4. POSUDEK.....	11
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	11
4.2 OBVYKLÁ CENA.....	11
4.2.1 Ocenění porovnávací metodou, výběr vzorků	12
4.2.2 Statické zpracování a vyhodnocení dat o cenách srovnatelných nemovitostí.....	14
4.2.3 Stanovení ceny Obvyklé.....	15
4.3 CENA ZJIŠTĚNÁ	16
4.3.1 Pozemek parc. č. 1621/2 lesní pozemek.....	16
4.3.2 Lesní porost na pozemku parc. č. 1621/2.....	16
4.3.3 Pozemek parc. č. 1724/1 lesní pozemek.....	17
4.3.4 Lesní porost na pozemku parc. č. 1724/1	17
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT CENY ZJIŠTĚNÉ – REKAPITULACE	17
4.5 CELKOVÁ REKAPITULACE	18
5. ODŮVODNĚNÍ	19
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	19
5.1.1 Zdůvodnění rozdílu mezi Cenou Obvyklou a cenou Zjištěnou.....	19
5.2 KONTROLA POSTUPU	19
6. ZÁVĚR.....	20
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	20
6.2 ODPOVĚĎ	20
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST	20
6.4 ZNALECKÁ DOLOŽKA	20
6.5 OTISK ZNALECKÉ PEČETI.....	21

0.1 Seznam příloh

Příloha č. 1	Výpis z KN ze dne 05. 03. 2023, k.ú. Stachy, LV 1189, parc. č. 1621/2 a orto mapa parc. č. 1621/2	3 strany
Příloha č. 2	Výpis z KN ze dne 05. 03. 2023 k.ú. Stachy, LV 884 parc. č. 1724/1 a orto mapa parc. č. 1724/1	3 strany
Příloha č. 3	Územní plán obce Stachy	1 strana
Příloha č. 4	Situace širších vztahů	1 strana
Příloha č. 5	Fotografie z místního šetření ze dne 05. 03. 2023	1 strana
Celkem		9 stran

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny nemovitosti pozemku parc. č. 1621/2 lesní pozemek o výměře 2.718 m², na LV 1189, pozemku parc. č. 1724/1 lesní pozemek o výměře 3.134 m², na LV 884, vše v k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice, Jihočeský kraj.

1.2 Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny **pro účely** „Stanovení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Údaje a informace potřebné pro vyhotovení posudku předal zadavatel posudku, který zodpověděl i otázky kladené znalcem a dále údaje zjištěné při místní šetření.

Zpracování výpočtové části posudku bylo provedeno v programu Nem Expres a MS Excel.

2. Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Kupní smlouvy byl získány dálkovým přístupem v KN do sbírky listin a jsou uloženy v archivu znalce.

Ocenění nemovitosti je provedeno přímým porovnáním na základě průměrné jednotkové srovnávací ceny.

2.1.1 *Literatura*

- [1] Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. , vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. , č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., **č. 337/2022 Sb.** kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku v aktuálním znění vč. novely č. 237/2020 Sb. a č. 36/2021 Sb.
- [3] Bradáč A., Teorie oceňování nemovitostí, VI. Přepřacované a doplněné vydání, Brno 2004, CERM.
- [4] Bradáč A., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Brno 2016, CERM.
- [5] ČSN 73 4301 „Obytné budovy“, platná od 01.01.1969.
- [6] ČSN 73 4055 „Výpočet obestavěného prostoru“.
- [7] Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- [8] Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti.
- [9] Vzor znaleckého posudku vydaný Ministerstvem spravedlnosti dne 29. 01. 2021
- [10] Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců, z.s., Metodický pokyn pro tržní i netržní oceňování nemovitých věcí, aktualizace 2016.
- [11] Standardy oceňování Státního pozemkového úřadu aktualizace 2021.

2.1.2 *Data*

Kupní smlouvy byl získány dálkovým přístupem v KN do sbírky listin a jsou uloženy v archivu znalce.

Ocenění nemovitosti je provedeno přímým porovnáním na základě průměrné jednotkové srovnávací ceny.

Pro určení ceny Obvyklou cenou byl použito Přímého porovnání, kdy se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známá prodejní cena.

Znalec vybral z dostupných sjednaných prodejů pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku hodnoty z realizovaných, sjednaných kupních smluv, sjednaných cen, které jsou k dispozici v KN, sbírce listin, uzavřených v roce 2022 a 2023 u obdobných pozemků s obdobným funkčním využitím – lesní pozemky.

Kupní smlouvy

Do základního výběru znalec stanovil 5 vzorků lesních pozemků. Jedná se o pozemky v dané lokalitě u kterých se uskutečnil prodej podzim 2022 až 02/2023. Je patrné že vzhledem k situaci, kdy je malý prodej lesních pozemků, je značný cenový rozptyl jednotkových cen. u Pro stanovení jednotkové ceny znalec vybral 3 vzorky v rozmezí 29 Kč/n2 až 38 Kč/m2 , kde je patrný malý rozptyl jednotkové ceny do standardních $\pm 20\%$.

- 1) **Řízení V-4423/2022-306**, Listina: Smlouva kupní č.54/2022 ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 10:00:00. Zápis proveden dne 10.01.2023.
Lesní pozemek parc. č. 1398/15 nedaleko oceňovaných pozemků, k.ú. Stachy, obec Stachy, část Kusov výměra 16.046 m², LV 1817. Cca 200 m od pozemku parc. č. 1621/2.
Realizovaná cena **615.000,- Kč**, cena za m² **38 Kč/m²**.
- 2) **Řízení V-3692/2022-306**, Listina: Smlouva kupní ze dne 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2022 09:30:00. Zápis proveden dne 15.11.2022.
Lesní pozemek parc. č. 26/3 cca 5km, k.ú. Javorník, obec Vacov, výměra 20.831 m², LV 350.
Realizovaná cena **886.000,- Kč**, cena za m² **29 Kč/m²**.
- 3) **Řízení V-3682/2022-306**, Listina: Smlouva kupní č. 2210161787 ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2022 09:22:49. Zápis proveden dne 15.11.2022.
Lesní pozemek parc. č. 1895 nedaleko oceňovaných pozemků – u Popelné cca 2km, k.ú. Stachy, obec Stachy, výměra 25.229 m², LV 1809.
Realizovaná cena **886.000,- Kč**, cena za m² **35 Kč/m²**.
- 4) **Řízení V-4487/2022-306**, Listina: Smlouva kupní ze dne 21.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2022 09:44:33. Zápis proveden dne 13.01.2023.
Lesní pozemek parc. č. 434/2, obec Čkyně, k.ú. Onšovice u Čkyně, výměra 4899 m², LV 1351. Cca 15 km.
Realizovaná cena **100.000,- Kč**, cena za m² **20 Kč/m²**.
- 5) **Řízení V-363/2023-306**, Listina: Smlouva kupní č. 2301231139 ze dne 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023 09:21:00. Zápis proveden dne 23.02.2023.
Lesní pozemek parc. č. 434/2, obec Stachy, k.ú. Úbislav, výměra 15.841 m², LV 1149. blízká lokalita.
Realizovaná cena **302.000,- Kč**, cena za m² **19 Kč/m²**.

2.2 Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem ke skutečnosti, že data cen jsou z oceňovací vyhlášky vyhlášek a ze sjednaných smluv, jsou data věrohodná.

3. Nález

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 *Prohlídka a zaměření nemovitosti*

Prohlídka místního šetření byla provedena dne 05. 03. 2023.

3.1.2 *Dokumentace a podklady pro vypracování posudku*

- Prohlídka nemovitosti při použití pomůcek: svinovací ocelový 5 m, pásmo 10 m, laserový dálkoměr BOSH.
- Výpis z KN ze dne 05. 03. 2023, k.ú. Stachy, LV 1189, parc. č. 1621/2 a orto mapa parc. č. 1621/2
- Výpis z KN ze dne 05. 03. 2023 k.ú. Stachy, LV 884 parc. č. 1724/1 a orto mapa parc. č. 1724/1
- Územní plán obce Stachy
- Situace širších vztahů
- Fotografie z místního šetření ze dne 05. 03. 2023

3.1.3 *Vlastnické a evidenční údaje o nemovitosti*

Název předmětu ocenění:	k.ú. Stachy, parc. č. 1621/2, parc. č. 1724/1
Adresa předmětu ocenění:	Stachy
	384 73 Stachy
LV:	1189
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Prachatice
Obec:	Stachy
Katastrální území:	Stachy
Počet obyvatel:	1 126

Vlastník pozemku LV 1189 Parc. č. 1621/2, k.ú. Stachy, obec Stachy	Česká unie sportu z.s., Zátopkova 100/2, 169 00 Praha 6, LV: 1189, podíl 1 / 1
Vlastník pozemku LV 884 Parc. č. 1724/1, k.ú. Stachy, obec Stachy	Jaroslava Valdecká, Čelakovského 351/14, 385 01 Vimperk, LV: 884, podíl 1 / 1

3.2 Popis postupu při zpracování dat

3.2.1 *Způsob ocenění*

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ

Pro určení ceny Obvyklou cenou byl použito Přímého porovnání, kdy se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známá prodejní cena „Cena Obvyklá“ nebo cena nabízená v rámci inzerce „Tržní Hodnota“.

CENA ZJIŠTĚNÁ

Použitý oceňovací předpis :

Podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění vč. novely 237/2020 Sb. a č. 36/2021 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. č. 457/2017, č. 188/2019 Sb. , č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a **č. 337/2022 Sb. podle stavu ke dni 05. 03. 2023**

Podle zákona Oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění novely č. 237/2020 Sb. a č. 36/2021 Sb. podle §2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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 tísně. 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.

Podle vyhlášky č. 337/2022 Sb.

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Celkový popis nemovitosti

k.ú. Stachy, obec Stachy

Obec Stachy se nachází v okrese Prachatic, kraj Jihočeský. Leží zhruba 10 km severozápadně od Vimperka, 26 km sz. od Prachatic a 60 km zsz. od Českých Budějovic. Žije zde přibližně 1 100 obyvatel.

V obci je základní občanský vybavenost – obchod s potravinami, hospoda, autobusová zastávka. Je zde zavedena elektřina, voda a kanalizace.

Oceňované pozemky se nachází mimo samotnou obec Stachy a to v turisticky vyhledávaném areálu Zadov – Churáňov. Přístup k pozemkům, do dané lokality je po asfaltové silnici cca 5 km od obce Stachy na jihozápad.

V lokalitě není žádná občanská vybavenost kromě hotelů, pensionů.

Jedná se o oblast chráněné krajinné oblasti, evropsky významná lokalita CHKO Šumava.

Pozemek parc. č. 1621/2 lesní pozemek – velice svažité až příkrý pozemek mezi loukami – sjezdovkami. Pozemek neudržovaný, zarostlý smrky. Kolem pozemku vede lanová dráha.

Typ lesního pozemku a lesního porostu převzat ÚHÚL

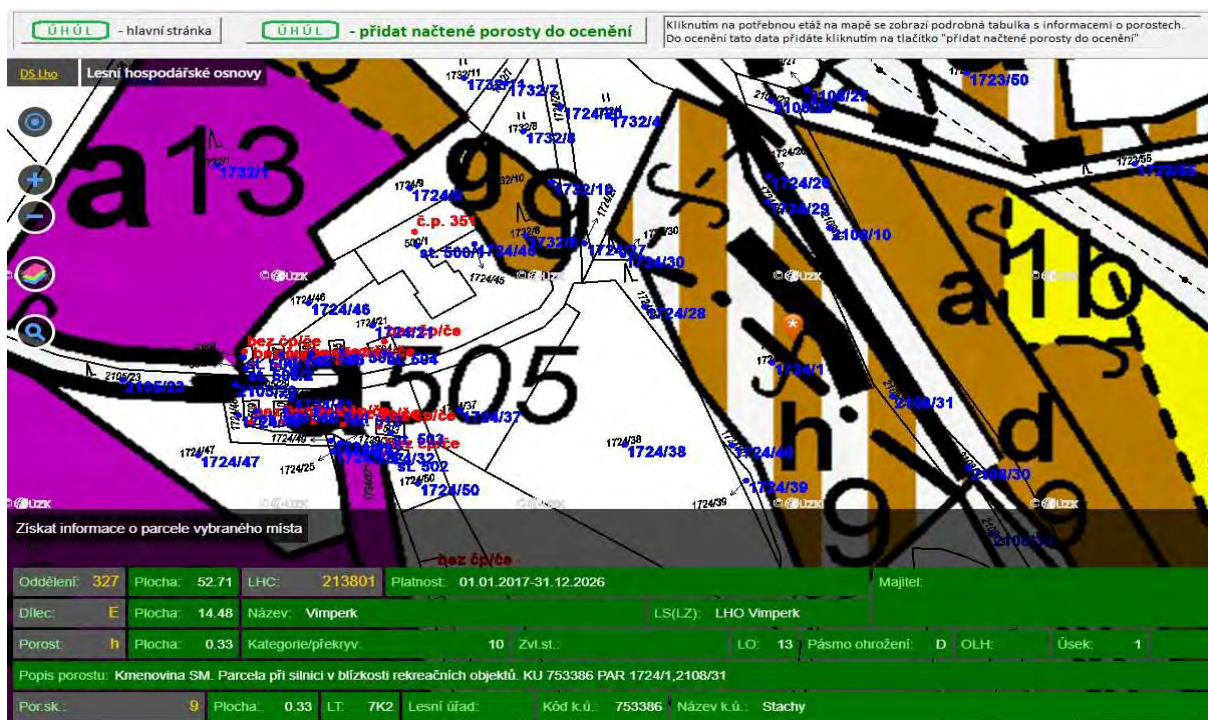
<https://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html>



Pozemek parc. č. 1724/1 lesní pozemek – mírně svažitý pozemek se vzrostlými smrky. Vyčištěný. Navazující na místní hotel. Přístup po asfaltové místní účelové komunikaci. Vzhledem k poloze možnost napojení na elektřinu, vodu.

Typ lesního pozemku a lesního porostu převzat ÚHÚL

<https://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html>



Oba pozemky jsou mimo zastavitelné území obce, nejsou určeny k zastavění a slouží pro plnění funkce lesa.

4. Posudek

4.1 Popis postupu při analýze dat

Kupní smlouvy byl získány dálkovým přístupem v KN do sbírky listin a jsou uloženy v archivu znalce.

Ocenění nemovitosti je provedeno přímým porovnáním na základě průměrné jednotkové srovnávací ceny.

Pro určení ceny Obvyklou cenou byl použito Přímého porovnání, kdy se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňované věci nemovitě s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známá prodejní cena.

Znalec vybral z dostupných sjednaných prodejů pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku hodnoty z realizovaných, sjednaných kupních smluv, sjednaných cen, které jsou k dispozici v KN, sbírce listin, uzavřených v roce 2022-2023 u obdobných pozemků s obdobným funkčním využitím lesní pozemky s lesním porostem.

4.2 Obvyklá cena

Předmět Ocenění

Podrobný Popis viz. odst. 3.3

4.2.1 Ocenění porovnávací metodou, výběr vzorků

Výběry vzorků

- 1) **Rízení V-4423/2022-306**, Lesní pozemek parc. č. 1398/15 výměra 16.046 m², k.ú. Stachy, cca 200m.
Realizovaná cena **615.000,- Kč**, cena za **m² 38 Kč/m²**.
- 2) **Rízení V-3692/2022-306**, Lesní pozemek parc. č. 26/3 cca 5km, k.ú. Javorník, obec Vacov, výměra 20.831 m²
Realizovaná cena **886.000,- Kč**, cena za **m² 29 Kč/m²**.
- 3) **Rízení V-3682/2022-306**, Lesní pozemek parc. č. 1895 u Popelné cca 2km, k.ú. Stachy, výměra 25.229 m².
Realizovaná cena **886.000,- Kč**, cena za **m² 35 Kč/m²**.
- 4) **Rízení V-4487/2022-306**, Lesní pozemek parc. č. 434/2, obec Čkyně, k.ú. Onšovice u Čkyně, výměra 4899 m², Cca 15 km.
Realizovaná cena **100.000,- Kč**, cena za **m² 20 Kč/m²**.
- 5) **Rízení V-363/2023-306**, Lesní pozemek parc. č. 434/2, obec Stachy, k.ú. Úbislav, výměra 15.841 m². blízka lokalita.
Realizovaná cena **302.000,- Kč**, cena za **m² 19 Kč/m²**.

Do základního výběru znalec stanovil všechny vzorky obdobných pozemků.

Výběr vzorků

Objekt č.	i	1	2	3	4	5
Cena	Kč	615 000	600 000	886 000	100 000	302 000
Koeficient zdroje dat	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Cena x koeficient CP	Kč	615 000	600 000	886 000	100 000	302 000
Výměra nemovitosti ZP	m ²	16 046	20 831	25 229	4 899	15 841
Korekce cen		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Jednotková tržní cena nemovitosti JTC _{si} = CP/PP	Kč / m ²	38,33	28,80	35,12	20,41	19,06
k.ú.	V-4423/2022-306 Stachy Kusov, cca 200 m od pozemků V-3692/2022-306 Javorník, obec Vacov Cca 5 km V-3682/2022-306 Stachy Popelná, cca 2 km od pozemků V-4487/2022-306 Onšovice u Čkyně cca 15 km V-363/2023-306 Úbislav Obec Stachy, stejná lokalita					

Pomocná část - stanovení výběru vzorku

Objekt č.	i	1	2	3	4	5
Odchylka SJTC _{SI} od aritmetického průměru SJTC - Aritm. Průměr	Kč / m ²	10	0	7	-8	-9
28,34	%	35%	2%	24%	-28%	-33%

Pomocná část - stanovení výběru vzorku vybrané vzorky

Objekt č.	i	1	2	3
Odchylka SJTC _{SI} od aritmetického průměru SJTC - Aritm. Průměr	Kč / m ²	4	-5	1
34,08	%	12%	-16%	3%

Vybrané vzorky č. 1,2,3 jsou do rozptylu $\pm 16\%$ (standardní je rozptyl $\pm 20\%$, výjimečně $\pm 30\%$).
Vzhledem k malému počtu, výkyvům v j.c. je výběr vzorků v rámci tolerance.

4.2.2 Statické zpracování a vyhodnocení dat o cenách srovnatelných nemovitostí

Objekt č.	i	1	2	3
Cena	Kč	615 000	600 000	886 000
korekce	-	1,00	1,00	1,00
Cena x koeficient CP	Kč	615 000	600 000	886 000
Výměra nemovitosti ZP	m²	16 046,00	20 831,00	25 229,00
Jednotková cena nemovitosti JTC_{Si} = CP/PP	Kč / m²	38,33	28,80	35,12

Standardní jednotková cena nemovitostí srovnávací SJTC_{Si} = JTC/I	Kč / m ²	38,33	28,80	35,12
Váha informace	-	1,00	1,00	1,00
Váha informace x SJTC _{Si}	Kč / m ²	38,33	28,80	35,12
Standardní jednotková cena nemovitosti použitá SJTC _{Si}	Kč / m ²	38,33	28,80	35,12

Statistické vyhodnocení po zaokrouhlení na celé koruny

Počet hodnot celkem c	ks	3
Počet hodnot použitých n	ks	3
Minimum použitých hodnot SJTC _{min}	Kč / m ²	28,80
Vážený průměr použitých hodnot SJTC_{prům}	Kč / m²	34,00
Maximum použitých hodnot SJTC _{max}	Kč / m ²	38,00
Střední odchylka - směrodatná odchylka náhodného výběru s	Kč / m ²	4,85
Průměr mínus směrodatná odchylka SJTC _s	Kč / m ²	29,15
Průměr plus směrodatná odchylka SJTC _{+s}	Kč / m ²	38,85
Aritmetický průměr všech použitých SJTC _{Si}	Kč / m ²	34,00

Oceňovaný pozemek			
Poloha pozemku		Stachy	
Popis pozemku			
Koeficienty pro úpravu ceny			
1 účel užití		1,00	
2 poloha		1,00	
3 poloha v obci		1,00	
4 vybavenost		1,00	
5 velikost		0,90	menší pozemky
6 komerční využití		1,00	
7 názor znalce		1,00	
Celková úprava ceny		0,90	
Upravená j.c. Kč/m²		31,00	

4.2.3 Stanovení ceny Obvyklé

Rekapitulace celková Oceňované pozemky					Obvyklá cena			
Pozemek parc. č.	k.ú.	LV	Způsob využití	Výměra /m2/	Průměrná J.c. /Kč/m2/	Celkem /Kč/	Celkem min. Cena /Kč/	Celkem max. Cena /Kč/
1621/2	Stachy	1189	lesní pozemek vč. lesa	2 718	31	84 258	70 451	92 956
1724/1	Stachy	884	lesní pozemek vč. lesa	3 134	31	97 154	81 233	107 183
3 134 Celkem						181 412 Kč	151 684 Kč	200 138 Kč

4.3 Cena Zjištěná

Název předmětu ocenění:	k.ú. Stachy, parc. č. 1621/2, parc. č. 1724/1
Adresa předmětu ocenění:	Stachy
	384 73 Stachy
LV:	1189
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Prachatice
Obec:	Stachy
Katastrální území:	Stachy
Počet obyvatel:	1 126

4.3.1 Pozemek parc. č. 1621/2 lesní pozemek

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7	
Lesy ve zvláště chráněných územích	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1621/2	7K2	2 718	3,44	-20,00	2,75	7 474,50
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 2 718 m ²							7 474,50
Pozemek parc. č. 1621/2 lesní pozemek - zjištěná cena celkem						=	7 474,50 Kč

4.3.2 Lesní porost na pozemku parc. č. 1621/2

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název							
Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
(SM) smrk ztepilý-Picea abies na pozemku p.č.: 1621/2							
2 700,00	96	8,00	30	90 %	45,30	32,62	88 074,00
(KL) javor klen-Acer pseudoplatanus na pozemku p.č.: 1621/2							
2 700,00	96	8,00	28	10 %	16,01	1,28	3 456,00
Cena lesního porostu celkem:							91 530,00
Lesní porost na pozemku parc. č. 1621/2 - zjištěná cena celkem						=	91 530,- Kč

4.3.3 Pozemek parc. č. 1724/1 lesní pozemek

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7	
Lesy ve zvláště chráněných územích	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1724/1	7K2	3 134	3,44	-20,00	2,75	8 618,50
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 134 m ²							8 618,50
Pozemek parc. č. 1724/1 lesní pozemek - zjištěná cena celkem						=	8 618,50 Kč

4.3.4 Lesní porost na pozemku parc. č. 1724/1

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název							
Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
(SM) smrk ztepilý-Picea abies na pozemku p.č.: 1724/1							
3 300,00	83	6,00	20	100 %	18,49	11,09	36 597,00
Cena lesního porostu celkem:							36 597,00
Lesní porost na pozemku parc. č. 1724/1 - zjištěná cena celkem						=	36 597,- Kč

4.4 Výsledky analýzy dat ceny Zjištěné – Rekapitulace

k.ú. Stachy, obec Stachy

Add 4.3.1. Pozemek parc. č. 1621/2 lesní pozemek	7 475,- Kč
Add 4.3.2. Lesní porost na pozemku parc. č. 1621/2	91 530,- Kč
Celkem parc. č. 1621/2	99 005,- Kč
Add 4.3.3. Pozemek parc. č. 1724/1 lesní pozemek	8 619,- Kč
Add 4.3.4. Lesní porost na pozemku parc. č. 1724/1	36 597,- Kč
Celkem parc. č. 1724/1	45 216,- Kč
Výsledná cena - celkem:	144 221,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	144 220,- Kč

slovy: Jednostočtyřicetčtyřitisícdvěstědvacet Kč

4.5 Celková Rekapitulace

Rekapitulace celková Oceňované pozemky					Obvyklá cena zaokr. dle §50		CENA ZJIŠTĚNÁ zaokr. dle §50	
Pozemek parc. č.	k.ú.	LV	Způsob využití	Výměra /m2/	Průměrná J.c. /Kč/m2/	Celkem /Kč/	Průměrná J.c. /Kč/m2/	Celkem /Kč/
1621/2	Stachy	1189	lesní pozemek vč. lesa	2 718	31	84 260	36,43	99 010,00
1724/1	Stachy	884	lesní pozemek vč. lesa	3 134	31	97 150	14,43	45 220,00
3 134 Celkem						181 410 Kč	Celkem	144 230 Kč

Cena obvyklá reflektuje cenu obvyklou obdobných lesních pozemků a zohledňuje spíše dlouhodobou investici. Cena zjištěná vychází z lesního hospodářského plánu, a výtěžnosti. Z lesního hospodářského plánu je zřejmé, že pozemek parc. č. 1621/2 je v rámci těžby výnosnější, daný les je stáří cca 90-100 let, tzn. nevhodnější k těžbě, proto je i jeho zjištěná cena vyšší.

5. Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Hodnoty byly vypočteny na základě výpočtu za použití váženého průměru stanovených jednotkových cen. Současně byly vypočteny minimální a maximální jednotkové ceny a vypočteny směrodatné odchylky vypočtených dat.

Na základě těchto hodnot byla následně spočtena výsledná hodnota vycházející z váženého průměru, stanovena minimální a maximální hodnota a hodnota zohledňující směrodatné odchylky.

Daný postup zohledňuje všechny skutečnosti výpočtu vč. určitého cenového rozpětí na základě sebraných vstupních dat, zohledňující vážený průměr, minimální a maximální hodnoty vč. výpočtu směrodatných odchylek.

Ceny zjištěné vychází z platného oceňovacího předpisu, daných j.c. a koeficientů pro danou lokalitu a skutečnosti zjištěné při místním šetření.

5.1.1 Zdůvodnění rozdílu mezi Cenou Obvyklou a cenou Zjištěnou

Rozdíl mezi Cenou obvyklou a Zjištěnou je daný rozdílnými vstupními jednotkových cen pozemků. Kdy cena obvyklá reflektuje j.c. dané sjednanými ceny v době do cca 1 roku a dané lokalitě. J.c. pro cenu zjištěnou jsou hodnoty, které vychází také ze sjednaných ceny, ale jsou zpracovány jako průměrná hodnota statistickým úřadem za celou oblast daného okresu a ceny pro danou vyhlášku jsou dále upravovány koeficienty vycházející pro využití daného pozemku v závislosti na velikosti obce.

Současně je zřejmý velký rozptyl jednotkových cen a to zejména s ohledem na značný nepřiměřený vývoj cen pozemků a nemovitostí.

5.2 Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu vstupních dat, správnost a vhodnost použité metody a ověřil si správnost výpočtu.

Kontrolní část - rozptyl výběru vzorku odchylka by neměla být větší než $\pm 20\%$, výjimečně než $\pm 30\%$.

Odchylka SJTC _{SI} od váženého průměru	Kč / m ²	4,33	-5,20	1,12
SJTC - Váž. Průměr	%	13,97%	-16,77%	3,61%

Vybrané vzorky a k nim stanovená vypočtená j.c. se pohybuje do standardní rozptylu, tolerance $\pm 20\%$.

Důvodem je většího rozptylu +14-17% je, že v dané lokalitě je značný cenový rozptyl, nevyrovnané j.c. Současně je patrný i úbytek prodejů vzhledem inflaci, a nejistotám. Současně je zde patrné, že lesní pozemky se v dané lokalitě moc neprodávají. V rámci národního parku má i předkupní právo Národní park Šumava, což v dané lokalitě omezuje prodejnost.

Z rozptylu z výběru vzorů je zřejmé, že znalec postupoval správně a vybral obdobné pozemky

pro určení j.c.

6. Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Zjištění ceny nemovitosti pozemku parc. č. 1621/2 lesní pozemek o výměře 2.718 m², na LV 1189, pozemku parc. č. 1724/1 lesní pozemek o výměře 3.134 m², na LV 884, vše v k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice, Jihočeský kraj **pro účely** „Stanovení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné.

6.2 Odpověď

Vzhledem ke stavu nemovitosti pozemku parc. č. 1621/2 lesní pozemek o výměře 2.718 m², na LV 1189, pozemku parc. č. 1724/1 lesní pozemek o výměře 3.134 m², na LV 884, vše v k.ú. Stachy, obec Stachy, okres Prachatice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice, Jihočeský kraj, **je hodnota nemovitosti ke dni 05. 03. 2023:**

	Obvyklá cena (přímé porovnání)	Cena Zjištěná
k.ú. Stachy		
Pozemek parc. č. 1621/2	84 260,-Kč	99 010,- Kč
Pozemek parc. č. 1724/1	97 150,-Kč	45 220,- Kč
Celkem	181 410,- Kč	144 230,- Kč

6.3 Podmínky správnosti závěru, skutečnosti snižující jeho přesnost

Daný postup zohledňuje všechny skutečnosti výpočtu, kontroly správnosti výběru metody ocenění a zjištění ceny.

6.4 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu pod č.j. Spr. 1550/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí a jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni pod č.j. Spr. 1541/2009 pro základní obor Stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalec prohlašuje, že podle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen (podjatost), nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Prohlašuji ve smyslu ustanovení §11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, že nemám poměr k věci, k orgánům provádějící řízení, k účastníkům nebo jejich zástupcům, který by mohl vzbudit pochybnost o mé nepodjatosti.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 014005/2023 ve znaleckém deníku a pořadovým číslem znalce 393-23/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě připojeného dokladu č. 23/2023.

6.5 Otisk znalecké pečeti

V Sušici dne 19. 03. 2023.



Ing. Kamil ŠTROBL, Ph.D.
Dr. Ed. Beneše 153
342 01 Sušice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2023 11:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 884

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Valdecká Jaroslava, Čelakovského 351/14, Vimperk II, 38501 Vimperk	426102/029	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1724/1	3134	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast, evropsky významná lokalita, pozemek určený k plnění funkcí lesa

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**

Rozhodnutí PÚ-205/91/91 ze dne 31.12.1992.

Oprávnění pro

Parcela: 1729/18

Povinnost k

Parcela: 1724/1

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3112/1992.

POLVZ:269/1993

Z-16500269/1993-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

zařízení distribuční soustavy, dle listiny a GP č.1505-897/2019

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,

RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1724/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.PI-014330057708/004 ze dne 12.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2020 10:00:00. Zápis proveden dne 24.03.2020.

V-694/2020-306

Pořadí k 27.02.2020 10:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1724/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2023 11:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 884

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 408/1992 Státního notářství v Prachaticích ze dne 3.12.1992.

POLVZ:234/1992

Z-16500234/1992-306

Pro: Valdecká Jaroslava, Čelakovského 351/14, Vimperk II, 38501
Vimperk

RČ/IČO: 426102/029

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1514/1992 Darovací smlouva ze dne 6.11.1992.

POLVZ:235/1992

Z-16500235/1992-306

Pro: Valdecká Jaroslava, Čelakovského 351/14, Vimperk II, 38501
Vimperk

RČ/IČO: 426102/029

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

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

Vyhotoveno: 05.03.2023 11:53:29

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 <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2023 11:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 1189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká unie sportu, z.s., Zátopkova 100/2, Břevnov, 16900 Praha 6	00469548	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1621/2	2718	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast, evropsky významná lokalita, pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

LV 1189

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2005.

V-2643/2005-306

Pro: Česká unie sportu, z.s., Zátopkova 100/2, Břevnov, 16900 Praha 6 RČ/IČO: 00469548

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2023 11:35:02

Okres: **CZ0315 Prachatice**

Obec: **550515 Stachy**

Kat.území: **753386 Stachy**

List vlastnictví: **1189**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

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

Vyhotoveno: 05.03.2023 11:53:29

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 <http://www.cuzk.cz/>.

k.ú. Stachy, parc. č. 1621/2



1:4 000

0 50 100 150 200 250 m

k.ú. Stachy parc. č. 1724/1

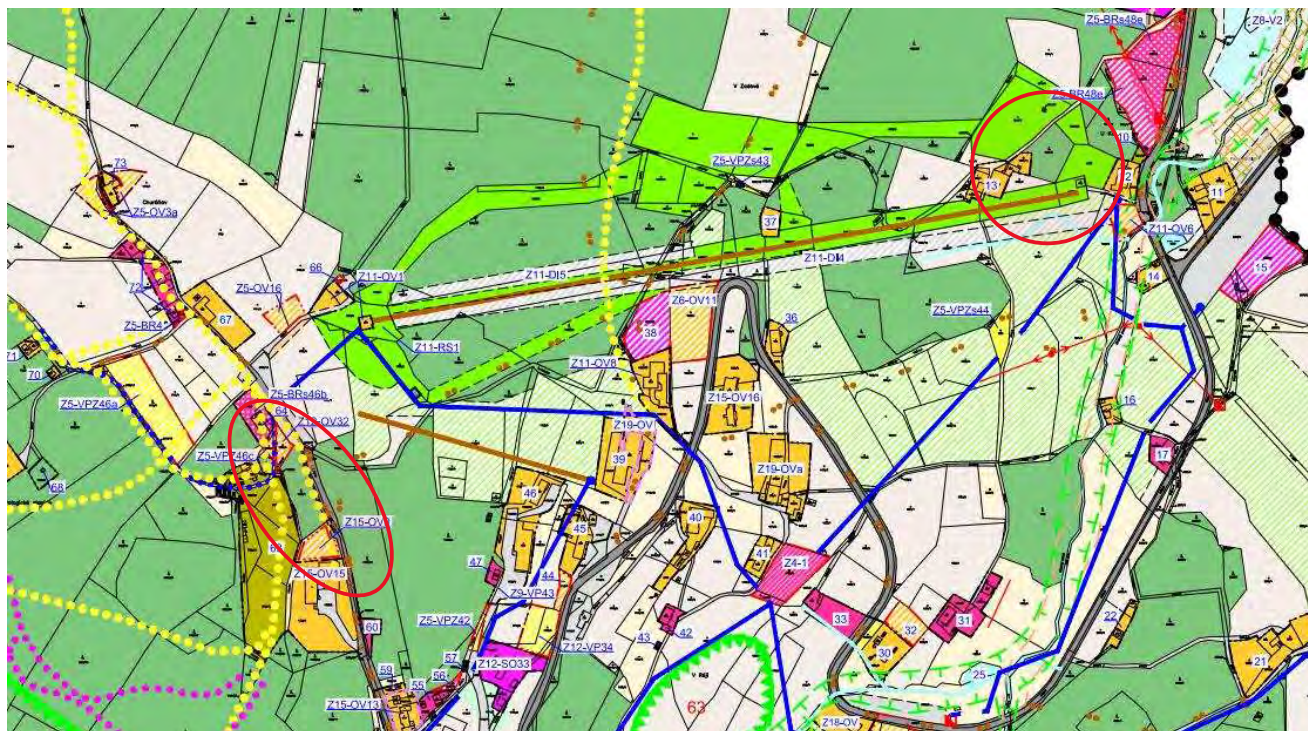


1:4 000

0 50 100 150 200 250 m

Příloha č. 3 Územní plán k.ú. Stachy, obec Stachy

Pozemek parc. č. 1621/2 lesní pozemek a Pozemek parc. č. 1724/1 lesní pozemek



ÚPO STACHY ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 21 A ROZSUDKU Č.J. 51 A 3/2019 - 56 O ZRUŠENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z15-B3		
HLAVNÍ VÝKRES		
PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK  HUSOVÁ 4, C, BUDĚJOVICE, 370 01, TEL. 387 312 513, 805 277 888 www.amhrad.cz, atel@hrad@amhrad.cz, IČ 25104771, DIČ CZ25104771		RAZÍTKO A PODPIS:
ZPRACOVATEL: ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK		
KRESLIL: IMS, TEREZA LOUŽENSKÁ		
ČÍSLO ZAKÁZKY: 35/2021	ČÍSLO VÝKRESU:	ČÍSLO DÍLEH:
DÁTUM: SRPEN 2021	2B	1
VEŠTÍK: 1:5000		
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
SPRÁVNÍ ORGÁN KTERÝ POSLEDNÍ ZMĚNU ÚPD VYDAL:	ZASTUPITELSTVO OBCE STACHY	
PORADKOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY ÚPD:	21.	
DÁTUM NABÝTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚPD:		
JMÉNO A PRŮMENÍ, FUNKCE A PODPIS OPRÁVNĚNÉ OSOBY OSOBY PŘÍJEDNATELE OTISK UŘEDNÍHO RAZÍTKA:		
Ing. Petr Lameš starosta obce Ing. Arch. Jaroslav Daněk projekční a výkresová příprava		

LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ
PLOCHY

PLOCHY ZMĚN

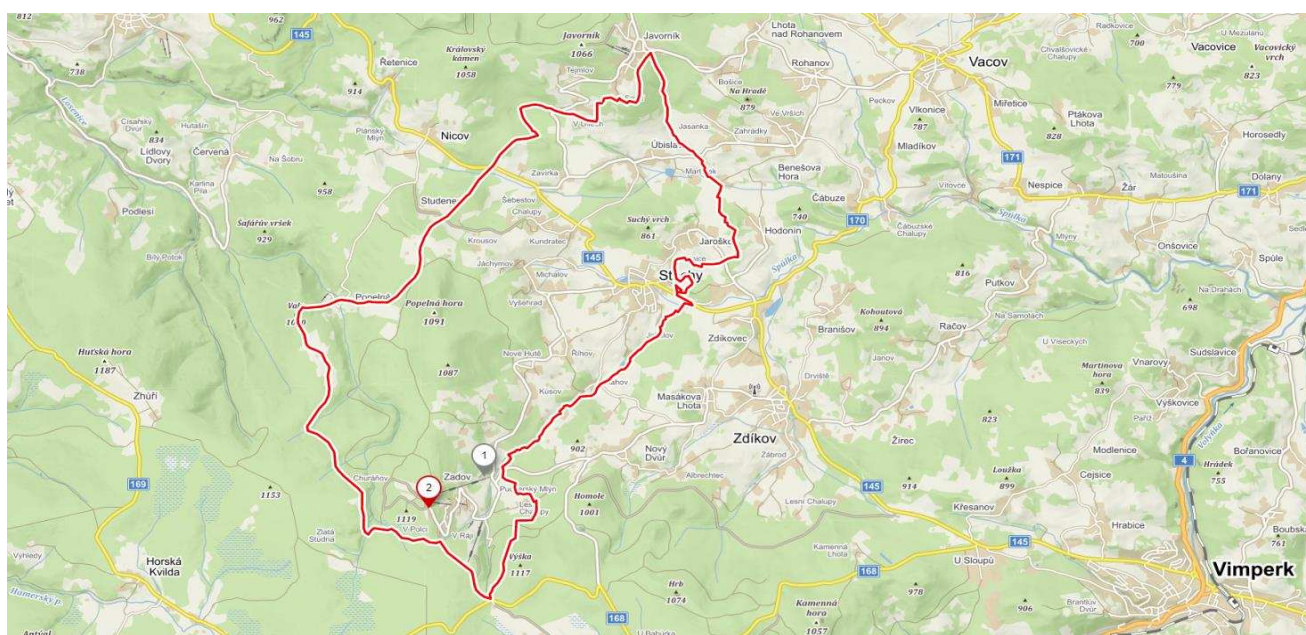
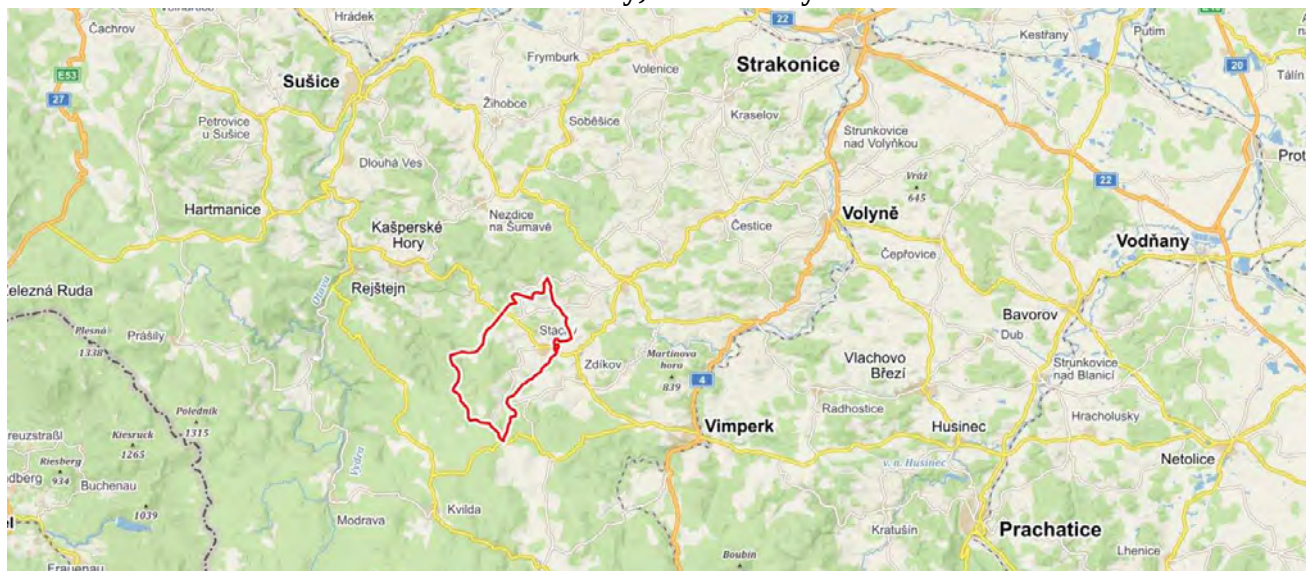
PLOCHY ZMĚN
(2.etapa)

ÚZEMNÍ REZERVA



PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Příloha č. 4 Situace širších vztahů: k.ú. Stachy, obec Stachy



1) parc. č. 1621/2

2) parc. č. 1724/1

151

Příloha č. 5 Fotografie z místního šetření 05. 03. 2023, k.ú. Stachy, obec Stachy

Pozemek parc. č. 1621/2 lesní pozemek – velice svažitý až příkrý pozemek mezi loukami – sjezdovkami. Pozemek neudržovaný, zarostlý smrky



Pozemek parc. č. 1724/1 lesní pozemek – mírně svažitý pozemek se vzrostlými smrky. Vyčištěný. Navazující na místní hotel. Přístup po asfaltové místní účelové komunikaci. Vzhledem k poloze možnost napojení na elektřinu, vodu.





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
			Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v			Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
	katastru nemovitostí	drivejší poz.eviden			ha	m²									
1657/29	20	64	ostat.plocha sport. a rekr.pl.	1657/29	14	93	ostat.plocha sport. s rekr.pl.	0							
			ostat.plocha jiná plocha				1657/29			331		5	71		
	20	64			20	64									

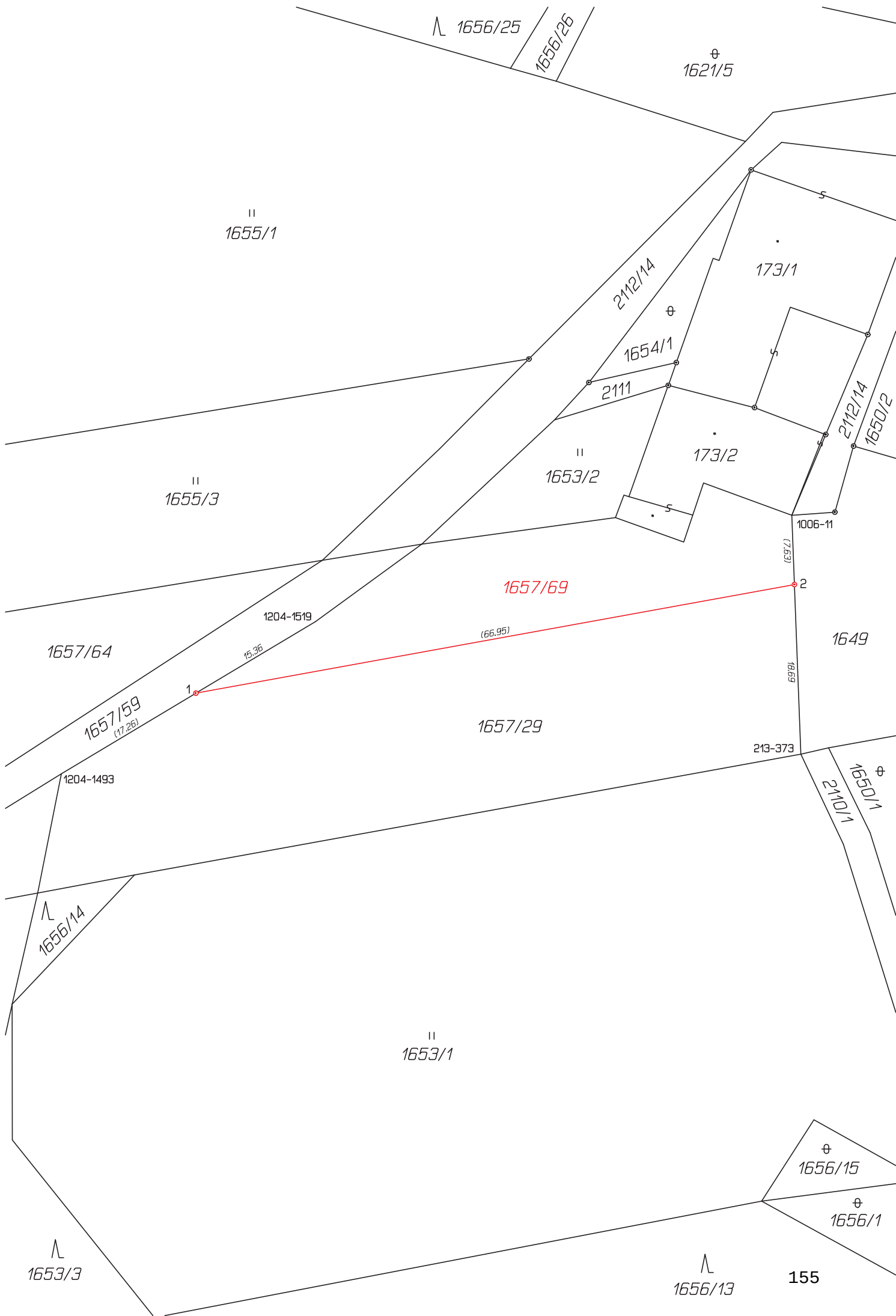
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu Y X Kód kv. Poznámka

213-373	815365.81	1146657.19	4	kolík
1006-11	815366.80	1146630.91	3	kolík
1204-1493	815447.19	1146659.35	8	kolík
1204-1519	815419.24	1146642.60	8	kolík
1	815432.39	1146650.48	8	plastový mezník
2	815366.51	1146638.53	4	plastový mezník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Jméno, příjmení:	
	Ing. Lucie Hovorková		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	Číslo položky seznamu úředně oprávněných inženýrů:	
	2093/2001		
Dne:	Číslo:	Dne:	Číslo:
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel:	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
			
Špidrova 47/42, VIMPERK			
Číslo plánu: 1630-61/2023			
Okres: Prachatice			
Obec: Stachy			
Kat.území: Stachy			
Mapový list: DKM (Vimperk 6-3/24)			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:			



Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určený výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
			Způsob využití				označeného v katastru nemovitostí			Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²	Způsob využití				ha	m²		
1723/65	30	01	lesní poz.	1723/65	29	51	lesní poz.		0					
				1723/70		50	<u>ostat.plocha</u> jiná plocha		2	1723/65		1189		50
	30	01			30	01								

Souřadnice pro zápis do KN

372-87	816151.58	1147105.36	4	značka barvou
1264-5	816134.08	1147154.85	3	kolík
1318-1	816141.85	1147154.37	3	nelze stabilizovat
1531-1	816134.57	1147147.48	3	kolík
1	816143.01	1147148.54	4	plastový mezník
2	816134.51	1147148.44	3	plastový mezník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Lucie Hovorková	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2093/2001	Číslo položky seznamu úředně oprávněných inženýrů:
	Dne: Číslo:	Dne: Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel:  Špidrova 47/42, VIMPERK Číslo plánu: 1631-61/2023 Okres: Prachatice Obec: Stachy Kat.území: Stachy Mapový list: DKM (Vimperk 6-3/41) Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



372-87

2108/30

(44.02)

1723/65

1723/53

2108/26

1723/57

1726/4

1

8.53

2

1531-1

0.98

6.41

1723/68

(15.94)

1723/70

1264-5

1318-1

2482

375/1 157

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2023 14:55:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 331

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Červenka Jiří a Červenková Lenka, č.p. 284, 26762 Osek	720201/0640	
	735511/1401	

SJM = společné jmění manželů

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1657/29	2064	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast, evropsky významná lokalita, pozemek určený k plnění funkcí lesa

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.650.000,- Kč

Oprávnění pro

**Šíslová Zdeňka, Národní 1009, Prachatice II, 38301
Prachatice, RČ/IČO: 485528/046**

Povinnost k

Parcela: 1657/29

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:26:00. Zápis proveden dne 15.12.2016.**
v-4984/2016-306

Pořadí k **21.11.2016 11:26**

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**Šíslová Zdeňka, Národní 1009, Prachatice II, 38301
Prachatice, RČ/IČO: 485528/046**

Povinnost k

Parcela: 1657/29

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:26:00. Zápis proveden dne 15.12.2016.**
v-4984/2016-306

Pořadí k **21.11.2016 11:26**

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 250.000,- Kč

Oprávnění pro

**Šíslová Sandra, Italská 766, Prachatice II, 38301
Prachatice, RČ/IČO: 875820/1474**

Povinnost k

Parcela: 1657/29

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2023 14:55:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 331

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:27:00. Zápis proveden dne 15.12.2016. V-4985/2016-306

Pořadí k 21.11.2016 11:27

o **Zákaz zcizení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Šíslová Sandra, Italská 766, Prachatice II, 38301
Prachatice, RČ/IČO: 875820/1474

Povinnost k

Parcela: 1657/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:27:00. Zápis proveden dne 15.12.2016. V-4985/2016-306

Pořadí k 21.11.2016 11:27

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 11:25:00. Zápis proveden dne 15.12.2016.

V-4983/2016-306

Pro: Červenka Jiří a Červenková Lenka, č.p. 284, 26762 Osek

RČ/IČO: 720201/0640
735511/1401

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.05.2023 15:15:08

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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 <http://www.cuzk.cz/>.