

ZPRÁVA O
ZNALECKÉM POSUDKU
Č. P44256/20

STANOVENÍ HODNOTY AKCIÍ SPOLEČNOSTI
SPOLEK PRO CHEMICKOU A HUTNÍ VÝROBU,
AKCIOVÁ SPOLEČNOST,
KTERÉ NAHRADILY AKCIE, KTERÉ NEBYLY VYMĚNĚNY PŘI SNÍŽENÍ
ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU A BYLY PROHLÁŠENY ZA NEPLATNÉ (CCA 40
% AKCIÍ), PRO POTŘEBY DRAŽBY

VERZE S ZAČERNĚNÍM
CITLIVÝCH ÚDAJŮ

OBJEDNATEL:

CYRRUS CORPORATE FINANCE, A.S.

JANA BABÁKA 2733/11, KRÁLOVO POLE
612 00 BRNO
IČO: 277 58 419

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCENĚNÍ AKCIÍ SPOLEČNOSTI, KTERÉ NAHRADILY AKCIE, KTERÉ NEBYLY
VYMĚNĚNY PŘI SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU A BYLY PROHLÁŠENY ZA
NEPLATNÉ (CCA 40 % AKCIÍ) PRO POTŘEBY DRAŽBY

DATUM OCENĚNÍ:

31. SRPNA 2020

POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):

EQUITA CONSULTING S.R.O.

ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

V PRAZE, DNE 21. ŘÍJNA 2020

VYHOTOVENÍ PDF

SKRYTÍ ÚDAJŮ S POVAHOU OBCHODNÍHO TAJEMSTVÍ

V této Zprávě o znaleckém posudku č. P44256/20 Stanovení hodnoty akcií společnosti Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, které nahradily akcie, které nebyly vyměněny při snížení základního kapitálu a byly prohlášeny za neplatné (cca 40 % akcií), pro potřeby dražby ze dne 21.10.2020 (dále také jen „Zpráva“) byly na základě požadavku Společnosti oproti originální verzi znaleckého posudku skryty některé údaje týkající se hospodaření Skupiny, které jsou pro Společnost citlivé a mají povahu obchodního tajemství. Jedná se o citlivé údaje, jejichž utajení chrání konkurenční pozici a obchodní zájmy Skupiny. Jejich zveřejněním by mohlo dojít k poškození ekonomických zájmů Skupiny a v konečném důsledku pak k poklesu hodnoty Společnosti a Akcií.

Z toho důvodu Znalec citlivé údaje v této Zprávě nezveřejnil. Jedná se zejména o následující údaje:

- Objemy výroby a prodeje jednotlivých skupin produktů v tunách.
- Průměrné prodejní ceny za tunu prodané produkce dosahované u jednotlivých skupin produktů v CZK a EUR.

Tyto údaje měl Znalec od Společnosti k dispozici a v rámci ocenění a prognózy finančního plánu s nimi aktivně pracoval. V textu ani přílohách této Zprávy nicméně uvedené údaje nejsou s ohledem na jejich povahu obchodního tajemství zveřejněny. Ostatní části této Zprávy se shodují s originálním úplným znění znaleckého posudku č. P44256/20.

Znalecký posudek v úplném znění byl předán ve třech vyhotoveních Objednateli a je uložen v archivu Objednatele a v archivu znalce.

OBSAH

OBSAH	3
1 ZNALECKÝ ÚKOL	5
1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU	5
1.2 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ	5
2 NÁLEZ	7
2.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	7
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	10
3 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST	12
3.1 KATEGORIE HODNOTY	12
3.1.1 Tržní hodnota	12
3.1.2 Netržní kategorie hodnoty	14
3.1.3 Vybraná kategorie hodnoty	15
3.2 OBECNÉ POŽADAVKY NA ZNALECKÉ POSUDKY	15
3.3 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ	17
3.3.1 Příjmový (výnosový) přístup	17
3.3.2 Nákladový (majetkový) přístup	17
3.3.3 Porovnávací přístup	18
3.3.4 Zvolené přístupy ocenění	18
3.4 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	19
3.4.1 Příjmové metody	19
3.4.1.1 Metoda diskontovaných peněžních toků pro vlastníky a věřitele (DCF Entity FCFF)	19
3.4.1.2 Metoda diskontovaných peněžních toků pro vlastníky (DCF Equity FCFE)	20
3.4.1.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty EVA	21
3.4.1.4 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů	22
3.4.1.5 Stanovení diskontní míry pro příjmové ocenění	24
3.4.1.6 Provozně nepotřebný (zbytný) majetek při příjmovém ocenění	27
3.4.2 Majetkové metody	28
3.4.2.1 Metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty)	28
3.4.2.2 Metoda účetní hodnoty	28
3.4.2.3 Metoda likvidační hodnoty	28
3.4.2.4 Metody používané pro oceňování majetku	28
3.4.3 Porovnávací metody	29
3.4.3.1 Metoda kapitálových trhů	29
3.4.3.2 Metoda srovnatelné transakce	30
3.4.4 Výběr metody ocenění	30
4 MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA	31
4.1 DOSAVADNÍ VÝVOJ NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ	31
4.1.1 Hrubý domácí produkt České republiky	31
4.1.2 Inflace	33
4.1.3 Rekapitulace	35
4.2 PŘEDPOKLAD VÝVOJE NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ	35
4.3 KOMENTÁŘ K VLIVU VIRU COVID-19 NA EKONOMIKU ČR	37
5 STRATEGICKÁ ANALÝZA	40
5.1 ANALÝZA VNĚJŠÍHO POTENCIÁLU (ANALÝZA ODVĚTVÍ)	40
5.1.1 Charakteristika odvětví	40
5.1.2 Definice cílových trhů	40
5.1.3 Historie odvětví	40
5.1.3.1 Trh chemického průmyslu v ČR	40
5.1.3.2 Trh chemického průmyslu v EU a ve světě	43
5.1.4 Velikost trhu a jeho předpokládaný vývoj	50
5.1.4.1 Trh chemického průmyslu v ČR	50
5.1.4.2 Trh chemického průmyslu v EU a ve světě	50
5.2 ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU	52
5.2.1 Historie postavení Společnosti na trhu	52

5.2.1.1	Produktové portfolio Skupiny	52
5.2.1.2	Struktura tržeb a prodejů Skupiny	54
5.2.2	Konkurence	64
5.2.3	SWOT	67
5.2.4	Tržní podíl a jeho předpokládaný vývoj	68
6	FINANČNÍ ANALÝZA	70
6.1	TEORETICKÁ ČÁST	70
6.1.1	Horizontální a vertikální analýza účetních výkazů	70
6.1.2	Analýza poměrových ukazatelů	70
6.2	ANALÝZA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ	72
6.2.1	Rozvaha	72
6.2.2	Výkaz zisku a ztráty	75
6.3	ANALÝZA POMĚROVÝCH UKAZATELŮ	79
6.4	SHRNUTÍ A VYHODNOCENÍ FINANČNÍ ANALÝZY	81
7	FINANČNÍ PLÁN – PROGNÓZA BUDOUCÍHO VÝVOJE	82
7.1	SESTAVENÍ FINANČNÍHO PLÁNU	83
7.1.1	Tržby	83
7.1.1.1	Tržby za výrobky – anorganika	85
7.1.1.2	Tržby za výrobky – epoxidové pryskyřice	91
7.1.1.3	Tržby za výrobky – speciality (dezinfekce)	94
7.1.1.4	Tržby za výrobky – speciální epoxidy	95
7.1.1.5	Tržby za služby – toll fee (práce ve mzdě)	96
7.1.1.6	Tržby za služby – ostatní, tržby za zboží	98
7.1.1.7	Přehled celkových tržeb	99
7.1.2	Ostatní výnosy a náklady	100
7.1.3	Ziskovost	105
7.1.4	Dlouhodobá aktiva, investice, odpisy	105
7.1.5	Pracovní kapitál	108
7.1.6	Plán financování	109
7.1.7	Provozně nutný investovaný kapitál	111
7.2	VYHODNOCENÍ FINANČNÍHO PLÁNU	112
8	OCENĚNÍ JMĚNÍ PŘÍJMOVÝM PŘÍSTUPEM	113
8.1	OCENĚNÍ NEPROVOZNÍCH AKTIV	113
8.1.1	Dlouhodobý hmotný majetek – nemovitosti a movité věci k likvidaci, odprodeji a k pronájmu	113
8.1.1.1	Nemovitě věci určené k likvidaci/asanaci	113
8.1.1.2	Nemovitě věci určené k odprodeji	113
8.1.1.3	Movité věci určené k odprodeji	114
8.1.1.4	Pronajaté nemovitosti	114
8.1.2	Dlouhodobé finanční investice	115
8.1.3	Dlouhodobé pohledávky – půjčka společnosti STZ Development, a.s. ve výši 301 mil. Kč netto	118
8.1.4	Krátkodobé provozní pohledávky (část)	120
8.1.5	Celková tržní hodnota neprovozního majetku	121
8.2	OCENĚNÍ PROVOZNÍ ČÁSTI PODNIKU SPOLEČNOSTI METODOU DCF ENTITY (FCFF)	121
8.2.1	Postup ocenění	121
8.2.2	Stanovení výše diskontní míry	121
8.2.3	Stanovení volných peněžních toků FCFF	123
8.2.4	Výsledek ocenění Jmění Společnosti metodou DCF Entity (FCFF)	125
9	VÝSLEDEK OCENĚNÍ	127
9.1	REKAPITULACE ZADÁNÍ	127
9.2	REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A VÝLEDNÝCH HODNOT	127
9.3	TRŽNÍ HODNOTA 1 KS AKCIE	127
9.4	VÝSLEDEK OCENĚNÍ	129
9.4.1	Komentáře	129
PŘÍLOHY	131	
ZNALECKÁ DOLOŽKA	290	

1 ZNALECKÝ ÚKOL

1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU

Zadání

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty akcií společnosti Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, IČO 000 11 789, se sídlem Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 40032 (dále také jen „**Společnost**“), které nahradily akcie, které nebyly vyměněny při snížení základního kapitálu a byly prohlášeny za neplatné (cca 40 % emitovaných akcií), pro potřeby dražby.

Výpis z obchodního rejstříku Společnosti, případně jiných společností uvedených v tomto posudku je uveden v příloze č. 1.

Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou kmenové akcie Společnosti na jméno ve jmenovité hodnotě 185,- Kč, které nahradily původní akcie ve jmenovité hodnotě 500 Kč, které nebyly svými vlastníky vyměněny při snížení základního kapitálu a které byly prohlášeny za neplatné (dále také jen „**Akcie**“). Kvantifikaci přesného počtu Akcií, které budou předmětem dražby, nebylo možné provést. Předmětem ocenění by dle informace od zástupce Společnosti měl být cca 40% balík Akcií.

Pro ocenění Akcií je nezbytné ocenění jmění, tj. veškerého majetku a dluhů Společnosti (dále také jen „**Jmění**“).

Datum ocenění

Ocenění Akcií je provedeno ke dni 31. srpna 2020 (dále také jen „**Datum ocenění**“).

K Datu ocenění měla Společnost komplexní podklady týkající se plné konsolidace Společnosti a jejích dceřiných společností k 31. 12. 2019. Měsíční podklady zahrnující plnou konsolidaci Společnost nesestavuje. Znalec proto při ocenění k Datu ocenění vycházel z konsolidace 4 nejvýznamnějších společností ve skupině (Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, CHS-EPI, a.s., EPISPOL, a.s. a SPOLCHEMIE Electrolysis, a.s.), tzv. 4-konsolidace, a účetních výkazů ostatních společností ve skupině k 31.8.2020, když Znalec provedl orientační konsolidaci Skupiny k Datu ocenění.

1.2 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na Předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s Objednatelům či Společností. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce.

Nestrannost a nezávislost

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Odměny za vypracování znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí z jeho závěrů. Znalec prohlašuje, že je znalcem nestranným a nezávislým na Společnosti i na Objednateli.

Podjatost

Znalec prohlašuje, že není podjatý ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

Předpoklady

Veškeré informace o Předmětu ocenění byly převzaty od Objednatelě a z veřejně dostupných zdrojů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých Znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

S výslednou hodnotou, uvedenou v tomto posudku, je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole *1.1 Zadání úkolu*. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely, neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto posudku je stanovena na základě údajů o Předmětu ocenění známých k Datu ocenění a informací o budoucím vývoji dostupných v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k Předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR či vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu stanovenou v tomto posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Omezení využití

Žádná část tohoto posudku nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole *1.1 Zadání úkolu*.

2 NÁLEZ

2.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Společnost

Podle výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddílu B, vložky 47, vznikla Společnost formálně jako současná právní entita dne 31. 12. 1990, a to jako právní nástupce státního podniku Spolek pro chemickou a hutní výrobu. Chemická výroba v průmyslovém areálu Společnosti a jejích dceřiných společností nicméně fakticky funguje od roku 1856. Statutárním orgánem Společnosti je představenstvo, které je složeno z předsedy, místopředsedy a jednoho dalšího člena:

- **Předseda představenstva:**
Ing. Pavel Jiroušek, dat. nar. 10. srpna 1970
Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek
Den vzniku funkce: 28. srpna 2019
Den vzniku členství: 28. srpna 2019
- **Místopředseda představenstva:**
Ing. Jiří Medřický, dat. nar. 25. prosince 1974
Libická 1918/6, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Den vzniku funkce: 28. srpna 2019
Den vzniku členství: 28. srpna 2019
- **Člen představenstva:**
Ing. Daniel Tamchyna, MBA, dat. nar. 9. prosince 1970
Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice
Den vzniku členství: 28. srpna 2019

Jednat navenek za společnost jsou oprávněni buď:

- a) dva členové představenstva společně nebo
- b) jeden člen představenstva k tomu písemně zmocněný dvěma členy představenstva.

Kontrolním orgánem Společnosti je dozorčí rada, která je složena z předsedy, místopředsedy a čtyř dalších členů:

- **Předseda dozorčí rady:**
JUDr. Petr Sisák, dat. nar. 31. srpna 1967
Fl 21 Paceville, San Giljan, Portomaso Blk 17, Maltská republika
Den vzniku funkce: 28. srpna 2019
Den vzniku členství: 16. srpna 2019
- **Místopředseda dozorčí rady:**
Ing. Romana Benešová, dat. nar. 7. listopadu 1969
Poběžovická 1122/12, Kunratice, 148 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 28. srpna 2019
Den vzniku členství: 16. srpna 2019
- **Člen dozorčí rady:**
Robert Demeter, dat. nar. 9. května 1982
Glenova 2709/13, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem
Den vzniku členství: 1. února 2019
- **Člen dozorčí rady:**
Josef Černý, dat. nar. 9. srpna 1976
Dukelských hrdinů 574/41, Bukov, 400 01 Ústí nad Labem
Den vzniku členství: 1. února 2019
- **Člen dozorčí rady:**
Ing. Jaromír Štantejský, dat. nar. 18. září 1970

Filmařská 472, Brunšov, 252 09 Hradištko
Den vzniku členství: 16. srpna 2019

- **Člen dozorčí rady:**

Ing. Vladimír Kubiš, CSc., dat. nar. 26. dubna 1959
Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
Den vzniku členství: 16. srpna 2019

Základní kapitál

Celkový základní kapitál Společnosti činí 717 580 960,- Kč. Tento základní kapitál je tvořen 3 878 816 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 185,- Kč.

Rozhodnutí řádné valné hromady o snížení základního kapitálu ze dne 20.12.2019:

1. Základní kapitál Společnosti se snižuje o částku 1.221.827.040,- Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě dvacet jedna milionů osm set dvacet sedm tisíc čtyřicet korun českých), tedy z částky 1.939.408.000,- Kč (slovy: jedna miliarda devět set třicet devět milionů čtyři sta osm tisíc korun českých) na částku 717.580.960,- Kč (slovy: sedm set sedmnáct milionů pět set osmdesát tisíc devět set šedesát korun českých), a to postupem dle § 544 odst. 1 písm. a) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen ZOK).
2. Účelem navrhovaného snížení základního kapitálu Společnosti je úhrada kumulované ztráty Společnosti vykazované jako výsledek hospodaření minulých let na základě auditované účetní závěrky, dle stavu ke dni 20.12.2019, kdy celková kumulovaná ztráta minulých let dosahuje výše 1.297.803.291,- Kč, resp. po částečné úhradě ztrát použitím prostředků z rezervního fondu v případě přijetí rozhodnutí dle bodu 5) programu valné hromady, výše 1.221.827.040,-Kč.
3. Snížení základního kapitálu Společnosti bude provedeno snížením jmenovité hodnoty všech akcií Společnosti o částku 315,- Kč (slovy: tři sta patnáct korun českých), tedy z částky 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) na částku 185,- Kč (slovy: jedno sto osmdesát pět korun českých).
4. Lhůta pro předložení všech akcií Společnosti, jejichž jmenovitá hodnota se bude snižovat, a ve které představenstvo Společnosti provede výměnu stávajících akcií za nové akcie se sníženou jmenovitou hodnotou, činí 3 (tři) měsíce ode dne zápisu snížení základního kapitálu Společnosti do obchodního rejstříku.
5. Celá částka odpovídající snížení základního kapitálu, tedy částka 1.221.827.040,- Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě dvacet jedna milionů osm set dvacet sedm tisíc čtyřicet korun českých) bude použita na úhradu kumulované ztráty Společnosti z minulých let.

Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti jsou podle výpisu z obchodního rejstříku následující činnosti:

- technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany,
- montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny
- zámečnictví, nástrojářství,
- výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických přípravků a prodej chemických látek a chemických přípravků klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady,
- poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost a dceřiné společnosti (Skupina)

Společnost vlastní majetkové účasti v několika dalších společnostech, které podnikají taktéž v chemickém průmyslu. Výroba Společnosti a dceřiných společností je z hlediska produkce vzájemně provázána a probíhá v průmyslovém areálu v Ústí nad Labem.

Struktura Společnosti a dceřiných společností je následující:

- Klíčové společnosti tvořící jádro a core business chemické výroby Společnosti:
 - Společnost (mateřská) – všechny výroby s výjimkou těch, které v režimu toll fee probíhají v dceřiných společnostech, do dubna 2017 rovněž elektrolýza na staré amalgámové (rtuťové) elektrolýze.
 - SPOLCHEMIE Electrolysis, a.s. (dceřiná, podíl 100%) – výroba v oboru anorganika, od dubna 2017 výroba na nové membránové elektrolýze.

- EPISPOL, a.s. (dceřiná, podíl 90 %) – základní nízkomolekulární epoxidové pryskyřice.
- CHS Epi, a.s. (dceřiná, podíl 100%) – chlorové deriváty.
- Výzkumná:
 - SYNPO, akciová společnost (dceřiná, podíl 100 %)
- Obchodní:
 - SPOLCHEMIE Distribution, a.s. (dceřiná, podíl 100%)
- Ostatní:
 - CHS Resins, a.s. (dceřiná, podíl 100%)
 - Bakelite Epoxy GmbH (dceřiná, podíl 100%)
 - SPOLCHEMIE N.V. (dceřiná, podíl 100%)
 - SPOLCHEMIE, a.s. (dceřiná, podíl 100%)
 - SPOLCHEMIE Precursors, a.s. (dceřiná, podíl 100%)
 - CSS, a.s. (dceřiná, podíl 89,13%)

Společnost a výše uvedené dceřiné společnosti spolu tvoří konsolidační celek a sestavují konsolidované účetní výkazy. Společnost a výše uvedené dceřiné společnosti (s výjimkou společnosti CSS, a.s., kterou Znalec v tomto znaleckém posudku nebude zahrnovat do Skupiny a podíl na této společnosti vyčlenil zvlášť jako neprovozní majetek, viz dále) jsou dále v textu označovány také jako „**Skupina**“.

Činnost a výrobní portfolio Skupiny

Skupina podniká v chemickém průmyslu, přičemž na trhu působí již více než 160 let. Skupina vyrábí zejména produkty v následujících oborech chemické výroby:

- **Anorganika:**

Skupina je největším výrobcem hydroxidu draselného (KOH) v regionu střední a východní Evropy a současně je lokálním výrobcem hydroxidu sodného (NaOH). Hydroxidy se vyrábějí elektrolýzou. Prodeje uvedených produktů tvoří pilíř tržeb Skupiny v oboru Anorganika. Dále Skupina vyrábí perchloretylen, allylchlorid a epichlorhydrin (ten je použit z větší části v rámci vlastní výroby epoxidových pryskyřic).

V roce 2017 Skupina úspěšně realizovala přechod ze staré technologie amalgámové elektrolýzy na moderní a ekologicky šetrnější technologii membránové elektrolýzy, kterou vyžadovala nová legislativa EU po všech výrobcích. Nová technologie navýšila téměř na dvojnásobek dosavadní výrobní kapacity Skupiny a umožnila dodávat produkty od průmyslové kvality po použití ve farmaceutickém a potravinářském průmyslu.

Aplikační využití produktů: čisticí prostředky, hnojiva, potravinářství, biopaliva, farmacie.

- **Epoxidové pryskyřice:**

Skupina je vlastníkem moderní technologie na výrobu epoxidů ve dvou provozech. Díky vlastní technologii výroby epichlorhydrinu z glycerinu si Skupina udržuje nákladovou konkurenceschopnost a zároveň jako jediná v Evropě vyrábí epoxidové pryskyřice s nízkou uhlíkovou stopou, což potvrzuje celosvětová environmentální certifikace EPD. To dává Skupině náskok na západoevropském trhu nízkomolekulárních pevných a roztokových epoxidů.

Aplikační využití produktů: nátěrové hmoty, stavebnictví, automobilový průmysl, větrná energie a systémy pro elektrotechniku, transport.

- **Speciální epoxidové systémy:**

Větší rozvoj trhu speciálních epoxidových systémů v Evropě nastal spolu s rozšířením poptávky po obnovitelných zdrojích energie či moderních materiálech (kompozity, stavebnictví). Výhoda Skupiny je zejména vlastní produkce základního a ekologického materiálu ve špičkové kvalitě („zelená“ pryskyřice) a vlastní výzkum a vývoj.

Jedná se o lukrativní obor vyznačující se na jedné straně vysokou specializací (náročnost na vývoj, plné porozumění požadavkům na cílový produkt, testování) a na druhé straně vysokou přidanou hodnotou a ziskovostí.

Aplikační využití produktů: elektro (obnovitelné zdroje energie), doprava (kompozity), stavebnictví, stavební chemie.

- **Alkydy:**

Alkydové pryskyřice představují tradiční součást portfolia Skupiny určenou primárně zákazníkům v oblasti nátěrových hmot. Skupina je jediným výrobcem alkydových pryskyřic v České republice a významným hráčem ve středoevropském regionu.

Aplikační využití produktů: nátěrové hmoty, tiskařské barvy.

Podrobnější informace o Společnosti a Skupině jsou uvedeny dále, například v kapitolách:

- *5.2.1 Historie postavení Společnosti na trhu* (historie, aktuální výrobní portfolio, ocenění, základní členění a kvantifikace tržeb),
- *6 Finanční analýza* (ekonomické údaje – hospodaření, majetky & dluhy).

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané Objednatelem a získané ze sbírky listin:

- Výroční zpráva Společnosti za roky 2014-2019 obsahující konsolidovanou i nekonsolidovanou účetní závěrku s přílohami.
- Detail konsolidace Skupiny za rok 2019.
- Výroční zprávy / účetní závěrky dceřiných společností Společnosti náležejících do Skupiny za roky 2013-2019.
- Výkazy za 4-konsolidaci (Společnost, Epispol, Spolchemie Electrolysis a CHS Epi) k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti SPOLCHEMIE Electrolysis, a.s. k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti EPISPOL, a.s. k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti CHS Epi, a.s. k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti SYNPO, akciová společnost k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti SPOLCHEMIE Distribution, a.s. k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti SPOLCHEMIE, a.s. k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti SPOLCHEMIE Precursors, a.s. k 31.8.2020
- Výkazy společnosti CHS Resins, a.s. k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti CSS, a.s. k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti Usti Truck Wash, a.s. k 31.8.2020.
- Vymezení vzájemných vztahů mezi 4-konsolidací, společnostmi SYNPO, akciová společnost a SPOLCHEMIE Distribution, a.s. za období leden-srpen 2020.
- Rozčlenění nákladů na služby, materiál a energie nad rámec členění v ÚZ (2014-2019, 1-8/2020).
- Popis hospodaření a konkurence:
 - Prezentační video.
 - Produkce po segmentech a produktových skupinách, v rozdělení na produkci v tunách, čisté a hrubé tržby, průměrné prodejní ceny, náklady na materiál a energie, krycí příspěvek v letech 2012 až srpen 2020.
 - TOP 10 odběratelů.
 - Přehled u jednotlivých produktových skupin – hlavní využití, relevantní trh pro Skupinu, výrobní kapacity v EU, využití těchto kapacit, spotřeba v EU u některých skupin, tržní podíl Skupiny, růst trhu a Skupiny, počty konkurentů a odběratelů, náklady na vstup do odvětví a odstavení výroby, riziko substitutů.
- Kvantifikace pravidelně vynakládaných ekologických nákladů.
- Neprovozní majetek:
 - Vyčlenění kategorií neprovozního majetku.
 - Soupisy nemovitého majetku a movitého majetku určených k divestici.
 - Přehledy nájemních smluv a scany nájemních smluv na nemovitosti, které nejsou užívány pro výrobní ani podpůrnou činnost, ale nelze je prodat, a tedy jsou určené k pronájmu.

- Scany znaleckých posudků na ocenění nemovitostí určených k divestici (znalec: Ing. František Obdržálek, č. posudků 10087/067/14, 10083/063/14, 10086/DOD/14, 10088/068/14, 10125/105/14).
- Výkazy společnosti STZ Development a.s. k 31.12.2019 a 31.8.2020.
- Znalecký posudek č. 2754-84/2016 na *Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí společnosti STZ Development, a.s.*, datum ocenění 31. 12. 2015, vyhotovený znaleckým ústavem Grant Thornton Valuations, a.s., IČ 630 79 798, se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, dne 19. 5. 2016.
- Znalecký posudek č. 3098-46/2018 na *Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí společnosti STZ Development, a.s.*, datum ocenění 31. 12. 2017, vyhotovený znaleckým ústavem Grant Thornton Valuations, a.s.
- Znalecký posudek č. 17-B/2016 na *Ocenění majetkové podstaty společnosti Via Chem Group, a.s. pro účely insolvenčního řízení*, vyhotovený znaleckým ústavem A-Consult plus, spol. s r.o., IČ 411 86 907, se sídlem Na Poříčí 3a, Palladium, 110 00 PRAHA 1, dne 8. 7. 2016.
- Přehled úvěrového financování – měna, zůstatek v původní měně k 31.8.2020, zůstatek v CZK k 31.8.2020, splatnost, úroková sazba, odklady splátek, periodicita a výše splátek jistiny.
- Systémy kvality aplikované.
- Business plán na roky 2020-2032.
- Plán prodeje jednotlivých produktových skupin pro roky 2021-2024.
- Plán tržeb a hlavních nákladů na září-prosinec 2020.
- Plán odpisů 2020-2033 – daňové, účetní.
- Přehled vynaložených investic do dlouhodobého majetku v roce 2019 a v období 1-8/2020.
- Informace o počtu zaměstnanců Skupiny k 31.8.2020.

Podklady zajištěné Znalcem:

- výpis z katastru nemovitostí

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících podkladů:

- informace o oceňované Společnosti z:
 - * obchodního rejstříku a sbírky listin www.justice.cz
 - * firemní prezentace na internetové adrese: www.spolchemie.cz
- informace o úrokových sazbách z:
 - * Evropské centrální banky www.ecb.int
 - * České národní banky www.cnb.cz
 - * Českého statistického úřadu www.czso.cz
 - * FED www.federalreserve.com
- informace o historickém vývoji z:
 - * Ministerstva financí ČR www.mfcr.cz
 - * Českého statistického úřadu www.czso.cz
 - * České národní banky www.cnb.cz
 - * Evropského statistického úřadu ec.europa.eu/eurostat
- prognóza budoucího vývoje české ekonomiky, případně jiných ekonomik, z:
 - * Ministerstva financí ČR www.mfcr.cz
 - * České národní banky www.cnb.cz
 - * OECD www.oecd.org/eco/outlook
 - * Evropská komise ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts
 - * Mezinárodní měnový fond www.imf.org/external
- informace ke stanovení diskontní sazby z:
 - * www.damodaran.com
 - * www.federalreserve.com
 - * www.philadelphiafed.org
 - * www.cnb.cz

3 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Cena

Pojem cena (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. Tržní hodnota
2. Netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"...majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"...při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující, tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"...a bez nátlaku..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tato čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

- zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ KATEGORIE HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Equitable Value (přiměřená, spravedlivá hodnota) je v IVS definována jako: „částka, za kterou by aktivum mohlo být směřeno mezi informovanými a nezávislými stranami, které mají na transakci zájem“ a současně „jde o cenu, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními stranami při zohlednění všech výhod a nevýhod, které může každá strana z transakce mít“. Equitable Value je založena na tržních principech, ale není synonymem k tržní hodnotě, je to širší pojem. Na rozdíl od tržní hodnoty může zohledňovat specifika dané transakce mezi dvěma konkrétními subjekty. Tržní hodnota musí být neosobní a nestranná. Equitable Value může zohlednit například synergické efekty a přínosy dané transakce pro všechny zúčastněné strany. Jsou situace, kdy bude Equitable Value odpovídat tržní hodnotě a kdy nikoli.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena k transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ KATEGORIE HODNOTY

Účelem ocenění je stanovení hodnoty Akcií, potažmo Jmění Společnosti za účelem dražby akcií, které nahradily akcie, které nebyly vyměněny při snížení základního kapitálu a byly prohlášeny za neplatné (cca 40 % emitovaných akcií). Z toho důvodu Znalec ocení Jmění na úrovni tržní hodnoty (viz definice výše), která určuje hodnotu v případě transakce mezi obecnými (neurčitými), nezávislými a plně informovanými subjekty, kteří jednájí tržně a bez nátlaku, a která tak dle názoru Znalce věrohodně, nezávisle a s tržním odstupem reflektujícím očekávání trhu vystihuje hodnotu Jmění, potažmo Akcií pro daný účel.

Z výše uvedených kategorií hodnoty považuje Znalec pro daný účel ocenění tržní hodnotu za nejvhodnější kategorii.

3.2 OBECNÉ POŽADAVKY NA ZNALECKÉ POSUDKY

Znalecký posudek musí být vypracován v souladu s ustanoveními zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona a o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška stanoví mj. náležitosti znaleckého posudku, který má obsahovat dle ustanovení § 13 vymezení znaleckého úkolu, nález, v němž uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel, posudek obsahující výčet otázek, na které má znalec odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky a znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku.

Požadavky na znalecký posudek

Znalecký posudek musí obecně splňovat požadavky komplexnosti, úplnosti, vnitřní konzistentnosti, nezávislosti, nestrannosti a opakovatelnosti.

Metody použité pro stanovení výsledného znaleckého výroku musí být zvoleny důvodně a odůvodněně a musí splňovat požadavek kontroly. Údaje použité při sestavení znaleckého posudku musí být spolehlivé a musí být užity transparentně.

Oceňovací standardy

Tyto zásady jsou v souladu s požadavky kladenými na znalecké posudky všeobecně uznávanými oceňovacími standardy European Valuation Standards vydanými The European Group of Valuers Association (TEGoVA), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice vydanými The Appraisal

Standards Board, Business Valuation Standards vydanými American Society of Appraisers a International Valuation Standards vydanými International Valuation Standards Council.

Oceňovací standardy dnes existují jednak na národní a jednak na mezinárodní úrovni. Na mezinárodní úrovni mají rozhodující význam jednak standardy „světové“, které vydává světový výbor pro mezinárodní standardy (International Valuation Standards Council) a které nesou označení IVS (International Valuation Standards) a jednak standardy evropské. Tyto standardy vydává TEGoVA (The European Group of Valuers Association) a nesou označení European Valuation Standards (označení EVS). Do určité míry vycházejí EVS z IVS.

Komplexnost

Znalecký posudek je považován za komplexní v rovině věcné, jestliže přihlíží ke všem aspektům, které mají vliv na hodnotu předmětu ocenění, resp. na stanovení hodnoty. Znalecký posudek je považován za komplexní v rovině časové, jestliže přihlíží k minulému vývoji, současnému stavu a budoucímu předvídatelnému vývoji ukazatelů, které ovlivňují stanovovanou hodnotu. Znalecký posudek jako celek je komplexní, pokud znalec při jeho sestavení přihlédl nezávisle a nestranně ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým přihlédnout měl a mohl. Cílem zásady komplexnosti je formulovat optimální způsob pohledu znalce na stanovovanou hodnotu a relevantní skutečnosti, tedy na ty které mohou mít vliv na výši hodnoty.

Úplnost

Znalecký posudek je považován za úplný, jestliže obsahuje datum, k němuž je stanovení hodnoty provedeno, obsahové náležitosti a údaje znaleckého posudku podle § 15 odst. 1 vyhlášky k provedení zákona o znalcích a tlumočnících ve spojení s § 13 téže vyhlášky.

Cílem zásady úplnosti je především zajistit, aby znalec uvedl úplný postup, kterým dospěl k výsledku znaleckého posudku, použité předpoklady, popis metod a použité informace a údaje. Cílem zásady úplnosti je vyjádřit požadavky na formální stránku u znaleckého posudku. Dodržení zásady úplnosti je nutnou podmínkou dodržení zásady opakovatelnosti. Pokud je možno postup znalce zopakovat s obdobnými výsledky, má se za to, že je dodržena i zásada úplnosti.

Vnitřní konzistence (vzájemná slučitelnost)

Znalecký posudek je vnitřně konzistentní, jestliže znalec zvolil postup výpočtu a vstupní údaje metody použité ve znaleckém posudku v souladu s obecnými předpoklady a principy, a v souladu s předpoklady výslovně vyjádřenými ve znaleckém posudku nebo předpoklady a principy vyplývajícími z použití určitého postupu, metody nebo údaje a v souladu s interpretací výsledků.

Nezávislost, nestrannost

Znalecký posudek je nezávislý (nezávisle sestavený), jestliže znalec není žádným způsobem závislý na výsledku znaleckého posudku. Znalecký posudek je nestranný, jestliže znalec volbou předpokladů, údajů, metod nebo postupů použitých ve znaleckém posudku neovlivnil posudek ve prospěch některé ze zúčastněných stran.

Pokud znalec bez dalšího přijme údaje, o jejichž nezkreslenosti a nestrannosti může mít pochybnost a nediskutuje vliv účelu, pro něž byly zjištěny (nebo k němu nepřihlédne), existuje pochybnost, zda takový posudek je nestranný.

Opakovatelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek musí být zpracován ve formě, která umožňuje jeho čtenářům kontrolu provedení výpočtu a použitých vstupů. Forma provedení a struktura znaleckého posudku by měla být přehledná a nesmí být pro uživatele zavádějící, přičemž postup při stanovení hodnoty musí být přezkoumatelný. Znalecký posudek je opakovatelný, jestliže jsou údaje, metody a postupy použité ve znaleckém posudku použity odůvodněně a nezávislý a nestranný odborník je schopen při vynaložení přiměřeného úsilí a prostředků na základě informací o zdrojích údajů, postupech a metodách použitých a uvedených ve znaleckém posudku zopakovat postup znalce s obdobnými výsledky.

3.3 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ

Oceňovací přístupy

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- příjmový (výnosový);
- nákladový (majetkový);
- porovnávací.

Majetek

Majetkem se rozumí

- každá jednotlivá složka samostatně, nebo
- soubor více majetkových složek, nebo
- podnik příp. část podniku.

3.3.1 PŘÍJMOVÝ (VÝNOSOVÝ) PŘÍSTUP

Příjmový přístup je založen na stanovení budoucích příjmů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

- **Analýza příjmů** vychází ze specifické prognózy dané struktury výrobků a služeb, z úvah o cenové politice, z odhadu kapacit a z předpokládaných výnosů, které se získají touto činností;
- **Analýza výdajů** vychází z prognózy nákladů potřebných na realizaci předpokládaných výnosů nebo na vytvoření zisku, kdy se klade zvláštní důraz na fixní a variabilní náklady a na specifické kategorie nákladů;
- **Analýza pracovního kapitálu** zahrnuje odhad příslušné výšky čistých aktiv pracovního kapitálu, které jsou potřebné na financování běžných operací a předpokládaného budoucího růstu podniku;
- **Analýza kapitálových investic** bere do úvahy požadované investice do hmotného majetku, které jsou potřebné na udržení a růst podniku;
- **Analýza kapitálové struktury** zahrnuje úvahy o současných a předpokládaných budoucích finančních nárocích podniku;
- **Analýza diskontních měr** obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika společnosti.

Používané metody

Jako aplikace příjmového způsobu ocenění se pro oceňování majetku tvořícího ucelený projekt/podnik/část podniku v praxi používají následující metody:

- Metoda diskontovaných peněžních toků – hodnotí majetek jako celek, který je schopný generovat v budoucích letech určité peněžní toky, které jsou diskontovány na současnou hodnotu.
- Metoda kapitalizovaného zisku – stanovuje hodnotu majetku na základě kapitalizovaných trvale udržitelných zisků stanovených z historických dat.
- Metoda ekonomické přidané hodnoty, která vychází z výpočtu veličiny, o kterou korigovaný hospodářský výsledek po zdanění převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA).

3.3.2 NÁKLADOVÝ (MAJETKOVÝ) PŘÍSTUP

Majetkový přístup

Majetkový přístup k ocenění používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Vychází se z premisy, že obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovým přístupem je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tento přístup představuje odhad nákladů spojených s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, při tom zohledňuje případný funkční nedostatek a ekonomickou nebo morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku pro zajištění činnosti podniku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

V případě ocenění podniku nebo jeho části je používán přístup, který je založen na analýze jednotlivých složek majetku a samostatném ocenění jednotlivých hmotných majetkových složek a nehmotných složek

podnikání snižený o ocenění všech závazků. Tyto složky jsou oceněny k datu ocenění metodami odpovídajícími charakteru jednotlivých majetkových složek.

Používané metody

Jako aplikace nákladového přístupu se pro oceňování skupin majetků tvořících ucelený projekt/podnik/část podniku v praxi používají následující metody:

- Metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty) – založena na samostatném ocenění veškerých aktiv reálnou hodnotou včetně identifikace goodwillu (badwillu) sniženém o ocenění závazků. Metoda respektuje princip going-concern (nepřetržité trvání podniku/projektu) a předpokládá další spolupůsobení složek majetku na tvorbě hodnoty a generování příjmů.
- Metoda likvidační hodnoty – nepředpokládá další pokračování činnosti podniku/projektu/části podniku a není uvažováno a zohledněno jejich další spolupůsobení na tvorbě hodnoty a generování příjmů. Naopak se předpokládá samostatný prodej jednotlivých složek majetku či jejich částí.
- Metoda účetní hodnoty – vychází z účetních hodnot majetku (např. na základě auditorem ověřených závěrek podniku, historicky vynaložených pořizovacích cen či nákladů, atd.).

3.3.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Porovnávací přístup

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje objektivní tržní hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků srovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o srovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu se srovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a srovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

Používané metody

Jako aplikace porovnávacího přístupu k ocenění se pro oceňování majetku tvořícího ucelený projekt/podnik/část podniku v praxi používají následující metody:

- metoda srovnatelné transakce – je založena na známé realizované transakci s obdobným majetkem,
- metoda kapitálových trhů – vychází z tržní kapitalizace vycházející z cen akcií obdobných podniků dosažených při obchodování na veřejných kapitálových trzích a porovnává vybrané charakteristiky a ukazatele těchto podniků s oceňovaným majetkem.

3.3.4 ZVOLENÉ PŘÍSTUPY OCENĚNÍ

Výběru nejvhodnějších přístupů ocenění pro ocenění Společnosti předcházelo provedení analýz uvedených v kapitolách 5 *Strategická analýza* a 6 *Finanční analýza*, na základě kterých Znalec testoval dodržení principu going concern, tj. předpoklad nepřetržitého fungování Společnosti po neomezeně dlouhou dobu. Testování ohledně dodržení či nedodržení principu going concern je zcela nezbytné pro volbu nejvhodnější metody ocenění, potažmo přístupu ocenění.

V případě dodržení principu going concern je u předmětné společnosti nejvhodnějším přístupem ocenění příjmový přístup ocenění. Pokud ne, je vhodné zvolit majetkový přístup. Porovnávací přístup ocenění je v českých podmínkách považován spíše za doplňkový přístup, a to s ohledem na nedostatek srovnatelných údajů z již realizovaných prodejů společností s obdobným předmětem podnikání z důvodů jejich malého počtu a informačních blokády na straně společností.

Příjmový přístup

Znalec pro ocenění Jmění zvolil příjmový přístup ocenění, neboť se jedná o nejvhodnější přístup pro ocenění Společnosti, u které se předpokládá, že bude pokračovat ve své činnosti neomezeně dlouhou dobu (going concern). Odvětví, ve kterém Společnost podniká (chemický průmysl s omezenými možnostmi rozšíření kapacit v EU), zaručuje stabilní výnosy.

Nákladový přístup

Pro ocenění Jmění nebyla použita aplikace nákladového (majetkového) přístupu. Ocenění výrobních celků pro chemickou výrobu, kde jsou technologie a stavby vzájemně provázány, bez využití jiných přístupů (příjmový) nepodává žádnou relevantní informaci o tržní hodnotě majetku.

Porovnávací přístup

Stanovení hodnoty Jmění porovnáním s hodnotou srovnatelných společností nebylo možno aplikovat pro nedostatek srovnatelných údajů z již realizovaných prodejů společností s obdobným předmětem podnikání z důvodů jejich malého počtu a informačních blokad na straně společností.

3.4 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

3.4.1 PŘÍJMOVÉ METODY

Tyto metody ocenění jsou založeny na stanovení budoucího přírůstku peněžních prostředků, který svému majiteli majetek přinese, za předpokladu jeho nepřetržitého trvání. Tyto metody respektují časovou hodnotu peněz a vycházejí z podnikatelského plánu tj. prognózy výnosů a nákladů spojených s vlastnictvím oceňovaného majetku. Výpočet ocenění modeluje hospodaření oceňované společnosti v jednotlivých letech od data ocenění až po horizont ocenění. Výpočet sleduje jak výnosy a náklady v daném roce (včetně odpisování a zdanění) tak i stav majetku a závazků v jednotlivých letech. Ocenění respektuje platné daňové předpisy a používá nekonstantních a nelineárních průběhů makroekonomických a mikroekonomických ukazatelů reflektujících předpokládaný vývoj české ekonomiky.

3.4.1.1 METODA DISKONTOVANÝCH PENĚŽNÍCH TOKŮ PRO VLASTNÍKY A VĚŘITELE (DCF ENTITY FCFF)

Nejčastěji používanou metodou příjmového přístupu je metoda diskontovaných peněžních toků (DCF) vypočtená na základě volných peněžních toků (FCF – free cash flow).

Hodnotu jmění lze metodou DCF stanovit 3 variantami výpočtu (DCF Entity, DCF Equity a DCF APV).

Hodnota jmění kvantifikovaná metodou DCF ve variantě Entity je určena užtkem plynoucím pro jeho vlastníky a věřitele ve formě budoucích volných peněžních toků (FCFF – free cash flow to the firm), které jsou diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

Ocenění je založeno na analýze a prognóze volných peněžních toků FCFF plynoucích vlastníkům a věřitelům společnosti, přičemž je zpravidla aplikován dvou či třífázový způsob ocenění:

- v první fázi v délce cca 5 let od data ocenění je modelován podrobný finanční plán společnosti pro účely ocenění, jsou z něj odvozeny peněžní toky a pomocí průměrných vážených nákladů na kapitál jsou diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění,
- v mezifázi jsou samostatně projektovány již jen tzv. generátory hodnoty (zásadní, komplexní parametry vstupující do ocenění jako tržby, zisková marže, investice, kapitálová struktura, diskontní míra, apod.; mezifáze je použita pro stabilizaci generátorů hodnoty v případě, kdy nedošlo k jejich stabilizaci během první fáze),
- ve druhé fázi je pomocí Gordonova či parametrického vzorce (na bázi perpetuity) a s využitím generátorů hodnot z posledního roku první fáze či mezifáze (podstatné je, aby generátory hodnoty byly před druhou fází stabilizovány) vypočtena současná hodnota peněžních toků dosažených ve druhé fázi (tj. technicky od konce 1. fáze či mezifáze do nekonečna).

Výsledkem součtu peněžních toků FCFF od data ocenění do nekonečna je provozní hodnota podniku jako celku (tj. hodnota bilanční sumy bez provozně nepotřebných, zbytných aktiv). Hodnota vlastního kapitálu (jmění) je následně odvozena z provozní hodnoty podniku jako celku odpočtem cizího úročeného kapitálu k datu ocenění a přičtením zbytných aktiv.

Výpočet FCFF

$$FCFF_t = EBIT_t * (1 - T_t) + ODP_t - \Delta WC_t - INV_t$$

FCFF _t	peněžní tok pro vlastníky a věřitele v roce t
EBIT _t	zisk před úhradou daní a úroků v roce t (dále upravený o položky finanční části výsledovky, které nesouvisí s financováním a neprovozním majetkem)
T _t	sazba daně z příjmu v roce t
ODP _t	odpisy v roce t
ΔWC _t	investice do čistého pracovního kapitálu v roce t
INV _t	investice do dlouhodobého majetku v roce t

Stanovení hodnoty podniku jako celku (pouze 1. a 2. fáze bez mezifáze), Gordonův vzorec

$$HP = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \left(\frac{FCFF_{n+1}}{WACC - g} \right) * (1+WACC)^{-n}$$

HP	provozní hodnota podniku celkem
FCFF _t	peněžní tok pro vlastníky a věřitele v roce t
WACC	průměrné vážené náklady kapitálu (diskontní míra)
n	počet období do horizontu hodnocení (tj. počet let od data ocenění do začátku perpetuity)
g	udržitelné tempo růstu po horizontu hodnocení (tj. v perpetuitě)

Stanovení hodnoty podniku jako celku (pouze 1. a 2. fáze bez mezifáze), parametrický vzorec

$$HP = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \left(\frac{KPVH_{n+1} * \left(1 - \frac{g}{r_i}\right)}{WACC - g} \right) * (1+WACC)^{-n}$$

HP	provozní hodnota podniku celkem
FCFF _t	peněžní tok pro vlastníky a věřitele v roce t
KPVH _{n+1}	korigovaný provozní výsledek hospodaření v 1. roce 2. fáze po zdanění
WACC	průměrné vážené náklady kapitálu (diskontní míra)
n	počet období do horizontu hodnocení (tj. počet let od data ocenění do začátku perpetuity)
r _i	rentabilita čistých investic, lze vyjádřit jako podíl tempa růstu ve 2. fázi a míry investic ve 2. fázi (podíl nutných investic netto na KPVH _{n+1})
g	udržitelné tempo růstu po horizontu hodnocení (tj. v perpetuitě)

Stanovení hodnoty jmění (vlastního kapitálu)

$$H_{VK} = HP - CK + NA$$

H _{VK}	hodnota vlastního kapitálu
HP	provozní hodnota podniku celkem
CK	cizí úročený kapitál k datu ocenění
NA	hodnota nepotřebných (zbytných) aktiv, které se nepodílejí na tvorbě FCFF a tvoří tak samostatnou hodnotu nad rámec provozní hodnoty podniku

3.4.1.2 METODA DISKOTOVANÝCH PENĚŽNÍCH TOKŮ PRO VLASTNÍKY (DCF EQUITY FCFE)

Hodnota jmění kvantifikovaná metodou DCF ve variantě Equity je určena užitek plynoucím pro jeho vlastníky ve formě budoucích volných peněžních toků (FCFE – free cash flow to equity), které jsou diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

Ocenění je založeno na analýze a prognóze volných peněžních toků FCFE plynoucích vlastníků společnosti, přičemž je zpravidla aplikován dvou či třífázový způsob ocenění, viz výše.

Výsledkem součtu peněžních toků FCFE od data ocenění do nekonečna je hodnota provozní části vlastního kapitálu. Provozní hodnotu podniku celkem lze následně dovodit přičtením cizího úročeného kapitálu k datu ocenění. Finální výše vlastního kapitálu (jmění) je pak rovna hodnotě provozní části vlastního kapitálu a zbytných aktiv.

Výpočet FCFE

$$FCFE_t = EBIT_t * (1 - T_t) + ODP_t - \Delta WC_t - INV_t - SPL_t$$

FCFE _t	peněžní tok pro vlastníky v roce t
EBIT _t	zisk před úhradou daní a úroků v roce t
T _t	sazba daně z příjmu v roce t
ODP _t	odpisy v roce t
ΔWC _t	změna čistého pracovního kapitálu v roce t
INV _t	investice v roce t
SPL _t	splátky věřitelům v roce t

Stanovení hodnoty

$$HVKP = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1 + r_e)^t} + \left(\frac{FCFE_{n+1}}{r_e - g} \right) * (1 + r_e)^{-n}$$

HVKP	hodnota provozní části vlastního kapitálu podniku
FCFE _t	peněžní tok pro vlastníky v roce t
r _e	náklady vlastního kapitálu (diskontní míra)
n	počet období do horizontu hodnocení (tj. počet let od data ocenění do začátku perpetuity)
g	udržitelné tempo růstu po horizontu hodnocení (tj. v perpetuitě)

Stanovení hodnoty jmění (vlastního kapitálu)

$$H_{VK} = H_{VK-p} + NA$$

H _{VK}	hodnota vlastního kapitálu
H _{VK-p}	hodnota provozní části vlastního kapitálu
NA	hodnota nepotřebných (zbytných) aktiv, které se nepodílejí na tvorbě FCFF a tvoří tak samostatnou hodnotu nad rámec provozní hodnoty podniku

3.4.1.3 METODA EKONOMICKÉ PŘIDANÉ HODNOTY EVA

Economic Value Added (EVA) – výsledkem je hodnota vlastního kapitálu tedy jmění společnosti.

Výpočet EVA

$$EVA_t = NOPAT_t - NOA_{t-1} * WACC_t$$

EVA _t	ekonomická přidaná hodnota v roce t
NOPAT _t	zisk z provozní činnosti podniku po zdanění v roce t
NOA _{t-1}	čistá provozní aktiva na počátku roku t
WACC _t	průměrné vážené náklady kapitálu v roce t

Stanovení hodnoty

$$HVKP = NOA_0 + \sum_{t=1}^n \frac{EVA_t}{(1 + WACC)^t} + \frac{\frac{EVA_{N+1}}{WACC_n - g}}{(1 + WACC)^n} - D_0 + A_0$$

HVKP	hodnota vlastního kapitálu
NOA ₀	čistá provozní aktiva k datu ocenění
EVA _t	ekonomická přidaná hodnota v roce t
EVA _{N+1}	ekonomická přidaná hodnota v prvním roce perpetuity
WACC	průměrné vážené náklady kapitálu v daném roce
WACC _n	průměrné vážené náklady kapitálu v perpetuitě
g	tempo růst v perpetuitě

n	počet let explicitně plánované EVA (tj. počet let od data ocenění do začátku perpetuity)
D_0	hodnota úročených dluhů ke dni ocenění
A_0	hodnota neprovozních aktiv ke dni ocenění

3.4.1.4 METODA KAPITALIZOVANÝCH ČISTÝCH VÝNOSŮ

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů KČV je oceňovacím postupem, který byl vypracován v německy mluvících zemích. Tato metoda počítá pouze s výnosy pro vlastníky vlastního kapitálu, tzv. čistými výnosy. Jedná se tedy o metodu netto. Výsledkem ocenění je přímo hodnota vlastního kapitálu. Čisté výnosy jsou chápány jako upravené výsledky hospodaření, tedy rozdíl upravených účetně chápaných výnosů a upravených účetně chápaných nákladů. Tímto pojetím se metoda KČV liší od klasických metod DCF, které pracují s peněžními toky (příjmy a výdaje).

Metodu KČV lze realizovat ve dvou variantách:

- Paušální varianta – vychází z historicky dosažených výsledků, ze kterých je přímo odvozen tzv. roční trvale odnímatelný čistý výnos (TČV), který podnik bude s nejvyšší pravděpodobností generovat po datu ocenění, a vypočtena hodnota s využitím perpetuity (viz dále). Nesestavuje se finanční plán.
- Analytická varianta – vychází z finančního plánu čistých výnosů (ČV) v 1. fázi (zpravidla kolem 5 let od data ocenění; pro každý rok samostatně) a TČV odvozeného pro 2. fázi (perpetuita po skončení 1. fáze). Pro 1. fázi se tak sestavuje podrobný finanční plán, ze kterého je následně odvozen i roční trvale udržitelný čistý výnos pro 2. fázi.

Vlastní postup při metodě kapitalizovaných čistých výnosů je obdobný jako u všech výnosových metod. Ocenění se provádí zvlášť pro provozně nutný a nepotřebný majetek. Nejprve je nutno upravit dosavadní výsledky hospodaření, následně buďto odvodit trvale odnímatelný výnos (paušální varianta) nebo prognózovat budoucí čisté výnosy (u analytické varianty), odhadnout kapitalizační míru a provést vlastní propočet výnosové hodnoty buď analytickou, nebo paušální metodou.

Úpravy dosavadních výsledků hospodaření se týkají především výkazu zisku a ztrát a zahrnují:

- Eliminaci daně z příjmů (ČV či TČV jsou v závěru zdaněny sazbou platnou k datu ocenění).
- Úpravy odpisů provozně potřebného majetku tak, aby do výpočtu vstupovaly odpisy nastavené na trvale udržitelnou úroveň.
- Vyčlenění veškerých nákladů a výnosů plynoucích z provozně nepotřebného majetku.
- Úpravy tak, aby všechny náklady a výnosy byly zaúčtovány do období, ke kterému se věcně a časově vztahují.
- Úpravy směřující k trvale udržitelné úrovni výsledku hospodaření:
 - rozložení nepravidelných výnosů a nákladů na příslušná období, ke kterým se vztahují;
 - eliminace nákladů a výnosů jednorázové povahy (odprodeje majetku, mimořádné položky, jednorázové změny opravných položek, rezerv, jednorázové či mimořádné odpisy atd.);
 - rozložení nákladů z minulosti, jejichž výsledky lze očekávat v budoucnosti, na celé období;
 - zohlednění opominutých nákladů neuvedených v účetnictví.
- Úpravy vyplývající z účetních pravidel jako změny v účetní politice oceňovaného podniku, např.:
 - změny ve způsobu oceňování zásob;
 - změny v odpisové politice;
 - změny v oblasti rezerv, opravných položek.
- Úpravy plynoucí z vlivu konkrétních osob a specifických faktorů.
- Přepočet upravených historických výsledků hospodaření na cenovou úroveň k datu ocenění.

Takto upravené historické výsledky hospodaření lze označovat jako čisté výnosy a slouží pro odhad TČV (paušální varianta) nebo jako jeden z podkladů pro sestavení finančního plánu včetně plánu ČV v jednotlivých letech 1. fáze a TČV pro výpočet perpetuity ve 2. fázi.

Paušální varianta metody

Paušální metoda KČV je vhodná pro podniky, u kterých je těžko predikovatelná budoucnost (například nepravidelná zakázková výroba). I ocenění paušální metodou je však postavené na předpokladu, resp. podmínce, že není ohrožena dlouhodobá existence podniku (je splněn princip going concern), a že podnik bude v budoucnu dosahovat alespoň takové výnosy, kterých dosahoval v minulosti. Tato metoda je nejčastěji využívána pro odhad hodnoty za předpokladu, že se nemění podnikatelský koncept a je

zachována substance a finanční struktura podniku. Jádrem pro ocenění je odhad trvale odnímatelného čistého výnosu, který je možno z podniku odebrat, aniž by byla ohrožena majetková podstata podniku – trvale odnímatelný výnos je u paušální varianty odvozen z upravených historických výsledků hospodaření, a to zpravidla aritmetickým či váženým průměrem:

- aritmetický průměr v případě, že upravené historické výsledky hospodaření jsou stabilní či naopak jsou natolik odlišné, že nelze vysledovat určitý trend a ten reflektovat aplikací vah a váženého průměru (lze případně vyloučit některé roky, pokud k tomu je objektivní důvod – například roky, kde se upravené výsledky hospodaření výrazně odlišují od ustálené časové řady výsledků ostatních let),
- vážený průměr s odůvodněním výše přiřazených vah (například identifikace určitého trendu, ze kterého lze důvodně předpokládat, že větší váhu mají roky blíže datu ocenění) a případně s odůvodněním vyloučených let.

Metoda je založena na principu stálých cen.

Pro výpočet paušální metody KČV lze použít následující vzorec:

$$H_n = \frac{TČV}{i_k}$$

H_n	hodnota vlastního kapitálu podniku
$TČV$	trvalá velikost čistého odnímatelného výnosu, kterou je podnik schopen vygenerovat po datu ocenění
i_k	kalkulovaná diskontní míra (kapitalizační míra)

Analytická varianta metody

Analytická metoda KČV je založena na prognóze budoucích výsledků hospodaření upravených o vliv financování.

Ocenění je zpravidla dvoufázové obdobně jako u DCF. Pro ocenění je nutno sestavit finanční plán, který mimo jiné vychází z upravených historických výsledků hospodaření. Finanční plán se u analytické KČV od klasického finančního plánu (u DCF) liší v plánování odpisů a plánování potřeby finančních zdrojů. Určování odpisů vychází z investičního plánu, kde by investice měly být rozděleny na obnovovací, racionalizační, rozšiřující a ostatní. Předpokládá se, že pro první fázi budou detailně plánovány odpisy podle změn v aktivech (dle projektovaných investic). Pro druhou fázi se vychází z potřeby reinvestic (aby byla zachována majetková substance podniku). Předpokládá se, že investice budou hrazeny především z odpisů. Plánování potřeby finančních zdrojů vychází z předpokladu, že případný nedostatek finančních prostředků nutných především pro investice bude kryt přijetím dalších úvěrů. Úroky plynoucí z těchto úvěrů se následně promítnou do prognózy budoucích výsledků hospodaření.

Metoda může být založena na principu stálých cen (použije se kapitalizační míra) nebo může reflektovat prognózovaný růst cen (použije se diskontní míra). Diskontní míra v sobě implicitně zahrnuje rovněž míru růstu cen v ekonomice (kapitalizační míra ji neobsahuje a je nižší).

Propočet výnosové hodnoty analytickou metodou je možné provést, je-li k dispozici řada budoucích odnímatelných čistých výnosů (tj. lze predikovat finanční plán podniku), a pokud se předpokládá trvalá existence podniku (going concern). Pro výpočet analytické metody KČV lze použít následující vzorec:

$$H_n = \sum_{t=1}^n \frac{ČV_t}{(1+i_k)^t} + \frac{\left(\frac{TČV}{i_k}\right)}{(1+i_k)^n}$$

H_n	hodnota vlastního kapitálu podniku
$ČV_t$	odhad čistého odnímatelného výnosu pro rok t
n	počet let do horizontu hodnocení
$TČV$	trvalá velikost čistého odnímatelného výnosu ve druhé fázi
i_k	kalkulovaná diskontní míra (kapitalizační míra)

3.4.1.5 STANOVENÍ DISKONTNÍ MÍRY PRO PŘÍJMOVÉ OCENĚNÍ

Diskontní míra je chápána jako očekávaná míra výnosnosti investice. Diskontní míra je složena z bezrizikové složky, která představuje běžnou úroveň zisku při investici do nákupu státních obligací (nebo při jiné málo rizikové investici) a složky rizika, která představuje podnikatelské riziko běžné pro daný obor činnosti, riziko finanční, plynoucí z různé úrovně zadlužení společnosti a další rizika typická pro oceňovanou společnost. Diskontní míra pro tyto metody výpočtu hodnoty podniku se stanovuje v závislosti na použitém peněžním toku:

- při použití FCFF – na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu (Weighted Average Cost of Capital, WACC), kde jednotlivými složkami jsou náklady vlastního kapitálu a náklady cizího kapitálu a jejich váhy,
- při použití FCFE nebo DDM – na úrovni nákladů vlastního kapitálu (r_e).

3.4.1.5.1 NÁKLADY VLASTNÍHO KAPITÁLU (PŘI NULOVÉM ZADLUŽENÍ SPOLEČNOSTI)

Pro výpočet nákladů vlastního kapitálu se běžně používá model oceňování kapitálových aktiv (CAPM) ve tvaru:

$$n_v = r_o + \text{koeficient } \beta * RPT + \text{další rizikové přírážky}$$

kde n_{vk} náklady vlastního kapitálu (%),
 r_o výnosnost zcela nerizikových finančních aktiv (státních dluhopisů; %),
 RPT riziková premie kapitálového trhu snižená o r_o (%)

Bezriziková sazba

Za základ pro stanovení nákladů vlastního kapitálu se používá hodnota výnosu bezrizikových aktiv, obvykle státních dluhopisů. V 1. fázi finančního plánu je obvykle používán výnos bezrizikových aktiv k datu ocenění, případně průměrný výnos za posledních 6-12 měsíců před datem ocenění. Alternativně lze pro jednotlivé roky 1. fáze aplikovat spotové úrokové míry vycházející ze swap-úrokových měr termínovaných vždy na jednotlivé roky 1. fáze.

Pro druhou fázi je možné vycházet z výše bezrizikové sazby stanovené pro 1. fázi, případně, pokud je bezriziková sazba k datu ocenění významně odchylena od svého dlouhodobého (10 let) průměru, je možno vycházet z dlouhodobého průměru ukazatele. Pro druhou fázi je vhodné aplikovat výnosnost dluhopisů s co nejdelší dobou splatnosti (minimálně 10 let, nejlépe 20-30 let, pokud jsou taková data k dispozici).

Riziková premie

Rizikovou premii trhu tvoří rozdíl střední očekávanou výnosností celého kapitálového trhu (výnosností tržního portfolia) a bezrizikové výnosové sazby.

Koeficient beta

Koeficient beta je relativní vyjádření rizikovosti investice do konkrétního subjektu nebo odvětví ve vztahu k riziku celého kapitálového trhu. Budoucí hodnoty tohoto koeficientu je možno stanovit:

- z minulého vývoje (historické beta – stanovená zpravidla jako přepočtená při nulovém zadlužení),
- metodou analogie (podle podobných podniků, jejichž beta je publikovaná),
- na základě analýzy faktorů působících na činnost podniku.

Přirážky za další rizika

Obvykle provedeno expertním odhadem na základě vyhodnocení určitých interních faktorů (např. kvalita výrobků a služeb, kvalita technologií, kvalita managementu, dosahovaná konkurenční výhoda, aj.) i externích faktorů (situace na trhu, míra diverzifikace dodavatelů a odběratelů, rizikovost konkrétní investice ve vztahu ke kapitálovému trhu, aj.). Tento odhad obvykle obsahuje:

- vyhodnocení rizika země původu oceňované společnosti (pokud bezriziková sazba a riziková premie jsou odvozeny z jiného kapitálového trhu, než je kapitálový trh v zemi původu společnosti) vycházející z analýzy rizik pro obdobné státy v daném regionu (při výpočtu nákladů vlastního kapitálu je vhodné při aplikaci rizika země zohlednit rozdíly v prognózované inflaci mezi zemí původu společnosti a zemí, z jejíhož kapitálového trhu jsou čerpána data pro výpočet bezrizikové sazby a rizikové premie země),

- případnou prémii požadovanou za malou společnost – zohledňuje vliv velikosti společnosti na riziko investora, kde u menších společností je riziko větší; její oprávněnost je předmětem odborné diskuse,
- vyhodnocení rizika za nejistou budoucnost – přírážka pro společnosti s nejasnou budoucností,
- vyhodnocení rizika za neobchodovatelnost – přírážka za nižší likviditu vlastnických podílů.

3.4.1.5.2 NÁKLADY VLASTNÍHO KAPITÁLU (PŘI ZADLUŽENÍ DLE SKUTEČNOSTI)¹

Náklady vlastního kapitálu odvozené vztahem uvedeným v předchozí kapitole jsou stanoveny s předpokladem nulového zadlužení společnosti. Pakliže společnost využívá ke svému financování také cizí úročený kapitál, zvyšuje tato skutečnost také riziko vlastního kapitálu. Proto je nutné i do nákladů vlastního kapitálu zohlednit riziko spojené s cizím financováním. To je možné několika způsoby, z nichž Znalec uvádí 3 nejčastěji užívané v ČR.

Pozn.: Míra zadlužení by měla vycházet z tržních hodnot vlastního a cizího kapitálu, nikoliv z účetních hodnot, viz dále kapitola 3.3.1.5.5 *Aplikace iterativního výpočtu*.

Přepočet koeficientu beta odvozeného pro nezadluženou společnost dle zadlužení

Při zohlednění zadlužení je přepočten pouze koeficient beta, a to podle následujícího vztahu:²

$$\beta_Z = \beta_N * \left[1 + (1 - d) * \frac{CK}{VK} \right]$$

kde: β_Z = koeficient beta vlastního kapitálu při daném zadlužení společnosti,
 β_N = koeficient beta vlastního kapitálu při nulovém zadlužení společnosti,
 d = sazba daně z příjmu,
 CK = cizí úročený kapitál,
 VK = vlastní kapitál.

V české praxi se sice jedná o obecně nepoužívanější vzorec, nicméně jeho základním nedostatkem je, že bez další analýzy je a priori předjímana rovnost bezrizikové složky vlastního kapitálu a nákladů cizího kapitálu (tj. je přijat předpoklad, že cizí kapitál je bezrizikový). Následující dva způsoby přepočtu nezadlužených nákladů vlastního kapitálu na zadlužené pomocí tzv. reagenčních funkcí tento nedostatek minimalizují, a lze je tak považovat za přesnější. Přepočet beta koeficientu lze ovšem i nadále doporučit v případech, kdy se náklady na cizí kapitál ve 2. fázi blíží tempu růstu ve druhé fázi. V takovém případě jsou reagenční funkce uvedené dále v podstatě nepoužitelné, neboť vedou k neodůvodněným extrémním hodnotám zadlužených nákladů vlastního kapitálu. Výjimkou je univerzální funkce, kde je však nutné nastavit náklady na daňový štít odlišně od nákladů na cizí kapitál tak, aby se nepřibližovaly tempu růstu ve 2. fázi – výsledná výše nákladů na daňový štít odhadnutá/stanovená oceňovatelem je nicméně do značné míry subjektivní krok ze strany oceňovatele, který může mít výrazný dopad do ocenění, a který by tak měl oceňovatel dostatečně odůvodnit.

Klasický model Miller – Modigliani

Původní reagenční funkce pro přepočet nákladů vlastního kapitálu dle skutečné úrovně zadlužení od dvojice Miller – Modigliani je uvedena následujícím vztahem:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * \frac{CK}{VK} * (1 - d)$$

Funkce je dobře použitelná při stabilní absolutní výši cizího kapitálu. Při autonomní finanční strategii, kdy výše cizího kapitálu kolísá, je vhodnější aplikovat modifikovanou funkci Miller – Modigliani uvedenou níže.

Upravená rovnice Miller – Modigliani

Modifikovaná reagenční funkce pro přepočet nákladů vlastního kapitálu dle skutečné úrovně zadlužení od dvojice Miller – Modigliani, která reflektuje průběžné změny v objemu cizího úročeného kapitálu, je uvedena následujícími dvěma vztahy:

¹ Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku pro pokročilé. Ekopress, s.r.o., 2011. Praha. Str. 160, 187.

² Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku. Ekopress, s.r.o., 2011. Praha. Str. 224.

- Reagenční funkce pro jednotlivé roky 1. fáze:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * \frac{CK_{t-1} - DS_{t-1}}{VK_{t-1}}$$

- kde výpočet současné hodnoty řady budoucích daňových štítů k počátku roku t (DS_{t-1}):

$$DS_{t-1} = \frac{DS_t + CK_{t-1} + n_{CKt} * d_t}{1 + n_{CKt}}$$

- a současná hodnota nekonečně stabilně rostoucí řady daňových štítů pro druhou fázi:

$$DS = \frac{CK * n_{CK} * d}{n_{CK} - g}$$

- Reagenční funkce pro druhou fázi:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CK}) * \frac{CK}{VK} * \left(1 - \frac{n_{CK} * d}{n_{CK} - g}\right)$$

Kde:	$n_{VK(z)t}$	náklady vlastního kapitálu při zadlužení dle tržních hodnot
	$n_{VK(n)}$	náklady vlastního kapitálu při nulovém zadlužení
	n_{CKt}, n_{CK}	náklady cizího kapitálu v roce t, resp. ve 2. fázi
	d_t, d	sazba daně z příjmů v roce t, resp. ve 2. fázi
	DS_{t-1}	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku roku t
	DS_t	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku roku následujícího po roku t
	DS	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku 2. fáze
	CK_{t-1}	cizí kapitál v tržních hodnotách k počátku roku t
	CK	cizí kapitál v tržních hodnotách ve 2. fázi (k počátku 2. fáze)
	VK_{t-1}	vlastní kapitál v tržních hodnotách k počátku roku t
	VK	vlastní kapitál v tržních hodnotách ve 2. fázi (k počátku 2. fáze)

Univerzální funkce (disertační práce F. Treglera s odvoláním na článek několika autorů pod vedením J. Thama)

Zcela univerzální reagenční funkce umožňuje diskontování bez vazby na dosud užívané diskontní sazby pro diskontování úrokových daňových štítů (náklady cizího kapitálu nebo nezadlužené náklady vlastního kapitálu). Úrokové daňové štíty jsou diskontovány samostatnou sazbou (ta může být odlišná pro každý rok), která se nicméně doporučuje v intervalu nákladů cizího kapitálu, případně bezrizikové sazby, až nezadlužených nákladů vlastního kapitálu. Univerzální reagenční funkce je vhodná pro 1. fázi i pokračující hodnotu. Je použitelná také pro společnosti s neustálenou kapitálovou strukturou. Je definována jako:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * \frac{CK_{t-1}}{VK_{t-1}} - \left(\frac{DS_{t-1} * (n_{VK(n)} - n_{DS})}{VK_{t-1}} \right)$$

- kde výpočet současné hodnoty řady budoucích daňových štítů k počátku roku t (DS_{t-1}):

$$DS_{t-1} = \frac{DS_t + CK_{t-1} + n_{CKt} * d_t}{1 + n_{DS}}$$

- a současná hodnota nekonečně stabilně rostoucí řady daňových štítů pro druhou fázi:

$$DS = \frac{CK * n_{CK} * d}{n_{DS} - g}$$

Kde:	$n_{VK(z)t}$	náklady vlastního kapitálu při zadlužení dle tržních hodnot
	$n_{VK(n)}$	náklady vlastního kapitálu při nulovém zadlužení
	n_{CKt}, n_{CK}	náklady cizího kapitálu v roce t, resp. ve 2. fázi
	n_{DS}, n_{DS}	diskontní sazba úrokových daňových štítů v roce t, resp. ve 2. fázi

dt_t , d	sazba daně z příjmů v roce t , resp. ve 2. fázi
DS_{t-1}	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku roku t
DS_t	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku roku následujícího po roku t
DS	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku 2. fáze
CK_{t-1}	cizí kapitál v tržních hodnotách k počátku roku t
CK	cizí kapitál v tržních hodnotách ve 2. fázi (k počátku 2. fáze)
VK_{t-1}	vlastní kapitál v tržních hodnotách k počátku roku t

3.4.1.5.3 NÁKLADY CIZÍHO KAPITÁLU

Náklady cizího kapitálu se počítají jako vážený průměr z efektivních úrokových sazeb, vztahujících se na jednotlivé formy cizího kapitálu, které podnik využívá.

Do cizího kapitálu se zahrnují obvykle:

- bankovní úvěry,
- jiné úročené úvěry a přijaté půjčky,
- vydané dluhopisy.

Do cizího kapitálu nejsou zahrnuta neúročená pasiva, u nichž se předpokládá, že platby za tyto závazky jsou součástí provozních peněžních toků.

3.4.1.5.4 PRŮMĚRNÉ VÁŽENÉ NÁKLADY KAPITÁLU

Pro potřeby stanovení průměrných vážených nákladů kapitálu jsou vlastnímu a cizímu kapitálu (oceněnému tržním přístupem) přiděleny váhy, které odpovídají jejich podílu na celkovém kapitálu (opět v tržní hodnotě) použitým pro financování podniku.

3.4.1.5.5 APLIKACE ITERATIVNÍHO VÝPOČTU

Při výpočtu nákladů vlastního kapitálu a WACC je využívána účetní hodnota vlastního kapitálu, která výši WACC ovlivňuje:

- podílem vlastního kapitálu na celkovém investovaném kapitálu, a
- náklady na vlastní kapitál (ty jsou ovlivňovány přepočtenou výší koeficientu beta podle aktuálního zadlužení).

Vypočtené WACC v jednotlivých letech tedy při diskontování příjmů nereflexuje skutečnou tržní hodnotu vlastního kapitálu vypočtenou z příjmů diskontovaných pomocí WACC. Z toho důvodu jsou po stanovení tržní hodnoty vlastního kapitálu použity iterace, které postupně v jednotlivých letech zpětně (od 2. fáze přes jednotlivé roky 1. fáze) promítají vypočtenou tržní hodnotu vlastního kapitálu do kapitálové struktury použité při výpočtu WACC (při iteraci jednotlivých let dochází ke změnám WACC, a tudíž také ke změnám výsledku ocenění). Právě kapitálová struktura je ve většině případů změněna velmi významně, neboť tržní hodnota vlastního kapitálu se od té účetní většinou výrazně liší.

Tímto postupem tak postupně dochází k diskontování odhadovaného příjmu dosahovaného ve 2. fázi a všech příjmů ze všech let 1. fáze (zpětně) pomocí WACC, které je již přepočteno podle skutečné tržní hodnoty vlastního kapitálu vypočtené v rámci ocenění.

Podstatou iterací je tak nahrazení kapitálové struktury počítané z účetní hodnoty vlastního kapitálu reálnou kapitálovou strukturou (počítanou z tržní hodnoty vlastního kapitálu) a promítnutí reálné kapitálové struktury do výsledku ocenění.

3.4.1.6 PROVOZNĚ NEPOTŘEBNÝ (ZBYTNÝ) MAJETEK PŘI PŘÍJMOVÉM OCENĚNÍ

Neprovozní aktiva (tj. provozně nepotřebná, zbytná aktiva) jsou aktiva, která společnost vlastní, ale nejsou nutná pro hlavní činnost podniku. Pro účely ocenění se tato aktiva oddělují od majetku, který slouží k hlavní

činnosti společnosti, a který generuje čisté peněžní příjmy, zisky či přidanou hodnotu, použité v ocenění. Výnosy a náklady, které vyplývají z držení provozně nepotřebných aktiv, se tedy nezahrnují do výpočtu FCF, EVA, aj. Vyčleněná neprovozní aktiva se oceňují zvlášť zpravidla pomocí metody likvidační hodnoty (jelikož neslouží k hlavní činnosti společnosti, lze předpokládat jejich prodej) a na závěr se přičtou k hodnotě provozní části vlastního kapitálu získané oceněním příjmovým přístupem.

3.4.2 MAJETKOVÉ METODY

3.4.2.1 METODA ČISTÝCH AKTIV (METODA SUBSTANČNÍ HODNOTY)

V případě ocenění podniku je používána aplikace nákladového přístupu metoda ocenění čistých aktiv (metoda substanční hodnoty), která je založena na analýze jednotlivých složek majetku a rozumí se jí souhrn samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek snížený o ocenění všech závazků. Tyto složky jsou oceněny k datu ocenění metodami odpovídajícími charakteru jednotlivých majetkových složek a za předpokladu, že podnik bude pokračovat v dosavadní činnosti (going - concern princip). Jedná se o souhrn nákladů na znovupořízení veškerého majetku sloužícího k realizaci výnosů podniku.

3.4.2.2 METODA ÚČETNÍ HODNOTY

Metoda účetní hodnoty vychází z účetní evidence majetku a závazků společnosti. Jednotlivá aktiva i pasiva společnosti jsou oceněna na úrovni jejich účetních cen vykázaných v účetní evidenci Podniku ke dni ocenění. Ocenění je provedeno v souladu s právními předpisy zejména zákonem č.563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších a prováděcích předpisů.

3.4.2.3 METODA LIKVIDAČNÍ HODNOTY

Pro ocenění metodou likvidační hodnoty je předpokladem rozprodej majetku podniku v rámci řízené likvidace. Základním předpokladem řízené likvidace je rozprodej majetku za cenu odpovídající jeho tržní hodnotě. Realizace prodeje veškerého majetku podniku vyžaduje přiměřenou dobu, aby bylo možné dosažení maximalizace výnosu z likvidace. Pro jednotlivé položky se stanovuje tržní hodnota, nikoli likvidační hodnota. Předpokládaná doba realizace řízené likvidace se zohledňuje dodatečným diskontem z tržní hodnoty. Pro stanovení výše diskontu se používá diskontní míra na úrovni bezrizikové složky diskontní míry k datu ocenění – pouze časový faktor. Výsledná hodnota jednotlivých aktiv zohledňuje dále veškeré výdaje spojené s realizací prodeje (provize realitní kanceláře, odměna dražebníkovi, znalecké posudky, právní služby, náklady na logistiku, atd.). Od hodnoty majetku je nutné dále odečíst případné náklady spojené s vyplacením odstupného zaměstnancům a odměnu likvidátora.

3.4.2.4 METODY POUŽÍVANÉ PRO OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Metoda reprodukční hodnoty (nákladový přístup)

Metoda zohledňuje náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty nákladů se odečítá případné znehodnocení vzniklé fyzickým opotřebením, funkčním nedostatkem a ekonomickou zastaralostí. Nákladová metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupec by za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení majetku nahrazující se stejnou využitelností oceňovaný majetek.

Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních či jiných norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Metoda je použitelná v případě, kdy nelze aplikovat příjmový či porovnávací přístup.

Fyzický odpis/opotřebení

Fyzický odpis je snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebení a působení vnějšího prostředí.

Funkční nedostatek

Funkční nedostatek je snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomický nedostatek/zastaralost

Ekonomický nedostatek je neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku. Příčinami mohou být snížená poptávka po daných produktech, problémy s dodávkami surovin, zvýšení materiálových a mzdových nákladů, nákladů na služby a dopravu při nezměněné nebo méně zvýšené prodejní ceně produktů, změny legislativních předpisů, zohlednění dopadů na životní prostředí.

Metoda věcné hodnoty (nákladový přístup)

Metoda zohledňuje náklady spojené s tvorbou/výrobou/výstavbou majetku jako nového. Obdobně jako metoda reprodukční hodnoty počítá s kalkulací nákladů na reprodukci nebo nahrazení oceňovaného majetku, ovšem kalkuluje nahrazení majetku zcela novým dle aktuálních obvyklých parametrů (fyzicky, funkčně, ekonomicky). Nedochozí zde tudíž k odpočtu případného znehodnocení vzniklé fyzickým opotřebením, funkčním nedostatkem a ekonomickou zastaralostí. Metoda je použitelná například v pojišťovnictví, případně jako dílčí výstup pro odvození periodických nákladů na obnovu a reprodukci majetku.

Metoda účetní hodnoty (nákladový přístup)

Metoda účetní hodnoty vychází z účetní evidence hodnot majetku. Jednotlivá oceňovaná aktiva jsou oceněna na úrovni jejich účetních cen vykázaných v účetní evidenci k Datu ocenění. Účetní hodnota vychází v českých podmínkách zpravidla z pořizovací ceny majetku snížené o opravy a odpisy do Data ocenění. Ocenění je provedeno v souladu s právními předpisy zejména zákonem č.563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších a prováděcích předpisů.

Porovnávací metoda

Při oceňování majetku porovnávací metodou jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě zjištěných rozdílů, jako jsou datum prodeje, lokalita, typ, stáří, technický stav a pravděpodobné budoucí využití. Pokud je tržní hodnota stanovena pro majetek s předpokladem nepřetržitého užívání v oceňovaném podniku, pak tato metoda zahrnuje nabídkové ceny na trhu použitého majetku včetně nákladů spojených s jeho pořízením (včetně nákladů na dopravu, instalaci, uvedení do provozu a dalších účelně a nezbytně nutných nákladů).

Příjmová metoda

Princip příjmové metody viz předchozí text.

3.4.3 POROVNÁVACÍ METODY

3.4.3.1 METODA KAPITÁLOVÝCH TRHŮ

Metoda kapitálových trhů srovnává oceňovanou společnost se společnostmi obchodovanými na veřejných kapitálových trzích, tj. společnostmi, u kterých je známá cena jejich obchodovaných akcií. Při této metodě ocenění jsou z cen na kapitálových trzích a historických účetních výkazů srovnávaných společností získány poměrové ukazatele, které jsou dále upraveny dle srovnání silných a slabých stránek oceňované společnosti ve srovnání s porovnávanými společnostmi. Uplatněním těchto upravených poměrových ukazatelů a údajů z účetních výkazů oceňované společnosti je dále získána indikace tržní hodnoty oceňované společnosti.

Poměrové ukazatele odvozené od srovnávaných společností poskytují informaci o tom, kolik je současný investor ochoten na trhu zaplatit za akcie společnosti ve stejném (nebo podobném) oboru podnikání jako oceňovaná společnost a se stejnými (nebo podobnými) historickými a očekávanými výsledky hospodaření. Metoda tržního srovnání s veřejně obchodovanými společnostmi je nejvhodnější metodou ocenění, jestliže jsou srovnávané společnosti dostatečně podobné s oceňovanou společností. Podobnost přitom může být mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodáváného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a

kapitálovou strukturou. Tato metoda poskytuje indikaci hodnoty oceňované společnosti vztahením poměru hodnoty vlastního kapitálu nebo investovaného kapitálu (vlastního kapitálu plus úročených cizích zdrojů) srovnávaných společností na různé ukazatele jejich tržeb, zisků, cash flow a účetní hodnoty. Takto získané poměry jsou potom aplikovány na oceňovanou společnost.

3.4.3.2 METODA SROVNATELNÉ TRANSAKCE

Jednou z porovnávacích metod ocenění podniků je srovnání s transakcemi s podíly ve srovnatelných společnostech. Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech, které jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodávaného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

3.4.4 VÝBĚR METODY OCENĚNÍ

1. metoda ocenění: DCF Entity (FCFF) – příjmový přístup

Nejčastěji používanou metodou příjmového přístupu je metoda diskontovaných peněžních toků (DCF) vypočtená na základě volných peněžních toků (FCF – free cash flow).

Hodnota Jmění bude stanovena metodou DCF ve variantě Entity. Hodnota Jmění kvantifikovaná touto metodou je určena užitek plynoucím pro jeho vlastníky a věřitele ve formě budoucích volných peněžních toků (FCFF – free cash flow to the firm), které jsou diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

Předpoklady:

Ocenění Jmění bylo založeno na analýze volných peněžních toků FCFF plynoucích vlastníkům a věřitelům Společnosti. Byl zvolen třífázový způsob ocenění:

- v první fázi v délce od 1. 9. 2020 do 31. 12. 2025 Znalec na základě vlastních analýz a s využitím business plánu Skupiny do roku 2033 modeloval finanční plán pro účely ocenění, projektoval peněžní toky a pomocí průměrných vážených nákladů na kapitál stanovil současnou hodnotu těchto peněžních toků,
- v mezifázi v letech 2026-2033 Znalec projektoval objemy klíčových parametrů dle posledního roku 1. fáze (tržby, ziskovost, investice). Nadto došlo k postupnému snížení odpisů na dlouhodobě udržitelnou úroveň,
- ve druhé fázi začínající v roce 2034 byla pomocí parametrického vzorce na bázi perpetuity a s využitím parametrů posledního roku mezifáze vypočtena současná hodnota peněžních toků dosažených ve druhé fázi (od roku 2034). Znalec projektoval ustálení většiny základních parametrů finančního plánu během 1. fáze a mezifáze a ve 2. fázi tak dochází pouze ke změnám na úrovni stanoveného tempa růstu FCFF, viz dále kapitola 8 *Ocenění Jmění příjmovým přístupem*. Investice do dlouhodobého majetku uvažované v letech 2020-2033 dle předpokladů Společnosti však nelze považovat za dostatečné i ve 2. fázi, kdy je počítána perpetuita fakticky do nekonečna, neboť v 1. fázi a mezifázi dochází k poklesu netto hodnoty dlouhodobého majetku. Aplikace parametrického vzorce s vhodně nastavenými parametry tento problém eliminovala.

4 MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA

4.1 DOSAVADNÍ VÝVOJ NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Zdrojem analýzy i některých textových popisů je především Český statistický úřad, Ministerstvo financí ČR a Česká národní banka.

4.1.1 HRUBÝ DOMÁCÍ PRODUKT ČESKÉ REPUBLIKY

Historická analýza vychází z dat po revizi národních účtů provedené Českým statistickým úřadem v září roku 2011.

Vývoj v letech 1994-2002

Léta 1994 až 1996 (především 1995 a 1996) byla obdobími poměrně výrazných růstů HDP. V prvním pololetí roku 1997 došlo k silné měnové restrikci. Vláda ve spolupráci s ČNB zavedla dva tzv. úsporné balíčky, které měly napravit vnější nerovnováhu země vyjádřenou vysokým deficitem obchodní bilance respektive deficitem běžného účtu platební bilance. Důsledkem těchto restriktivních kroků však bylo oslabení celé domácí ekonomiky a hospodářství tak upadlo do recese trvající bezmála dva roky. Z recese se domácí ekonomika vymanila v roce 1999 (růst reálného HDP o 1,7 %). V roce 2000 vzrostl reálný HDP o 4,2 %, tato dynamika byla vyšší, než jaké v průměru dosahovaly země Evropské unie. V roce 2001 došlo k 3,1% růstu HDP ve stálých cenách a v roce 2002 rostl HDP meziročně reálně o 2,1 %, přičemž tempo jeho růstu se v průběhu roku postupně zpomalovalo.

Vývoj v letech 2003-2007

Relativně úspěšné období z hlediska růstu HDP české ekonomiky s rostoucí tendencí hospodářského růstu:

Tabulka č. 1 - Historický vývoj reálného HDP ČR (2003-2007)

	2003	2004	2005	2006	2007
Reálný vývoj HDP (%)	3,8	4,7	6,8	7,0	5,7

Zdroj: Patria Finance

Za růstem stála ve všech sledovaných letech především spotřeba domácností, za níž stálo zejména výrazné zvýšení reálných mezd. Přispěl i pokles spotřebitelských cen, nízké úrokové sazby spotřebitelských a hypotečních úvěrů i leasingových služeb a dále ochota domácností více se zadlužit. Od roku 2004 byl růst HDP podpořen celoevropským posílením hospodářského růstu, který měl pozitivní vliv na růst exportu. To se projevilo jak růstem investic (ukazatele "výdaje na tvorbu hrubého kapitálu"), tak posilováním obchodní bilance zahraničního obchodu. Růst českého exportu nezastavila ani silná pokračující aprece domácí měny. Ty byla vyrovnávána zvyšováním kvality exportovaných produktů a růstem produktivity práce. Období hospodářského růstu ve sledovaných letech se projevilo poklesem nezaměstnanost, reálným růstem mezd (i díky stabilní inflaci kolem 2 %) a vedlo k růstu investic podnikového sektoru.

Vývoj v letech 2008-2012

Hypoteční krize, která vyvrcholila v USA v roce 2007 a volně přešla do finanční krize v roce 2008, se na vývoji české ekonomiky výrazně neprojevila, resp. silný růst do roku 2007 zastavil až následně důsledek finanční krize, celosvětová hospodářská krize. Růst HDP ČR, jakožto proexportně orientované ekonomiky, se ve 3. čtvrtletí 2008 de facto zastavil a v posledním čtvrtletí klesl o 0,8 %. Za celý rok 2008 si nicméně česká ekonomika udržela jeden z nejvyšších reálných růstů HDP v Evropě (3,1 %). V roce 2009 se nicméně důsledek ekonomické krize promítl do českého hospodářství naplno a reálný HDP poklesl o -4,5 %. K dočasné obnově došlo v letech 2010-2011, nicméně v letech 2012 a 2013 česká ekonomika opět propadla do mírné recese.

Přehled vývoje HDP v krizových letech 2008-2013 je zachycen v tabulce:

Tabulka č. 2 - Historický vývoj reálného HDP ČR (2008-2013)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Reálný vývoj HDP (%)	3,1	-4,5	2,3	2,0	-0,8	-0,5

Zdroj: MFČR

Zdrojem růstu výkonnosti české ekonomiky ve většině posledních let byl dle ČSÚ výhradně růst produktivity práce (růst zaměstnanosti byl minimální, podniky ve snaze obnovy ziskové marže intenzivněji využívaly stávající zaměstnance).

Vývoj od roku 2014

Již v polovině roku 2013 je patrná stabilizace a obnovení růstu české ekonomiky. Od roku 2014 se mimo produktivity práce výrazněji zvyšovala také zaměstnanost. Hrubý domácí produkt za rok 2014 očištěný o cenové vlivy byl meziročně vyšší o 2,7 %, v roce 2015 o 5,3 % a v roce 2016 o 2,6 %. Vysoký reálný nárůst objemu HDP v roce 2015 byl z části způsoben jednorázovými vlivy (nerovnoměrný výběr spotřební daně z tabákových výrobků, zvýšené státní investiční výdaje v důsledku vyššího čerpání dotací). Růst v posledních 3 letech byl podložen zejména růstem spotřeby domácností a zahraniční poptávkou (zahraniční obchod). Do roku 2015 včetně významně přispívaly na růst HDP také investiční aktivity. Na výdajové straně se růst poptávky projevil zejména růstem hrubé přidané hodnoty. Příznivý hospodářský vývoj se projevil napříč celou tuzemskou ekonomikou a lze jej vysledovat ve většině odvětví – zpracovatelský průmysl, stavebnictví, většina odvětví služeb.

HDP za rok 2017 byl o 4,4 % vyšší než v roce 2016. Ekonomický růst se tak projevoval napříč všemi odvětvími národního hospodářství. Téměř polovina růstu hrubé přidané hodnoty byla vytvořena odvětvími průmyslu. Hlavním faktorem celoročního růstu byla spotřeba domácností a zahraniční poptávka. Ta přispěla 1,8 p. b., spotřeba domácností 1,4 p. b. a investiční aktivita 1,2 p. b. Výdaje na konečnou spotřebu domácností vzrostly meziročně o 4,0 %, nejvíce od roku 2007. Saldo zahraničního obchodu vzrostlo v běžných cenách meziročně o 8,0 mld. Kč na 364,5 mld. Kč. Tvorba hrubého fixního kapitálu za celý rok 2017 byla o 5,4 % vyšší než v roce 2016. Zvýšené investice směřovaly do strojního vybavení, včetně dopravních prostředků, a do obydlí. Celková zaměstnanost vzrostla ve srovnání s předchozím rokem o 1,6 % na 5 331 tisíc osob. Celkem bylo odpracováno o 1,9 % hodin více než v roce 2016.

HDP za rok 2018 byl o 3,0 % vyšší než v roce 2017. Hlavním faktorem celoročního růstu byla domácí poptávka, zejména investiční aktivita. Tvorba hrubého fixního kapitálu přispěla 1,9 p. b., spotřeba domácností 1,0 p. b., výdaje vládních institucí 0,7 p. b. a zahraniční poptávka přispěla 0,4 p.b. Zvýšené investice směřovaly do budov a staveb, strojního vybavení i dopravních prostředků. Cenová hladina měřená deflátozem HDP se zvýšila meziročně o 2,3 %. Objem mzdových nákladů v běžných cenách vzrostl meziročně o 9,5 %. Celková zaměstnanost vzrostla ve srovnání s předchozím rokem o 1,6 % na 5 430 tisíc osob. Celkem bylo odpracováno o 2,0 % hodin více než v roce 2017.

Tabulka č. 3 - Historický vývoj reálného HDP ČR (2014-2018)

	2014	2015	2016	2017	2018
Reálný vývoj HDP (%)	2,7	5,3	2,6	4,4	3,0

Zdroj: ČSÚ

Vývoj v roce 2019

V 1. čtvrtletí vzrostl hrubý domácí produkt mezičtvrtletně o 0,6 % a meziročně o 2,6 %, ve 2. čtvrtletí mezičtvrtletně o 0,7 % a meziročně o 2,7 %, ve 3. čtvrtletí mezičtvrtletně o 0,3 % a meziročně o 2,5 %. Růst české ekonomiky pokračoval i závěrem roku. V posledním čtvrtletí předchozího roku vzrostl HDP oproti 3. čtvrtletí o 0,2 % a meziročně o 1,7 %. Růst HDP byl tažen převážně spotřebou domácností. Nadále se dařilo většině odvětví služeb a stavebnictví. Zpracovatelský průmysl již přestal přispívat k růstu hrubé přidané hodnoty. Zaměstnanost vzrostla v minulém roce o 0,7 %. Ve 4. čtvrtletí se zaměstnanost v porovnání s předchozím čtvrtletím snížila o 0,3 % a meziročně se nezměnila.

Česká ekonomika v roce 2019 nadále rostla. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl v roce 2019 podle předběžného odhadu o 2,4 % vyšší než v roce 2018. Růst byl podpořen především spotřebními výdaji domácností a zahraniční poptávkou. Mírně rostly i investice. K růstu hrubé přidané hodnoty nejvýrazněji přispěla skupina odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství a odvětví informačních a komunikačních činností. Dařilo se také průmyslu a stavebnictví.

Vývoj v roce 2020

V 1. čtvrtletí klesl hrubý domácí produkt mezičtvrtletně o 3,3 % a meziročně o 2,0 %. Tento pokles představuje největší meziroční pokles české ekonomiky od začátku roku 2010. Výsledky české ekonomiky v prvních třech měsících roku 2020 výrazně ovlivnila celosvětová pandemie koronaviru a s ní spojená restriktivní opatření.

Negativní vývoj HDP byl způsoben především nižší tvorbou kapitálu a poklesem zahraniční poptávky. Na meziročním poklesu HDP o 2,0 % se negativně podílely investiční výdaje (-1,4 p. b.) a zahraniční poptávka (-0,5 p. b.). Pozitivně přispívaly rostoucí výdaje vládních institucí (1,4 p. b.)

Hrubá přidaná hodnota (HPH) byla mezičtvrtletně nižší o 2,5 %. HPH ve zpracovatelském průmyslu klesla o 2,9 %, ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství o 5,4 %. K růstu HPH došlo ve stavebnictví, a to o 0,7 %. Meziročně HPH klesla o 1,3 %. Pokles tvorby HPH byl nejvíce ovlivněn vývojem ve zpracovatelském průmyslu (pokles o 3,4 %) a ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství (pokles o 4,9 %). Naopak pozitivní příspěvek zaznamenalo především stavebnictví s růstem HPH 2,5 %, odvětví informačních a komunikačních činností (růst o 3,8 %) a skupina odvětví veřejné správy, vzdělávání a zdravotní a sociální péče (růst o 1,5 %).

4.1.2 INFLACE

Vývoj v letech 1994-2002

Inflace dosahovala v letech 1994-1998 relativně vysokých hodnot (8,5% - 10,7%). V prosinci 1997 se proto bankovní rada České národní banky rozhodla o změně režimu měnové politiky a počínaje rokem 1998 přešla k cílování inflace. Výsledky této měnové politiky se projeví v roce 1999, kdy došlo k mimořádnému průlomů v dezinflačním procesu a snížení míry inflace na 2,1%. Hlavním důvodem bylo přibrždění deregulace cen usměrňovaných státem a pokles cen potravin. V roce 2000 dezinflační proces pokračoval a inflace se pohybovala na úrovni téměř srovnatelné se zeměmi Evropské unie. Průměrná míra inflace za rok 2002 činila 1,8%.

Vývoj v letech 2003-2007

Změna přístupu ČNB k měnové politice se v letech 2003-2007 projevila velmi dobře řízenou inflací, které se držela ve vymezeném inflačním pásmu:

Tabulka č. 4 - Historický vývoj inflace v ČR (2003-2007)

	2003	2004	2005	2006	2007
Inflace (%)	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8

Zdroj: ČSÚ

I přes poměrně významné cenové pohyby jednotlivých druhů zboží a služeb došlo v roce 2003 díky oběma směrům pohybu cenové hladiny u různých položek spotřebního koše k celkově téměř nulové inflaci. Akcelerujícím faktorem růstu spotřebitelských cen na počátku roku 2004 bylo především promítnutí dopadu zvýšení nepřímých daní v rámci reformy veřejných financí a harmonizačních daňových úprav souvisejících se vstupem České republiky do EU. V roce 2005 inflace opět zpomalila, především pak díky posílení směnného kurzu domácí koruny (v průměru meziročně o 7,1 % vůči EUR a 7,3 % vůči USD), jakož i zpomalení cenového pohybu na světovém i domácím komoditním trhu surovin a výrobků s výjimkou ropy. Právě růst cen ropy se v roce 2006 promítl do růstu cen pohonných hmot v ČR a vedl k inflaci cca 2,5 %. V roce 2007 se na růstu cen podílely především potraviny, náklady na bydlení a produkty podléhající spotřební dani, která v roce 2007 vzrostla.

Vývoj v letech 2008-2013

Mimo let 2008 a 2013 se vývoj cenové hladiny držel až na výjimky pod úrovní inflačního pásma stanoveného ČNB (2 %).

Tabulka č. 5 - Historický vývoj inflace v ČR (2008-2013)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Inflace (%)	6,3	1,0	1,5	1,9	3,3	1,4

Zdroj: ČSÚ

Významný růst cen v roce 2008 byl způsoben jednak domácími vlivy (daňová reforma, deregulace nájemného, růst spotřební daně) a jednak situací na světových trzích (růsty cen ropy a zemního plynu). Průměrná meziroční inflace v dalším roce 2009 pak dosáhla cca 1 % zásluhou pokračujícího růstu administrativních cen.

Průměrná meziroční míra inflace za rok 2010 byla obdobná a dosáhla 1,5 % (růst cen služeb, potravin, PHM, bydlení – deregulace nájmu, růst cen médií; pokles cen aut a elektroniky). Obdobně, s mírně vyšší

intenzitou, se inflace vyvíjela v roce 2011. Stejnou míru inflace by ČR vykazala také v roce 2012, nicméně v tomto roce byla inflace ovlivněna skokovým růstem DPH a spotřebních daní (především růst nižší sazby DPH z 10 na 14 %) a dosáhla tak 3,3 %. Bez vlivu zvýšení uvedených daní by se míra roční inflace v roce 2013 pohybovala kolem 2,2 %. Výraznější pokles inflace byl patrný v roce 2013 (důvody jsou mimo jiné snížené ceny telekomunikací a pohonných hmot).

Vývoj od roku 2014

Trend poklesu míry inflace pokračoval také v letech 2014 až 2015, kdy míra inflace dosáhla historicky nejnižších hodnot 0,3-0,4 %. K poklesu cen v obou letech docházelo zejména v oddílech energií (elektřina, plyn), pohonných hmot (ceny ropy) a telekomunikací. Vývoj cenové úrovně tak byl negativně ovlivňován zejména mezinárodní situací (ropa, zemní plyn, elektřina) či strukturálními změnami odvětví (telekomunikace, zrušení regulačních poplatků u lékařů), nikoliv vnitřními faktory. Růst v roce 2014 byl zachován pouze u potravin a nápojů, v roce 2015 došlo k poklesu cen i v tomto oddíle. Ostatní oddíly držely v roce 2014 stabilní cenovou úroveň a v roce 2015 mírně rostly (tabákové výrobky, odívání a obuv, rekreace a kultura, stravování a ubytování, ostatní zboží a služby).

Vývoj inflace v roce 2016 ovlivnil zejména růst cen tabákových výrobků a lihovin, nájemného a ostatních služeb souvisejících s bydlením v oddíle bydlení, dále pak růst cen v oddílech odívání a obuv, rekreace a kultura, stravování a ubytování, ostatní zboží a služby. Protichůdně, tj. na pokles cenové hladiny, působil pokles cen pohonných hmot v oddíle doprava a také snížení cen v oddíle potravin a nealkoholické nápoje. Průměrná míra inflace v roce 2017 dosáhla 2,5 %, tedy nejvyšší úrovně od roku 2008 (rok 2012 byl ovlivněn růstem DPH, nikoliv růstem cenové úrovně výrobců). Vývoj inflace v roce 2017 ovlivnil zejména růst cen v oddíle potravin a nealkoholické nápoje, a dále růst cen nájemného v oddíle bydlení (naopak ceny zemního plynu, vody a teplé vody klesly), pohonných hmot v oddíle doprava a vyšší ceny stravovacích služeb v oddíle stravování a ubytování.

Průměrná míra inflace v roce 2018 dosáhla 2,1 %. Vývoj inflace v roce 2018 ovlivnil zejména růst cen v oddíle bydlení, cen pohonných hmot v oddíle doprava a vyšší ceny v oddílech potravin a nealkoholické nápoje, alkoholické nápoje, tabák. Na zvyšování inflace působil též růst cen v oddílech stravování a ubytování, ostatní zboží a služby. Protisměrně, tj. na snižování cenové hladiny, působil vývoj cen v oddíle odívání a obuv.

Tabulka č. 6 - Historický vývoj inflace v ČR (2014-2018)

	2014	2015	2016	2017	2018
Inflace (%)	0,4	0,3	0,7	2,5	2,5

Zdroj: ČSÚ

Vývoj v roce 2019

V 1. čtvrtletí 2019 vzrostly spotřebitelské ceny proti 4. čtvrtletí 2018 o 1,2 %, ve 2. čtvrtletí 2019 vzrostly spotřebitelské ceny proti 1. čtvrtletí 2019 o 0,7 %, ve 3. čtvrtletí 2019 vzrostly spotřebitelské ceny proti 2. čtvrtletí 2019 o 0,6 % a ve 4. čtvrtletí 2019 vzrostly spotřebitelské ceny proti 3. čtvrtletí 2019 o 0,4 %. Mezičtvrtletní vývoj spotřebitelských cen ve 4. čtvrtletí 2019 ovlivnilo zejména zvýšení cen v oddílech potravin a nealkoholické nápoje, bydlení, odívání a obuv.

V meziročním srovnání vzrostly spotřebitelské ceny ve 4. čtvrtletí 2019 o 3,0 %, což je o 0,2 procentního bodu více než ve 3. čtvrtletí 2019. Tento vývoj ovlivnilo zejména zrychlení cenového růstu v oddíle potravin a nealkoholické nápoje a zpomalení poklesu cen v oddíle odívání a obuv. Dále na zvyšování cenové hladiny působil růst cen v oddílech bytové vybavení, zařízení domácnosti, stravování a ubytování, rekreace a kultura.

Vývoj v roce 2020

V 1. čtvrtletí vzrostly spotřebitelské ceny proti 4. čtvrtletí 2019 o 1,8 %. V meziročním srovnání vzrostly spotřebitelské ceny v 1. čtvrtletí 2020 o 3,6 %, což je o 0,6 procentního bodu více než ve 4. čtvrtletí 2019.

Mezičtvrtletní vývoj spotřebitelských cen v 1. čtvrtletí 2020 ovlivnilo zejména zvýšení cen v oddílech potravin a nealkoholické nápoje, bydlení, alkoholické nápoje, tabák. Protisměrně, tj. na snižování cenové hladiny, působil pokles cen v oddíle pošty a telekomunikace. Mezičtvrtletně vzrostly spotřebitelské ceny v 1. čtvrtletí 2020 proti 1. čtvrtletí 2019 o 3,6 %, tedy o 0,6 procentního bodu více než ve 4. čtvrtletí. Tento vývoj ovlivnilo zejména zrychlení cenového růstu v oddílech potravin a nealkoholické nápoje, doprava a přechod z poklesu v růst v oddíle odívání a obuv. Dále na zrychlení růstu cenové hladiny působil cenový

vývoj v oddílech alkoholické nápoje, tabák, bytové vybavení, zařízení domácnosti, vzdělávání, stravování a ubytování, ostatní zboží a služby.

4.1.3 REKAPITULACE

Následující tabulka zachycuje vývoj nejdůležitějších makroekonomických ukazatelů v ČR v předchozích 5 letech včetně prognózy na rok 2020.

Tabulka č. 7 - Historický vývoj základních makroekonomických ukazatelů ČR (2015-2020F)

MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ	2015	2016	2017	2018	2019	2020F
HDP, reálný růst %	5,3	2,6	4,4	3,0	2,6	-7,6
Inflace %	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	2,7
Nezaměstnanost (VŠPS) %	5,1	4,0	2,9	2,2	2,0	4,1
Růst mezd a platů (bez vlivu růstu zaměstnanosti) v %	3,4	3,8	6,6	7,8	6,9	3,6
Směnný kurs CZK/EUR průměr	27,3	27,0	26,3	25,6	25,7	26,7

Zdroj: Kolokvia Ministerstva financí ČR

4.2 PŘEDPOKLAD VÝVOJE NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Následující prognóza vývoje makroekonomických ukazatelů ČR byla převzata z průzkumu Ministerstva financí ČR (MFČR). MFČR provádí dvakrát ročně průzkum (tzv. Kolokvium), jehož cílem je zjistit názor relevantních institucí na budoucí vývoj české ekonomiky a vyhodnotit základní tendence, s nimiž zúčastněné instituce ve svých předpovědích počítají. S výsledky příslušného Kolokvia bývá také srovnáván makroekonomický rámec státního rozpočtu a rozpočtového výhledu, makroekonomický scénář Konvergenčního programu a predikce MFČR.

Výsledky 49. Kolokvia, které se konalo v květnu 2020, vycházejí z předpovědí 13 institucí (Ministerstvo financí; Ministerstvo průmyslu a obchodu; Ministerstvo práce a sociálních věcí; Česká národní banka; Akcenta CZ; Československá obchodní banka; Deloitte Czech Republic; Generali Investments CEE, investiční společnost; Institut ekonomických studií, Fakulta sociálních věd Univerzity Karlovy; Komerční banka; Raiffeisenbank; Svaz průmyslu a dopravy ČR; UniCredit Bank). Pro větší reprezentativnost šetření k nim byly přiřazeny prognózy Evropské komise (European Economic Forecast z května 2020) a Mezinárodního měnového fondu (World Economic Outlook z dubna 2020).

Číselné predikce české ekonomiky jsou uvedeny v souhrnné tabulce za jejich textovým popisem, který je uveden v následujících odstavcích.

HDP

Po relativně silném růstu většiny evropských ekonomik v letech 2010 a 2011 z důvodu návratu výkonu a produkce těchto ekonomik včetně ekonomiky ČR na předkrizovou úroveň došlo v dalších 2 letech 2012 a 2013 k opětovnému propadu ekonomiky většiny zemí i ekonomiky EU jako celku. Je nutné poznamenat, že oproti propadům ekonomiky dosažených v evropských státech od 2. pololetí 2008 do 1. pololetí 2010 byl pokles ekonomického výkonu podstatně mírnější (EU19 pokles o -0,8 % v roce 2012 a -0,4 % v roce 2013). Trvalejší oživení ekonomického růstu začalo být patrné od 2. pololetí 2013 a ve většině zemí se jej podařilo udržet a posílit i v dalších letech. Stablní reálný růst HDP byl patrný také v ČR – v roce 2014 +2,7 %, v roce 2015 +5,3 %, v roce 2016 +2,6 %, v roce 2017 +4,4 %, v roce 2018 +3,0 % a v roce 2019 + 2,6 %. Aktuálně prognózy počítají s poklesem reálného HDP ČR v roce 2020 na úrovni -7,6 % v důsledku vlivu pandemie COVID-19 (viz dále), v dalších letech by se tempo růstu HDP mělo přiblížit hodnotě kolem 2,5 % ročně.

Inflace

V letech 2014-2016 byla inflace v ČR mírně kladná (0,5 %), prakticky tak průměrná úroveň spotřebitelských cen stagnovala. Od 2. pololetí 2016 je patrné oživení růstu cen, které nadále výrazně posílilo v roce 2017 (+2,5 %; zejména potraviny, nájemné, PHM) a následně v roce 2018 oslabilo k cílové míře inflace (+2,1 %; bydlení, potraviny a nealkoholické nápoje, alkoholické nápoje, tabák). V roce 2019 činila inflace v ČR +2,8 %. V roce 2020 prognóza počítá s obdobnou výší inflace jako v roce 2019 a v dalších letech s následným přiblížením k cílové inflaci (kolem 2 %) a s následným ustálením. Je nutno nicméně zdůraznit,

že výrazný pokles cen byl v letech 2014-2016 zaznamenán zejména u oddílů jako bydlení, energie a doprava (elektřina, plyn, paliva), kde byl pokles cen způsoben vývojem v zahraničí (trhy komodit základních energetických surovin a elektřiny), či v odvětví telekomunikací (snížení výdajů v silně konkurenčním odvětví), což je pro českou ekonomiku jednoznačně pozitivní vývoj (pokles cen externích vstupů). K tomu je nutno připomenout vysoké nárůsty cenové úrovně u většiny aktuálně klesajících položek nákupního koše v posledních cca 10-15 letech vysoko nad průměrnou inflací.

Nezaměstnanost ČR

V průběhu krize se nezaměstnanost v ČR částečně navýšila z průměrných 5 % v letech 2007 a 2008 na cca 7 % v roce 2010. Po poklesu nezaměstnanosti v roce 2011 došlo v průběhu let 2012 a 2013 k jejímu opětovnému navýšení k úrovni roku 2010. Ke konci roku 2013 se nezaměstnanost v ČR blížila historicky rekordním úrovním (počet nezaměstnaných obyvatel se pohyboval kolem hranice 600 tis.). Podstatně horší byla úroveň nezaměstnanosti mladých, která dosáhla 19,5 %, což byl horší výsledek než průměrný výsledek OECD, ale v rámci EU se jednalo o průměr až lepší průměr. Již v průběhu roku 2014 došlo k zásadnímu zlepšení a pozitivně se nezaměstnanost / potažmo zaměstnanost vyvíjely i v letech 2015 až 2019, kdy dosáhla nezaměstnanost mimořádně nízké úrovně. Lepší podmínky na trhu práce tak plně reflektují cyklus ekonomického růstu české ekonomiky. V dalších letech pak lze vzhledem k prognóze ekonomického vývoje počítat se zhoršením nezaměstnanosti v nejbližší budoucnosti a následnou postupnou stabilizací na úrovni přirozené míry nezaměstnanosti (3,0 %).

Směnný kurz CZK

Po zřetelném oslabení domácí měny v posledním čtvrtletí roku 2011 (projevilo se v průměrném kurzu od roku 2012) z důvodu negativního očekávání ve vztahu k EUR došlo v roce 2012 k určité stabilizaci, kdy kurz osciloval kolem hodnoty mírně nad 25,- Kč / EUR. V průběhu roku 2013 byla patrná spíše depreciační české měny k 25,5 až 26,0 Kč/EUR. Výrazně negativně se na kurzu české měny ke konci roku 2013 promítla strategie České národní banky, která za účelem dosažení inflačního cíle cca 2 % (tj. podpory růstu inflace), která formou devizové intervence (prodejem Kč a nákupem EUR provedené na začátku listopadu) oslabila českou korunu na cca 27,5 Kč / EUR, a tuto úroveň kolem 27,0 Kč / EUR udržovala i v průběhu let 2014 až 2016.

Směnný kurz CZK/USD do závěru roku 2014 osciloval kolem stabilní úrovně 20,- Kč / USD. Ke konci roku 2014 a především na počátku roku 2015 domácí měna vůči USD znatelně depreciovala a ztratila cca 25 % své hodnoty. Průměrný kurz CZK/USD tak v letech 2015-2017 přesahoval 24. Důvod je externí a fakticky neovlivnitelný ze strany ČR (posilování USD ve vztahu k EUR). Dle aktuálních prognóz je dlouhodobě předpokládáno posílení EUR a mírné kolísání kurzu EUR/USD na úrovni kolem 1,1-1,2.

Intervence ČNB byly ukončeny na začátku 2. čtvrtletí 2017 a česká měna začala přirozeně posilovat vůči oběma měnám. V průměru tak dosáhl směnný kurz za rok 2017 cca 26,3 CZK/EUR, v roce 2018 cca 25,6 a v roce 2019 cca 25,7. Obdobně CZK posílila ve vztahu k USD (průměr 2017 cca 23,4, průměr roku 2018 cca 21,7, průměr roku 2019 22,9 CZK/USD). Pro rok 2020 je uvažováno s depreciační domácí měny vůči EUR i USD a v dalších letech již s postupnou mírnou apreciací domácí měny vůči EUR i USD.

Souhrnný přehled ukazatelů

Tabulka č. 8 - Historický vývoj a prognóza makroekonomických ukazatelů ČR (2017-2019; 2020F-2025F)

MEZIROČNÍ RŮST, POKUD NENÍ UVEDENO JINAK	2017	2018	2019	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
HDP zemí EU12 (reálný růst v %)	2,4	1,8	1,2	-8,2	6,2	1,6	1,4	-	-
Cena ropy Brent (USD/barel)	54	71	64	38	43	52	50	-	-
3M PRIBOR (průměr v %)	0,4	1,2	2,1	0,9	0,6	0,8	1,4	2,1	2,1
Výnos do splatnosti 10R státních dluhopisů (maastrichtské kritérium; průměr v %)	1,0	2,0	1,5	1,4	1,4	1,6	2,0	3,2	3,2
Měnový kurz CZK/EUR (průměr)	26,3	25,6	25,7	26,7	26,2	25,1	24,6	24,6	24,6
Měnový kurz USD/EUR (průměr)	1,12	1,18	1,12	1,10	1,12	1,16	1,18	1,18	1,18
Měnový kurz CZK/USD (průměr)	23,4	21,7	22,9	24,3	23,4	21,6	20,8	20,8	20,8
HDP ČR (reálný růst v %)	4,4	3,0	2,6	-7,6	5,8	2,5	2,3	2,5	2,5
Příspěvek změny zásob (p.b.)	-0,1	-1,2	0,2	-0,5	0,4	-0,2	-0,1	-	-
Příspěvek zahraničního obchodu (p.b.)	1,0	-0,7	-0,3	-2,2	1,4	0,3	0,0	-	-
Spotřeba domácností (reálný růst v %)	4,0	3,2	3,0	-4,8	4,1	2,8	2,6	-	-
Spotřeba vlády (reálný růst v %)	1,5	3,7	2,6	4,7	1,8	0,7	1,7	-	-

MEZIROČNÍ RŮST, POKUD NENÍ UVEDENO JINAK	2017	2018	2019	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Tvorba fixního kapitálu (reálný růst v %)	5,4	10,5	2,8	-14,0	6,3	3,8	2,8	-	-
Deflátor HDP (růst v %)	1,4	2,1	3,5	3,1	1,8	1,6	2,0	2,0	2,0
Průměrná míra inflace (%)	2,5	2,1	2,8	2,7	1,6	2,0	1,9	2,0	2,0
Zaměstnanost (růst v %)	1,6	1,4	0,2	-1,9	0,0	0,4	0,5	-	-
Míra nezaměstnanosti VŠPS (%)	2,9	2,2	2,0	4,1	4,1	3,2	3,0	-	-
Objem mezd a platů (nom. růst v %)	8,3	9,3	7,1	1,6	3,2	4,7	5,7	-	-
Objem mezd a platů (růst mezd bez vlivu růstu zaměstnanosti v %)	6,6	7,8	6,9	3,6	3,2	4,3	5,2	4,7	4,7
Běžný účet platební bilance (v % HDP)	1,1	0,3	-0,4	-1,2	-0,2	-0,1	0,0	-	-

Zdroj: Roky 2017-2023F MFČR (kolokvia). Tendence vývoje klíčových ukazatelů v letech 2024F-2025F jsou nastaveny dle dlouhodobých prognóz z jiných zdrojů (články na internetových stránkách renomovaných ekonomických periodik, bankovní domy, ČNB, instituce EU, analytické společnosti) či navazují na trend z předchozích let.

4.3 KOMENTÁŘ K VLIVU VIRU COVID-19 NA EKONOMIKU ČR

Na začátku roku 2020 zachvátila Čínu epidemie nového typu koronaviru s označením Covid-19. Postupně se rozšířila do celého světa a rozvinula tak v pandemii. Přijatá protiepidemická opatření a jejich doprovodné efekty způsobily hluboký synchronizovaný propad světové ekonomiky, jehož rozsah nemá v období po 2. světové válce obdoby. Hospodářská politika ve všech zasažených zemích reagovala razantním uvolněním a přijetím masivních fiskálních a monetárních stimulů s cílem co nejvíce zamezit dopadům pandemie na dlouhodobý růst. Postupně dochází k oživení ekonomické aktivity, které však ve většině zemí pravděpodobně nebude dostatečně silné na to, aby v průběhu zbytku roku 2020 a roku 2021 vykompenzovalo hospodářský propad z počátku letošního roku. Nejistota ohledně dalšího vývoje šíření pandemie je vysoká. Případná další omezení aktivity mohou vést k útlumům či naopak expanzi některých odvětví a s tím spojeným cyklickým i strukturálním změnám.

Ke zmírnění makroekonomických a sociálních dopadů recese v 1. pololetí 2020 a pro podporu následného ožívování byla zaveden rozsáhlá stimulační opatření. V první řadě jde o razantní fiskální opatření, jejichž rozsah je limitován schváleným navýšením schodku státního rozpočtu na 500 mld. Kč, tedy cca 9 % HDP. Jednalo se o opatření jak příjmové strany (kompenzační bonus pro OSVČ, prominutí záloh na zdravotní a sociální pojištění) tak i výdajové strany veřejných rozpočtů (kompenzace mzdových nákladů, prodloužení a zvýšení ošetřovného, mimořádné odměny ve zdravotnictví, jednorázový příspěvek k důchodům apod.). Pro trh práce je významný vládní program Antivirus, který poskytuje částečnou úhradu mzdových nákladů pro zaměstnance, u nichž došlo k ekonomickým potížím, nucenému uzavření provozovny nebo karanténě zaměstnanců v souvislosti s koronavirem. Tento program má za důsledek podstatně nižší nárůst nezaměstnanosti, než který by odpovídal hloubce ekonomické recese. Program by měl být ukončen k 31. říjnu 2020 a navázat by na něj měl trvalý mechanismus pro podporu v částečné zaměstnanosti (tzv. kurzarbeit), o jehož podobě se ještě diskutuje. Jako monetární opatření v reakci nejen na dopady opatření vůči koronaviru, ale také na zhoršení zahraničního výhledu, snížila hned v květnu ČNB dvoutýdenní repo sazbu o 0,75 p. b. na 0,25 %. Od 18.5.2020 také připravila z preventivních důvodů nástroj na dodávání likvidity některým nebankovním subjektům, které jsou držiteli licence ČNB. Tyto instituce mají nově možnost získat likvidní prostředky formou krátkodobého úvěru od ČNB.

V průběhu a především na konci 2. čtvrtletí 2020 byla postupně uvolněna většina restriktivních opatření proti šíření koronaviru, s čímž korespondoval měsíční vývoj ukazatelů průmyslové produkce, tržeb v maloobchodě a službách, zahraničního obchodu, kdy se tyto ukazatele po dubnovém propadu začaly pomalu vracet k předkrizovým hodnotám. Predikce MFČR předpokládá růst reálného HDP za třetí čtvrtletí o 4,2 %, celkově predikce počítá, že reálný HDP v roce 2020 meziročně poklesne o 4,2 % a v roce 2021 meziročně vzroste o 3,9 %. Predikce je nicméně založena na předpokladu, že již nebudou zaváděna další protiepidemická opatření, která by mohla mít dopad na ekonomickou aktivitu, tedy nepočítá s druhou vlnou koronaviru.

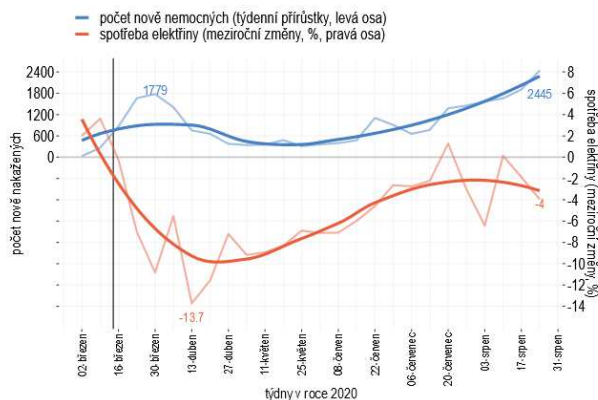
Analýza ČNB ohledně dopadu koronaviru na ekonomiku ČR

Zajímavá je analýza dopadů koronaviru na ekonomiku ČR, kterou v rámci čnBlog vydává guvernér ČNB Aleš Michl společně se svým poradcem Adamem Tomášem. První verze vyšla na začátku dubna, od té doby je zhruba s měsíčními intervaly aktualizována, poslední aktualizace byla vydána s údaji k 31.8.2020.

Cílem analýzy je zejména odhadnout body zvratu v ekonomice zasažené pandemií koronaviru, přičemž pracují s údaji o vývoji spotřeby elektřiny očištěné o vliv počasí a využívají je jako proxy pro odhad hospodářského vývoje při nedostupnosti makroekonomických statistik.

Následující graf zobrazuje epidemiologický a hospodářský vývoj v ČR od začátku března do konce srpna.

Graf č. 1 – Epidemiologický a hospodářský vývoj v ČR

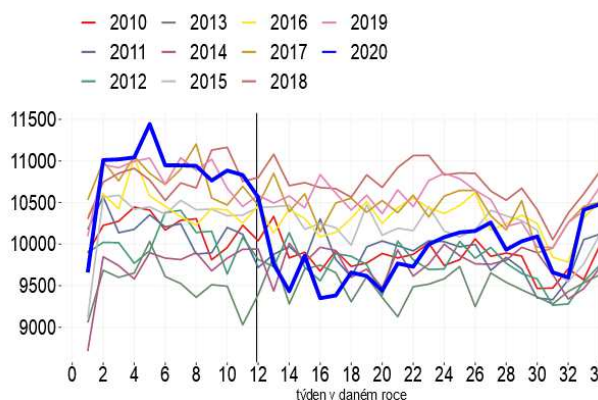


Z grafu jasně vyplývá, že epidemiologický vývoj není příznivý. Křivka počtu nově nakažených roste a v souvislosti s příchodem podzimního počasí, při kterém jsou lidé vůči virovým onemocněním náchylnější, nemusí věstit nic dobrého. V průběhu srpna se začal měnit trend vývoje ukazatele meziroční spotřeby elektřiny, kdy se meziroční rozdíl začal opět prohlubovat.

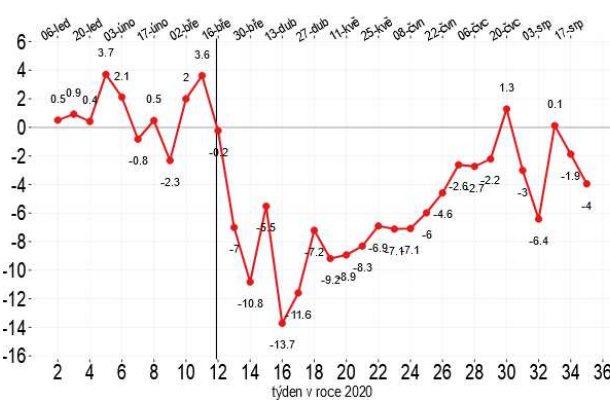
Autoři analýzy zmiňují, že po skončení úvodní fáze boje s koronavirem charakteristické výraznými restriktivními opatřeními s cílem zamezit šíření viru a zhroucení zdravotního systému postupuje vývoj do druhé – přechodové fáze. Aktuálním cílem je vyhnout se ekonomické depresi a finanční krizi, zabránit možnosti pádů bank v souvislosti s nesplácenými úvěry. Zmiňovaný nárůst počtu nakažených autoři nazývají cenou za snahu o plnění výše zmíněných cílů.

Následující grafy zobrazují vývoj průměrné spotřeby elektrické energie v jednotlivých týdnech let 2010-2020 očištěný o vliv venkovní teploty a meziroční změnu spotřebované elektřiny očištěnou o vliv teploty na spotřebu.

Graf č. 2 - Průměrná očištěná spotřeba elektrické energie (MW)



Graf č. 3 – Meziroční změna spotřebované elektřiny (%)



V aktualizaci analýzy z července autoři na základě údajů o spotřebě elektřiny očekávali mezičtvrtletní pokles ekonomiky ve druhém kvartále o 7,5 %. Předběžný odhad ČSÚ vydaný následující týden odhadoval pokles o 8,4 %. To ukazuje na to, že i přesto, že korelace mezi spotřebou elektřiny a ekonomickou aktivitou (myšleno růstem HDP) není dokonalá, vede predikce vývoje HDP na základě spotřeby elektřiny k řádově úspěšným výsledkům.

K podobnému výsledku došli autoři i v případě vztahu mezi spotřebovanou elektřinou a průmyslovou výrobou, i když historická korelace vychází hůř než u HDP.

Průkaznější než na základě těchto korelací predikovat vývoj HDP je sledovat bod zvratu, který se v obou případech (vývoj průmyslové výroby, HDP) s vývojem spotřebované elektřiny shoduje. Obraty ve vývoji meziroční změny spotřebované elektřiny na konci srpna mohou být předzvěstí také změny ve vývoji HDP, a to s přihlédnutím k možné druhé vlně koronaviru.

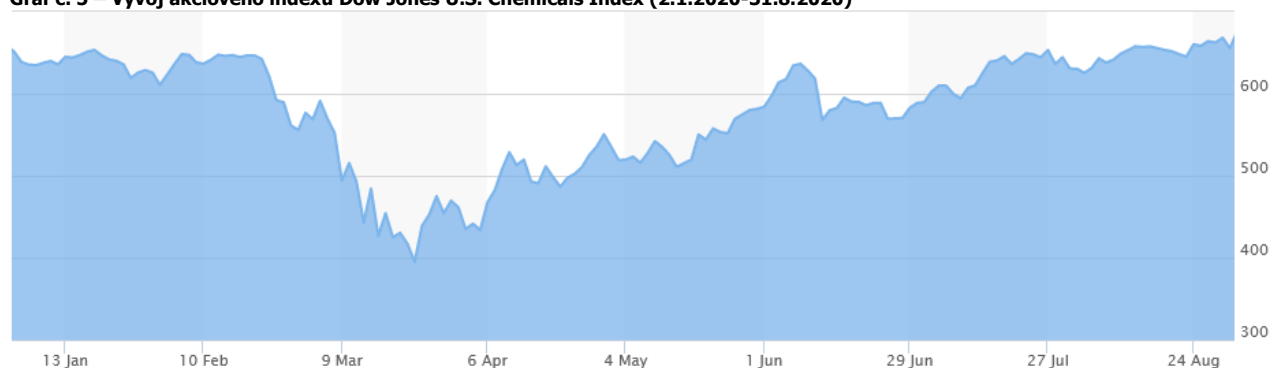
Dopady koronaviru do chemického průmyslu

V tuto chvíli nejsou ještě k dispozici čerstvá data o vývoji chemického průmyslu, která by zahrnovala vliv koronaviru. Částečným vodítkem tak může být aspoň pohled na americký akciový trh. Následující grafy zobrazují vývoj akciových indexů S&P 500 Chemicals Industry Index a Dow Jones U.S. Chemicals Index.

Graf č. 4 – Vývoj akciového indexu S&P 500 Chemicals Industry Index (2.1.2020-31.8.2020)



Graf č. 5 – Vývoj akciového indexu Dow Jones U.S. Chemicals Index (2.1.2020-31.8.2020)



Z grafů vyplývá, že po jarním propadu obou akciových indexů se v průběhu března trend otočil a v průběhu léta došlo k postupnému nárůstu obou akciových indexů tak, že k Datu ocenění se již oba indexy pohybují nad úrovní z doby před vznikem pandemie. To značí, že se investoři po jarním šoku uklidnili a věří, že se situace kolem koronaviru bude zlepšovat.

Zhodnocení celkové situace kolem koronaviru, výhled do budoucna

Situace kolem koronaviru se vyvíjí každým dnem a k Datu ocenění nelze stanovit přesné dopady do světové ekonomiky, ekonomiky ČR nebo přímo do odvětví chemického průmyslu. Ve 2. čtvrtletí se reálný domácí produkt mezičtvrtletně propadl o 8,7 %, meziročně o 11,0 %. Data za 3. čtvrtletí ještě nejsou k Datu ocenění zveřejněná, nicméně predikce (mezi nimi i např. výše zmíněná analýza vývoje na základě spotřeby elektřiny) odhadují mezičtvrtletní růst. Tuto pozitivní informaci nicméně kazí příchod podzimu, který i za normálních podmínek bývá spojen s rozšířením chřipkových onemocnění. Společně s postupně zvyšujícími se denními přírůstky počtu nakažených může být nadcházející podzim předzvěstí druhé vlny koronaviru. Případná související opětovná restriktivní vládní opatření by ekonomice uštedřila další ránu, jejíž dopady v tuto chvíli nelze odhadovat, natož přesně kvantifikovat.

5 STRATEGICKÁ ANALÝZA

Strategická analýza se dělí na dvě základní části:

- Analýza vnějšího potenciálu analyzuje vývoj trhu (odvětví), ve kterém Společnost působí. Její součástí je také již provedená makroekonomická analýza.
- Analýza vnitřního potencionálu analyzuje blízké prostředí Společnosti. Definuje Společnost, konkurenci a postavení Společnosti vzhledem ke konkurenci a cílovým trhům.

Závěry strategické analýzy (spolu se závěry finanční analýzy) slouží jednak k potvrzení vhodnosti použití příjmového přístupu ocenění jako takového (potvrzení going concern), a jednak k posouzení prognózy tržeb dodané managementem či k vlastní prognóze tržeb sestavené Znalcem (v období 1. a 2. fáze finančního plánu).

5.1 ANALÝZA VNĚJŠÍHO POTENCIÁLU (ANALÝZA ODVĚTVÍ)

5.1.1 CHARAKTERISTIKA ODVĚTVÍ

Hlavní činnost Společnosti náleží do sekce C – Zpracovatelský průmysl, oddílu CZ-NACE 20 – Výroba chemických látek a chemických přípravků, konkrétně do oddílů:

- 20.1 Výroba základních chemických látek, hnojiv a dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách,
- 20.5 Výroba ostatních chemických výrobků.

Společnost včetně společností ve skupině (společně pouze jen „Skupina“) tedy podniká v odvětví chemického průmyslu.

5.1.2 DEFINICE CÍLOVÝCH TRHŮ

Vzhledem k tomu, že Skupina obchoduje se svými produkty na území ČR i mimo něj (když zahraniční prodej převažuje), je relevantním trhem pro Společnost nejen trh chemického průmyslu v ČR, ale také světový trh chemického průmyslu. Znalec tedy analyzoval odvětví chemického průmyslu na dvou úrovních:

- trh chemického průmyslu v ČR,
- trh chemického průmyslu v EU, resp. ve světě.

Trh chemického průmyslu v ČR bude vymezen daty a informacemi o odvětví CZ-NACE 20 – Výroba chemických látek a chemických přípravků. Tato data shromažďuje, zpracovává, analyzuje a vyhodnocuje Ministerstvo průmyslu a obchodu.

Trh chemického průmyslu v EU, resp. ve světě, bude vymezen daty a informacemi o světovém chemickém průmyslu publikovanými organizací CEFIC (The European Chemical Industry Council), která data shromažďuje, zpracovává, analyzuje a vyhodnocuje.

5.1.3 HISTORIE ODVĚTVÍ

5.1.3.1 TRH CHEMICKÉHO PRŮMYSLU V ČR

Data ohledně trhu chemického průmyslu v ČR byla získána z dokumentu, který každoročně publikuje Ministerstvo průmyslu a obchodu, konkrétně z dokumentu „Panorama zpracovatelského průmyslu ČR 2018“. Z tohoto dokumentu byla převzata veškerá níže uvedená data o odvětví CZ-NACE 20 Výroba chemických látek a chemických přípravků, provedeny analýzy a grafická znázornění.

Dokument „Panorama zpracovatelského průmyslu ČR 2018“ představuje k Datu ocenění nejaktuálnější vydání z řady dokumentů Panorama zpracovatelského průmyslu ČR (pro rok 2019 ještě nebyl daný dokument zveřejněn).

Obecný popis oddílu CZ-NACE 20

Výroba chemických látek a chemických přípravků je jedním z nejvyspělejších a nejrychleji se vyvíjejících průmyslových odvětví a zaujímá v hospodářství České republiky důležitou pozici. Chemický průmysl zaznamenal v posledních 25 letech řadu strukturálních změn a zachoval si svoji váhu v národním hospodářství. Chemické výrobky nacházejí uplatnění ve všech oblastech ekonomiky. Chemický sektor je silně provázaný s ostatními oddíly zpracovatelského průmyslu, jako jsou výroba plastů a pryže, textilní průmysl, elektronický průmysl, stavebnictví, průmysl papíru a celulózy, automobilový průmysl a další, a je pro ně důležitým dodavatelem vstupních surovin.

Struktura oddílu CZ-NACE 20

Oddíl CZ-NACE 20 Výroba chemických látek a chemických přípravků je členěn do následujících skupin:

- 20.1 Výroba základních chemických látek, hnojiv a dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách,
- 20.2 Výroba pesticidů a jiných agrochemických přípravků,
- 20.3 Výroba nátěrových barev, laků a jiných nátěrových materiálů, tiskařských barev a tmelů,
- 20.4 Výroba mýdel a detergentů, čistících a leštících prostředků, parfémů a toaletních přípravků,
- 20.5 Výroba ostatních chemických výrobků,
- 20.6 Výroba chemických vláken.

V chemickém průmyslu silně dominuje skupina 20.1, která představuje základní petrochemický průmysl a výrobu anorganických a organických chemikálií a polymerů. Do této skupiny patří deset největších chemických podniků v ČR. Druhá v pořadí je skupina 20.5, třetí pak skupina 20.4. Podíly jednotlivých skupin na celkovém oddílu CZ-NACE 20 je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 9 - Podíl skupin na oddílu CZ-NACE 20 v roce 2018

PODÍLY SKUPIN NA ODDÍLU CZ-NACE 20 V ROCE 2018 (v %, ODDÍL = 100 %)								
Skupina CZ-NACE	Osobní náklady	Přidaná hodnota	Tržby	Výnosy	Vlastní kapitál	Aktiva celkem	Počet zaměstnanců	Počet jednotek
20.1	59,2%	73,6%	84,2%	84,5%	79,9%	80,2%	53,4%	66,6%
20.2	1,6%	1,1%	0,6%	0,6%	0,9%	0,8%	2,1%	2,7%
20.3	6,8%	4,3%	3,4%	3,3%	3,5%	3,5%	7,6%	4,1%
20.4	12,9%	8,1%	4,5%	4,4%	7,6%	6,4%	15,7%	10,6%
20.5	17,0%	11,5%	6,4%	6,1%	7,4%	8,3%	18,5%	15,6%
20.6	2,6%	1,4%	1,0%	1,0%	0,8%	0,8%	2,8%	0,3%

Hlavní činnost Společnosti spadá pod oddíl CZ-NACE 20.1 a 20.5. V dalším textu je však analyzován celý obor CZ-NACE 20, jelikož členění na jednotlivé pododdíly není u většiny sledovaných charakteristik veřejně dostupné.

Vývoj výše tržeb a přidané hodnoty v oddílu CZ-NACE 20

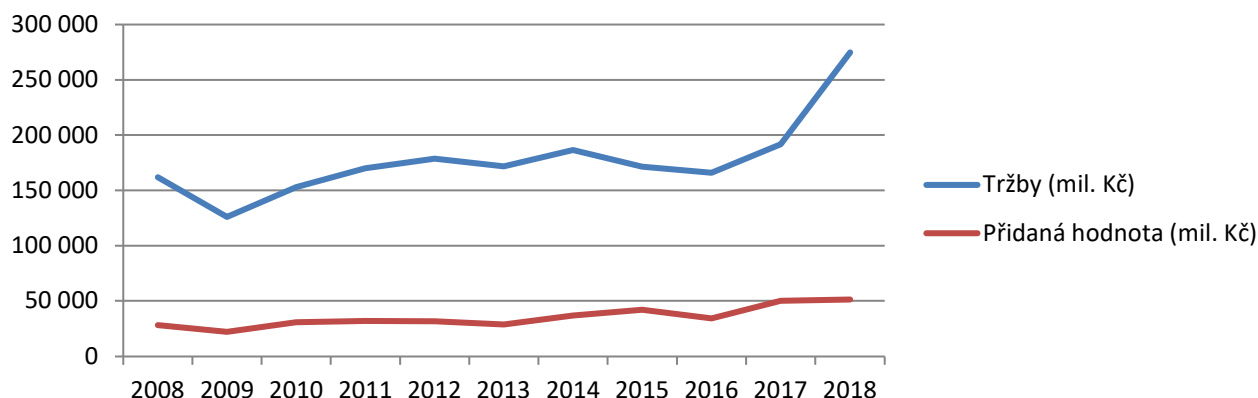
Následující tabulka uvádí vývoj výše tržeb realizovaných v oddílu CZ-NACE 20 a vývoj přidané hodnoty v tomto oddílu v letech 2008-2018. Tržby dosáhly nejnižší úrovně v roce 2009, tedy v roce, kdy na odvětví nejvíce působil vliv hospodářské krize (v roce 2009 bylo dosaženo také nejnižší úrovně přidané hodnoty). Po roce 2009 následovalo tříleté období růstu následované poklesem tržeb v roce 2013. V roce 2014 pak došlo k opětovnému nárůstu tržeb, na které v dalších dvou letech navázal pokles tržeb. Rok 2017 a 2018 s sebou přinesl opět nárůst tržeb, tentokrát velmi výrazný. V roce 2018 bylo dosaženo rekordní výše tržeb.

Vývoj hodnot přidané hodnoty byl kolísavý, když nejvyšší hodnoty bylo dosaženo v roce 2018.

Tabulka č. 10 - Vývoj tržeb a přidané hodnoty v oddílu CZ-NACE 20 (2008-2018; mil. Kč)

PRODUKCE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tržby	161 850	126 074	152 791	169 835	178 624	171 577	186 573	171 392	165 843	191 745	274 798
Přidaná hodnota	28 069	22 262	30 584	31 808	31 616	28 774	36 638	41 967	34 104	49 996	51 368

Vývoj tržeb a přidané hodnoty oddílu CZ-NACE 20 uvádí pro větší přehlednost také následující graf.

Graf č. 6 - Vývoj tržeb a přidané hodnoty v odvětví CZ-NACE (2008-2018; mil. Kč)**Analýza zaměstnanosti v oddílu CZ-NACE 20**

V rámci analýzy zaměstnanosti v oddílu CZ-NACE 20 je uveden vývoj počtu jednotek, počtu zaměstnanců, průměrné mzdy a produktivity práce z přidané hodnoty na jednoho zaměstnance.

Tabulka č. 11 - Analýza zaměstnanců v oddílu CZ-NACE 20 (2008-2018)

ZAMĚSTNANOST	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Počet jednotek	1 502	1 535	1 742	1 819	1 837	1 765	1 761	1 762	1 754	1 793	1 851
Počet zaměstnaných osob	31 283	28 754	28 445	28 594	28 659	28 113	28 631	29 166	29 551	30 594	31 793
Průměrná mzda (Kč)	24 928	25 459	26 472	27 249	28 661	28 182	28 754	29 367	31 143	32 913	35 798
Produktivita práce z přidané hodnoty (Kč/měsíc)	77 561	66 946	93 444	96 943	96 276	89 176	111 253	125 034	100 284	141 967	140 393

Počet jednotek rostl od roku 2008 do roku 2012. V roce 2013 poklesl a až do roku 2016 byl relativně stabilizovaný. Od roku 2017 je patrný nárůst počtu jednotek, přičemž v roce 2018 byl vykázán nejvyšší počet jednotek za analyzované období. Počet zaměstnaných osob poklesl v roce 2009 a následně byl až do roku 2014 relativně ustálený. V dalších letech počet zaměstnaných osob narůstal.

Průměrná mzda až na výjimku v roce 2013 neustále narůstala. Produktivita práce z přidané hodnoty poměrně značně ve sledovaném období kolísala, což bylo zapříčiněno vývojem přidané hodnoty i vývojem v počtu zaměstnanců.

Cenový vývoj v oddílu CZ-NACE 20

Cenový vývoj mohl být vzhledem k dostupnosti dat analyzován pro jednotlivé skupiny oddílu CZ-NACE 20. Celkový vývoj cen oddílu CZ-NACE 20 výrazně ovlivnila skupina CZ-NACE 20.1, jejíž ceny po roce 2009 dramaticky rostly, avšak od roku 2013 tento růst přibrzdily a v roce 2015 naopak dramaticky poklesly. U skupiny 20.5 ceny střídavě rostly a klesaly.

Tabulka č. 12 - Cenový vývoj v oddílu CZ-NACE 20 (2008-2018; index 2005=100%)

CENOVÝ VÝVOJ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cen. vývoj CZ-NACE 20	112,7	104	118	128,2	137,1	137,9	138,5	122,5	115,1	118,6	120,4
Cen. vývoj CZ-NACE 20.1	115	103,7	124,4	137,1	149,1	151	152,3	129,5	118,6	123,1	126,1
Cen. vývoj CZ-NACE 20.5	115,6	107,8	107,6	113,2	113,1	106,3	101,2	98,2	99,3	103,4	100,8

Zahraniční obchod v oddílu CZ-NACE 20

V oddílu CZ-NACE 20 je dlouhodobě vykazován vyšší dovoz než vývoz, což vede k tomu, že v rámci tohoto odvětví je hospodařeno se záporným saldem zahraničního obchodu. Záporné saldo se přitom po většinu let čím dále více prohlubovalo. V roce 2017 došlo k pozastavení prohlubování záporného salda zahraničního obchodu, když výrazněji vzrostl vývoz oproti dovozu, v roce 2018 naopak výrazněji vzrostl dovoz oproti vývozu a došlo tak opět k prohloubení záporného salda zahraničního obchodu.

Tabulka č. 13 - Vývoj vývozu, dovozu a salda zahraničního obchodu v oddílu CZ-NACE 20 (mil. Kč)

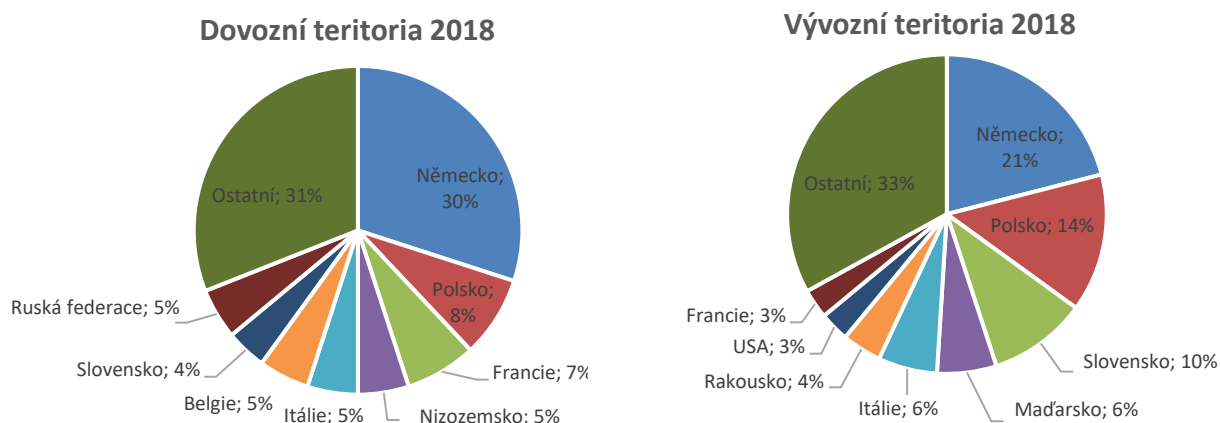
ZAHRA NIČNÍ OBCHOD	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vývoz	92 975	117 178	139 315	151 191	157 958	172 479	159 747	151 588	171 106	179 040
Dovoz	131 058	167 688	201 173	211 452	224 100	249 548	261 406	267 856	279 075	295 840

ZAHRAŇIČNÍ OBCHOD	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo zahraničního obchodu	-38 084	-50 510	-61 858	-60 261	-66 142	-77 069	-101 659	-116 268	-107 969	-116 800

Teritoriální struktura zahraničního obchodu

Dominantním teritoriím pro vývoz i dovoz produktů chemického průmyslu jsou v roce 2018 Německo a Polsko. Ve vývozu jsou následovány Slovenskem, Maďarskem a Itálií. V dovozu jsou dalšími významnými zeměmi Francie, Nizozemsko a Itálie. V rámci oddílu CZ-NACE 20 je obchodováno především se státy EU.

Graf č. 7 – Teritoriální struktura zahraničního obchodu oddílu CZ-NACE 20 v roce 2018



5.1.3.2 TRH CHEMICKÉHO PRŮMYSLU V EU A VE SVĚTĚ

Data ohledně celosvětového trhu chemického průmyslu byla získána z dokumentu, který publikuje organizace CEFIC (The European Chemical Industry Council), konkrétně z dokumentu „Facts & Figures 2020 of the European chemical industry“. Z tohoto dokumentu (a výjimečně také ze staršího dokumentu „Facts & Figures 2018 of the European chemical industry“, pokud tento dokument obsahoval některé podstatné informace, které nebyly v ročence za rok 2020 uvedeny) byla převzata veškerá níže uvedená data o chemickém průmyslu EU a světa, provedeny analýzy a grafická znázornění. Dokument „Facts & Figures 2020 of the European chemical industry“ představuje k datu ocenění nejaktuálnější dostupný dokument.

5.1.3.2.1 HISTORICKÝ VÝVOJ TRHU CHEMICKÉHO PRŮMYSLU VE SVĚTĚ

Historická výše tržeb chemického průmyslu ve světě

Celkové tržby chemického průmyslu ve světě činily v roce 2018 celkem 3 347 mld. EUR. Vývoj výše tržeb v chemickém průmyslu ve světě, EU a Evropě celkem Znalec získal z veřejně dostupných zdrojů za období od roku 2010, avšak data za roky 2014 a 2015 Znalec ve veřejně dostupných zdrojích nedohledal.

Tabulka č. 14 – Vývoj tržeb chemického průmyslu ve světě, EU a Evropě jako celku (2010-2018; mld. EUR)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tržby - chemický průmysl - svět	2 353	2 744	3 127	3 156	-	3 347	3 360	3 475	3 347
Tržby - chemický průmysl - EU	491	539	558	527	-	-	507	542	565
<i>Podíl EU na světových tržbách</i>	<i>20,6%</i>	<i>19,6%</i>	<i>17,8%</i>	<i>16,7%</i>	-	-	<i>15,1%</i>	<i>15,6%</i>	<i>16,9%</i>
Tržby - chemický průmysl - Evropa*	578	642	673	630	-	-	597	654	694
<i>Podíl Evropy na světových tržbách</i>	<i>24,6%</i>	<i>23,4%</i>	<i>21,5%</i>	<i>20,0%</i>	-	-	<i>17,8%</i>	<i>18,8%</i>	<i>20,7%</i>

* Evropa zahrnuje Evropskou unii, Švýcarsko, Norsko, Turecko, Rusko a Ukrajinu.

Z tabulky vyplývá, že celkové tržby chemického průmyslu ve světě od roku 2010 postupně narůstaly (v roce 2013 pouze nepatrný nárůst), s jedinou výjimkou, kterou tvoří rok 2018. Podíl, jakým se Evropská unie, resp. Evropa podílí na celkových světových tržbách v chemickém průmyslu, do roku 2016 klesal, od roku 2017 již tržní podíl EU i Evropy celkově narůstá. V roce 2018 se Evropa podílí na dosahování celkových světových tržeb v chemickém průmyslu z necelých 21 %. Tento vývoj bude blíže okomentován níže.

Geografické rozložení tržeb chemického průmyslu ve světě v roce 2018

Geografické rozložení celkových světových tržeb v chemickém průmyslu v roce 2018 udává následující tabulka (seřazeno dle podílu na celkových tržbách).

Tabulka č. 15 - Přehled tržeb realizovaných v odvětví chemického průmyslu v jednotlivých geografických oblastech světa v roce 2018 (mld. EUR)

SVĚTOVÉ TRŽBY V CHEMICKÉM PRŮMYSLU	TRŽBY 2018 (MLD. EUR)	PODÍL NA CELKU
Čína	1 198	35,8%
Evropská unie	565	16,9%
NAFTA*	530	15,8%
Asie-ostatní**	367	11,0%
Japonsko	180	5,4%
Evropa-ostatní***	129	3,9%
Jižní Korea	127	3,8%
Latinská Amerika	118	3,5%
Indie	89	2,7%
Zbytek světa	24	0,7%
Jižní Afrika	21	0,6%
Celkem	3 347	100,0 %

* NAFTA = Severoamerická dohoda o volném obchodu (Kanada, USA, Mexiko)

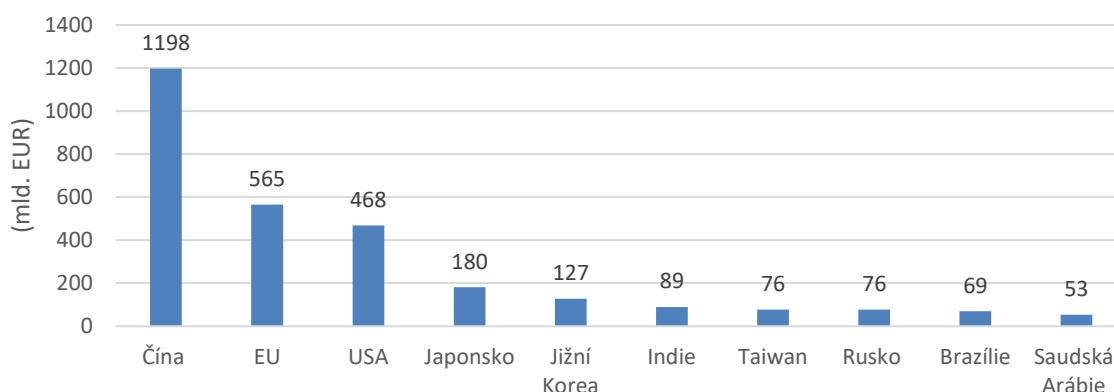
** Asie-ostatní = Asie kromě Číny, Indie, Japonska a Jižní Korey

*** Evropa-ostatní = Švýcarsko, Norsko, Turecko, Rusko a Ukrajina

Nejvyšších tržeb v chemickém průmyslu je dosahováno v Číně, kde bylo v roce 2018 realizováno cca 36 % celkových světových tržeb chemického průmyslu. Dalšími významnými geografickými oblastmi z hlediska dosahování tržeb v chemickém průmyslu je Evropská unie s 16,9% podílem na světových tržbách, oblast NAFTA (zahrnující Kanadu, USA a Mexiko) s podílem 15,8 %, Asie-ostatní (asijské státy kromě Číny, Indie, Japonska a Jižní Korey, které jsou uvedeny samostatně) s podílem 11 % a Japonsko s podílem 5,4 %. V dalších vymezených geografických oblastech je dosahováno již méně než 5 % celkových světových tržeb chemického průmyslu.

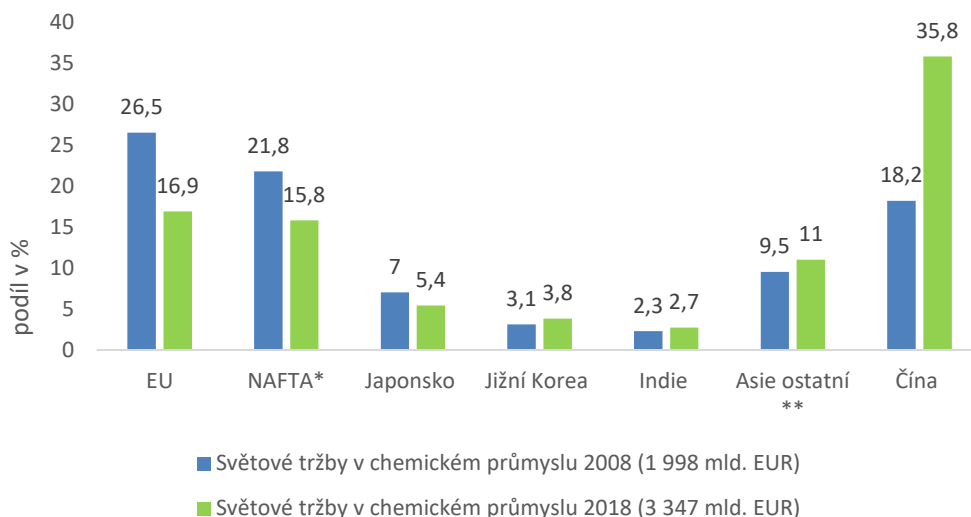
Následující graf zachycuje 10 států světa, ve kterých je dosahováno nejvyšších tržeb v chemickém průmyslu. Jednoznačně nejvyšších tržeb v chemickém průmyslu je dosahováno v Číně, na druhém místě se v roce 2018 umístily státy Evropské unie, ve kterých jsou však tržby již přibližně poloviční v porovnání s tržbami realizovanými v Číně.

Graf č. 8 - Top10 států světa z hlediska realizovaných tržeb v chemickém průmyslu v roce 2018 (mld. EUR)



Vývoj geografického rozložení tržeb chemického průmyslu ve světě za posledních 10 let

Níže uvedený graf uvádí porovnání výše tržeb realizovaných v jednotlivých geografických oblastech v roce 2008 a v roce 2018. Modrý sloupec přitom uvádí výši tržeb dosaženou v roce 2008, zelený sloupec pak výši tržeb dosaženou v roce 2018.

Graf č. 9 - Porovnání tržního podílu jednotlivých geografických oblastí světa v letech 2008 a 2018 (%)

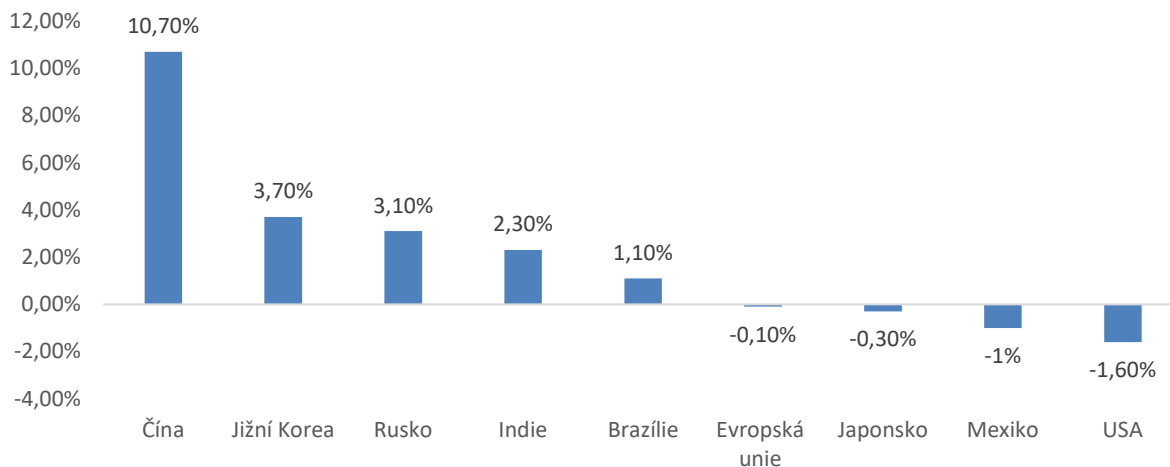
* NAFTA = Severoamerická dohoda o volném obchodu (Kanada, USA, Mexiko)

** Asie-ostatní = Asie kromě Číny, Indie, Japonska a Jižní Korey

Z grafu vyplývá, že u většiny vymezených geografických oblastí (kromě asijských, s výjimkou Japonska) došlo k poklesu jejich podílu na celkových světových tržbách v chemickém průmyslu mezi roky 2008 a 2018. Například v Evropské unii došlo mezi roky 2008 a 2018 k poklesu tržního podílu z 26,5 % na 16,9 %. Tržní podíl většiny významných geografických oblastí klesal především na úkor nárůstu tržního podílu Číny, který vzrostl z 18,2 % v roce 2008 na 35,8 % v roce 2018.

Vývoj chemické produkce mezi roky 2007 a 2017

Následující graf uvádí průměrný roční růst objemu chemické produkce mezi roky 2007 a 2017 ve vybraných geografických oblastech světa. Za rok 2018 nebyla tato statistika zpracována.

Graf č. 10 - Průměrný růst chemické produkce mezi roky 2007 a 2017 ve vybraných geografických oblastech světa

Jak je z grafu patrné, nejrychlejším tempem růstu se vyvíjela produkce v chemickém průmyslu v Číně (průměrně 10,7 % ročně), s čímž je spojen již zmíněný prudký nárůst tržního podílu Číny na celkových realizovaných tržbách světového chemického průmyslu. Druhého nejrychlejšího tempa růstu produkce bylo dosaženo v Jižní Koreji (3,7 %), dále pak v Rusku (3,1 %), Indii (2,30 %) a Brazílii (1,1 %). Oproti tomu EU, Japonsku, v Mexiku a USA došlo v roce 2017 ve srovnání s rokem 2007 k poklesu produkce v chemickém průmyslu.

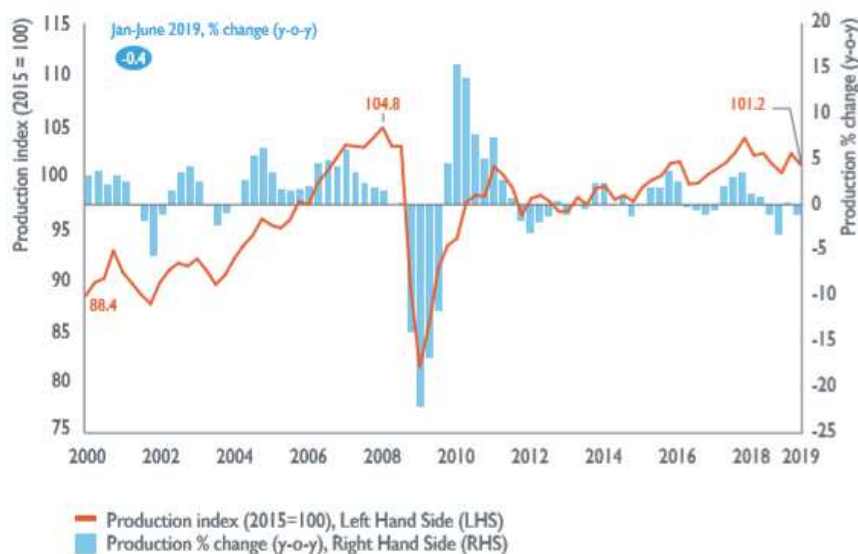
5.1.3.2.2 HISTORICKÝ VÝVOJ TRHU CHEMICKÉHO PRŮMYSLU V EVROPSKÉ UNII

V této kapitole bude blíže analyzován vývoj tržeb v chemickém průmyslu v Evropské unii. Tato kapitola opět vychází z dat a provedených analýz organizace CEFIC.

Historický vývoj produkce chemického průmyslu v EU

Následující graf zachycuje dlouhodobý trend vývoje produkce v chemickém průmyslu v Evropské unii. Za rok 2019 jsou k datu zpracování tohoto posudku dostupná data pouze za první dvě čtvrtletí daného roku. V grafu je zachycen jednak vývoj produkce v podobě indexu, kdy produkce dosažená v roce 2015 představuje 100 %, a jednak vývoj v podobě meziroční změny. V grafu jsou zachycena čtvrtletní data.

Graf č. 11 – Vývoj produkce chemického průmyslu v EU (2000-2019; %)

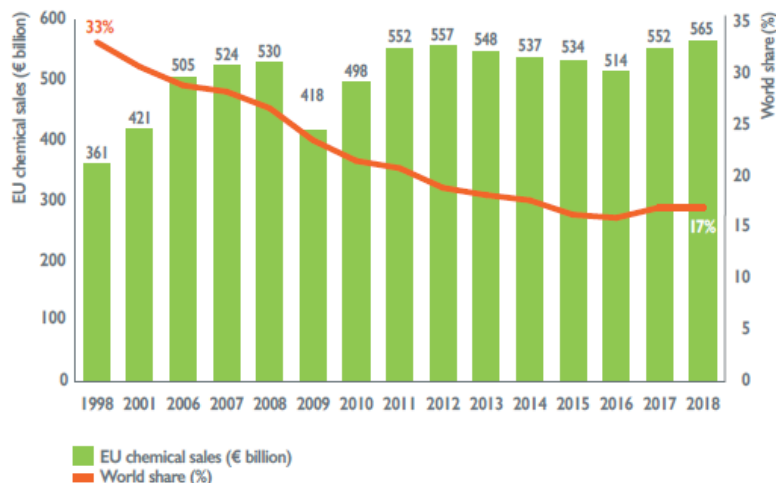


Jak je z grafu patrné, odvětví chemického průmyslu zaznamenalo největší propad produkce v roce 2009, což bylo způsobeno celosvětovou hospodářskou krizí, která zapůsobila také v odvětví chemického průmyslu. Největší boom naopak odvětví chemického průmyslu v rámci Evropské unie zaznamenalo v letech 2006, 2007 a na počátku roku 2008, tedy těsně před vypuknutím hospodářské krize. V současné době se odvětví chemického průmyslu v EU opět přibližuje předkrizovému období a daří se mu tak velmi dobře.

Vývoj výše tržeb chemického průmyslu EU a jejich podílu na světových tržbách v chemickém průmyslu

Následující graf zachycuje vývoj výše tržeb v chemickém průmyslu v EU a vývoj tržního podílu EU na celkových světových tržbách v chemickém průmyslu od roku 1998 do roku 2018.

Graf č. 12 – Vývoj výše tržeb v chemickém průmyslu EU a podílu EU na světových tržbách chemického průmyslu (1998-2018)

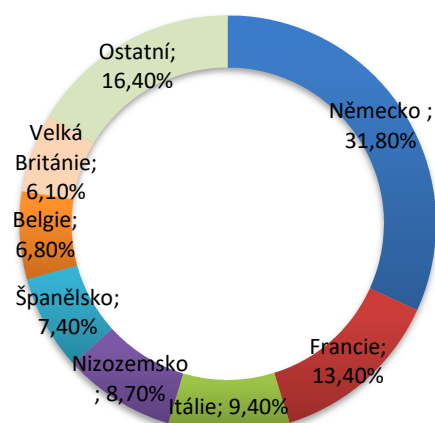


Z grafu je patrné, že ačkoliv výše tržeb v chemickém průmyslu EU ve vymezených letech spíše narůstala (kromě propadu tržeb v roce 2009 a mírného poklesu tržeb mezi roky 2012-2016), opačným trendem se ve většině období vyvíjel tržní podíl EU na celkových tržbách chemického průmyslu ve světě. Tržní podíl EU ve sledovaném období spíše klesal, když v roce 1998 činil 33 % a v roce 2018 činí již pouze 17 % (tento vývoj je dán především nárůstem tržního podílu Číny, který byl analyzován výše).

Struktura tržeb chemického průmyslu EU v členění dle jednotlivých zemí EU

Následující graf zachycuje rozložení realizovaných tržeb v chemickém průmyslu v roce 2018 v rámci Evropské Unie dle jednotlivých států a jejich podílu na realizovaných tržbách odvětví.

Graf č. 13 - Struktura realizovaných tržeb EU v roce 2018 dle jednotlivých zemí EU

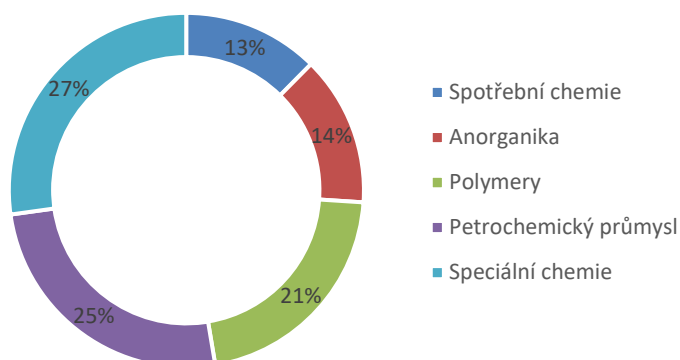


Nejvyšších tržeb v odvětví chemického průmyslu bylo v rámci Evropské unie v roce 2018 dosaženo v Německu (31,8 %), dále pak ve Francii (13,4 %), Itálii (9,4 %), Nizozemí (8,7 %), Španělsku (7,4 %), Belgii (6,8 %) a Velké Británii (6,10 %). Zbývající podíl 16,40 % tvoří ostatní země Evropské unie (tj. mimo jiné také Česká republika).

Struktura tržeb chemického průmyslu EU v členění dle produktových segmentů

Následující graf uvádí strukturu tržeb chemického průmyslu v Evropské unii v roce 2018 s členěním podle typu produktů. Největším podílem se na chemickém průmyslu podílí Speciální chemie (27,2 %) a Petrochemický průmysl (25,4 %). Na třetím místě se umístil segment Polymery (21,3 %). Méně významně se na celkovém chemickém průmyslu podílí Anorganika (13,7 %) a Spotřební chemie (12,4 %).

Graf č. 14 - Rozčlenění tržeb chemického průmyslu EU dle jednotlivých segmentů produktů

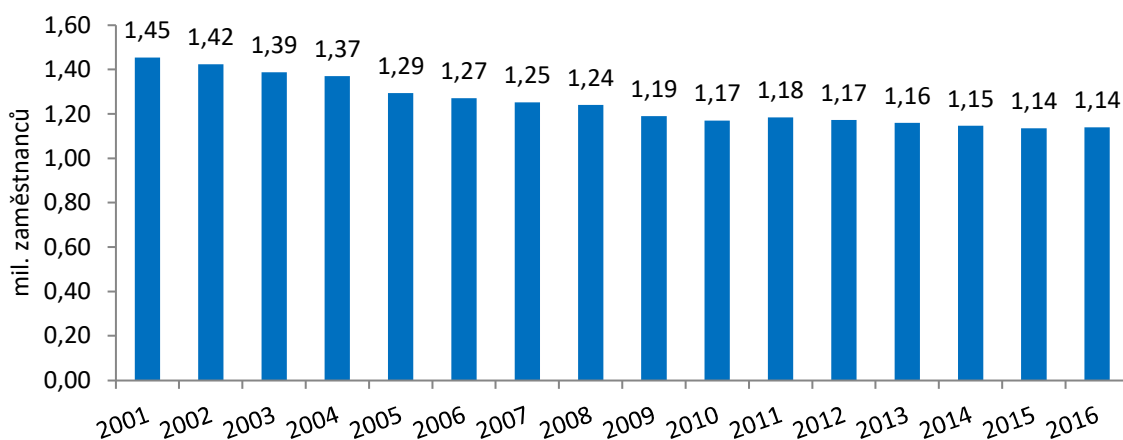


Analýza zaměstnanosti v odvětví chemického průmyslu v EU

Následující graf zachycuje vývoj v míře zaměstnanosti v odvětví chemického průmyslu v EU od roku 2001 do roku 2016 (aktuálnější data nebyla k datu zpracování posudku k dispozici), která je vyjádřena počtem

zaměstnanců. V průběhu sledovaného období docházelo k poklesu v počtu zaměstnanců v chemickém průmyslu EU, v posledních letech již byla míra zaměstnanosti relativně stabilizovaná.

Graf č. 15 - Vývoj počtu zaměstnaných osob v odvětví chemického průmyslu v EU (2001-2016; mil. zaměstnanců)



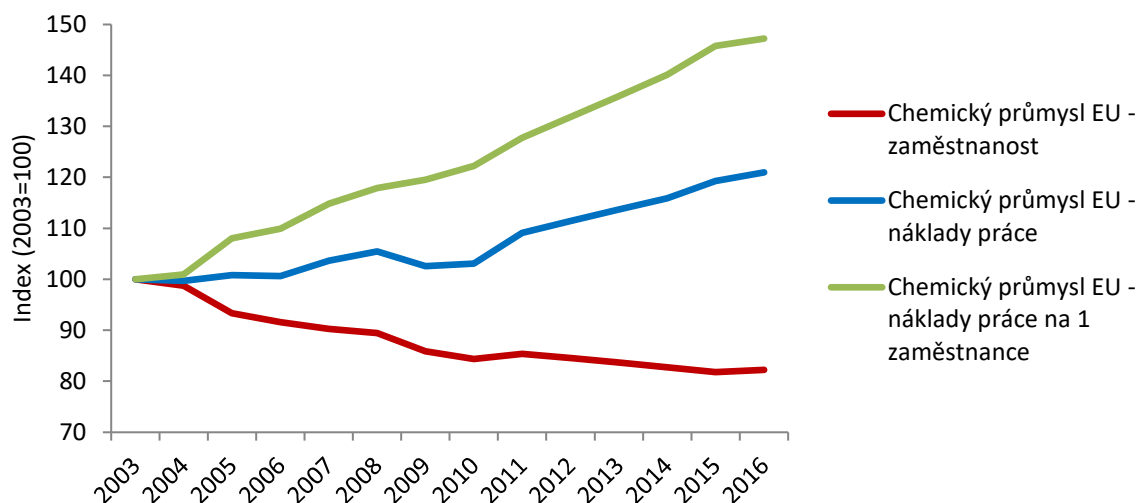
Následující graf porovnává vývoj počtu zaměstnanců v odvětví chemického průmyslu, vývoj produkce v daném odvětví a z toho plynoucí vývoj produktivity práce zaměstnanců v oboru chemického průmyslu, a to pomocí indexu, kdy rok 2008 představuje 100 %. Vzhledem ke skutečnosti, že produkce ve sledovaném období převážně narůstala (s hlavní výjimkou roku 2009, ve kterém byl chemický průmysl zasažen hospodářskou krizí) a úroveň zaměstnanosti vyjádřená počtem zaměstnanců v daném odvětví naopak především klesala, dochází převážně k rostoucí produktivitě práce v odvětví chemického průmyslu v EU. Křivka produktivity práce jednoho zaměstnance kopíruje vývoj křivky produkce, avšak vyvíjí se pozitivněji s ohledem na klesající počet zaměstnanců v oboru. Průměrný roční nárůst produktivity práce na jednoho zaměstnance v oboru chemického průmyslu EU činil v letech 2008-2018 celkem 3,1 %.

Graf č. 16 - Vývoj produktivity práce na jednoho zaměstnance v odvětví chemického průmyslu v EU (2008-2018; index 2008=100)



Následující graf porovnává vývoj počtu zaměstnanců v odvětví chemického průmyslu, vývoj nákladů práce v daném odvětví a z toho plynoucí vývoj nákladů práce na jednoho zaměstnance v oboru chemického průmyslu v EU za období 2003-2016 (aktuálnější data nebyla v době zpracování posudku k dispozici), a to pomocí indexu, kdy rok 2003 představuje 100 %. Náklady práce v odvětví chemického průmyslu EU ve sledovaném období převážně narůstaly (nejvýznamnější pokles nákladů práce nastal v roce 2009 vlivem hospodářské krize, kdy však náklady práce byly stále vyšší než jejich úroveň v roce 2003). V návaznosti na související pokles počtu zaměstnanců v daném oboru docházelo k nepřetržitému nárůstu nákladů práce na jednoho zaměstnance. Průměrný roční nárůst nákladů práce na jednoho zaměstnance v oboru chemického průmyslu EU činil v letech 2003-2016 celkem 3 %.

Graf č. 17 – Vývoj nákladů práce na jednoho zaměstnance v odvětví chemického průmyslu v EU (2003-2016; index 2003=100)



Struktura tržeb chemického průmyslu EU dle geografického umístění produkce

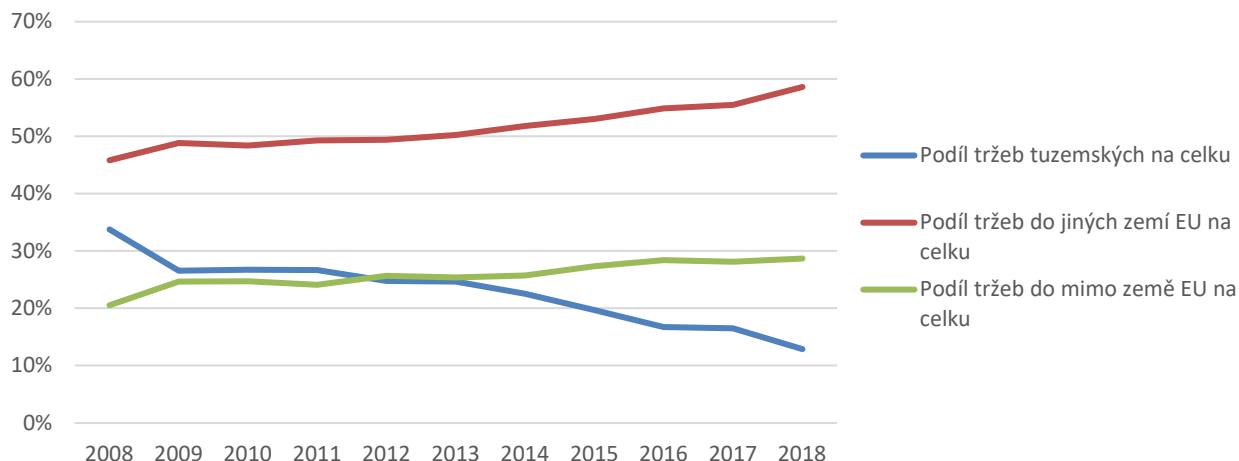
Z následující tabulky je patrné, jak se změnila struktura tržeb dle geografického umístění produkce (odbytu) v chemickém průmyslu EU v období let 2008 až 2018. Celkové tržby chemického průmyslu EU jsou přitom rozčleněny na tržby realizované z tuzemského prodeje, tržby realizované z prodeje do jiných států EU a tržby realizované z prodeje do zemí mimo EU.

Za sledované období se struktura tržeb dle umístění produkce relativně změnila. Tržby realizované z tuzemského prodeje se na celkových tržbách podílely v roce 2008 z více než jedné třetiny (34 %), v roce 2018 již tyto tržby tvoří pouze 13 % celkových tržeb. Nárůst oproti tomu zaznamenaly tržby (i jejich podíl na celkových tržbách) představující vývoz, a to vývoz do jiných zemí EU i mimo země EU. Podíl tržeb z vývozu do jiných zemí EU vzrostl z podílu 46 % na 59 %, podíl tržeb z vývozu mimo země EU vzrostl z podílu 21 % na 29 %.

Tabulka č. 16 - Vývoj struktury tržeb chemického průmyslu EU dle geografického umístění produkce (2008-2018; mld. EUR)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tržby EU	530	418	498	552	557	548	537	534	514	552	565
Tržby tuzemské	179	111	133	147	138	135	121	105	86	91	73
- podíl na celkových tržbách EU	34%	27%	27%	27%	25%	25%	23%	20%	17%	16%	13%
Vývoz - uvnitř EU	243	204	241	272	275	275	278	283	282	306	331
- podíl na celkových tržbách EU	46%	49%	48%	49%	49%	50%	52%	53%	55%	55%	59%
Vývoz - mimo EU	109	103	123	133	143	139	138	146	146	155	162
- podíl na celkových tržbách EU	21%	25%	25%	24%	26%	25%	26%	27%	28%	28%	29%

Data uvedená v tabulce jsou pro větší přehlednost zachycena také v následujícím grafu.

Graf č. 18 - Vývoj podílu tržeb tuzemských a zahraničních na celkových tržbách chemického průmyslu EU (2008-2018)

5.1.4 VELIKOST TRHU A JEHO PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ

5.1.4.1 TRH CHEMICKÉHO PRŮMYSLU V ČR

V dokumentu „Panorama zpracovatelského průmyslu ČR 2018“ v sekci věnující se perspektivám oddílu CZ-NACE 20 je odkazováno na prognózu odvětví chemického průmyslu vytvořenou organizací CEFIC (viz následující kapitola). Ministerstvo průmyslu a obchodu jako zpracovatel dokumentu „Panorama zpracovatelského průmyslu ČR 2018“ se tedy domnívá, že český chemický průmysl je úzce navázán na chemický průmysl v EU a lze očekávat, že se vývoj evropského chemického průmyslu promítne i do vývoje chemického průmyslu v ČR.

Znalec tedy předpokládá, že odvětví chemického průmyslu ČR bude růst shodným tempem růstu jako trh chemického průmyslu v celé Evropské Unii, a to dle předpokladů organizace CEFIC. Předpokládané tempo růstu tak činí 1,69 % ročně (viz následující kapitola).

Tabulka č. 17 - Vývoj velikosti trhu chemického průmyslu v ČR dle indexu růstu trhu (2017-2030; mil. Kč)

	2017	2018	2019F	2020F	2021F	2022F	2023F
Tržby chemického průmyslu ČR	191 745	274 798	279 447	284 176	288 984	293 873	298 845
- tempo růstu tržeb		43,31%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%
	2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Tržby chemického průmyslu ČR	303 901	309 043	314 272	319 589	324 997	330 495	336 087
- tempo růstu tržeb		1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%

5.1.4.2 TRH CHEMICKÉHO PRŮMYSLU V EU A VE SVĚTĚ

Prognózu trhu chemického průmyslu ve světě Znalec převzal z prognózy organizace CEFIC, která byla uvedena v dokumentu „Facts & Figures 2018 of the European chemical industry“. Tuto prognózu zachycuje následující tabulka, Znalec zároveň z uvedené prognózy dopočtl průměrné roční tempo růstu tržeb. Tato prognóza představuje nejaktuálnější zveřejněnou prognózu trhu chemického průmyslu, aktuálnější prognóza vycházející z tržeb chemického průmyslu v roce 2018 nebyla v dokumentu „Facts & Figures 2020 of the European chemical industry“ uvedena.

Tabulka č. 18 - Prognóza tržeb chemického průmyslu ve světě pro rok 2030 (mld. EUR)

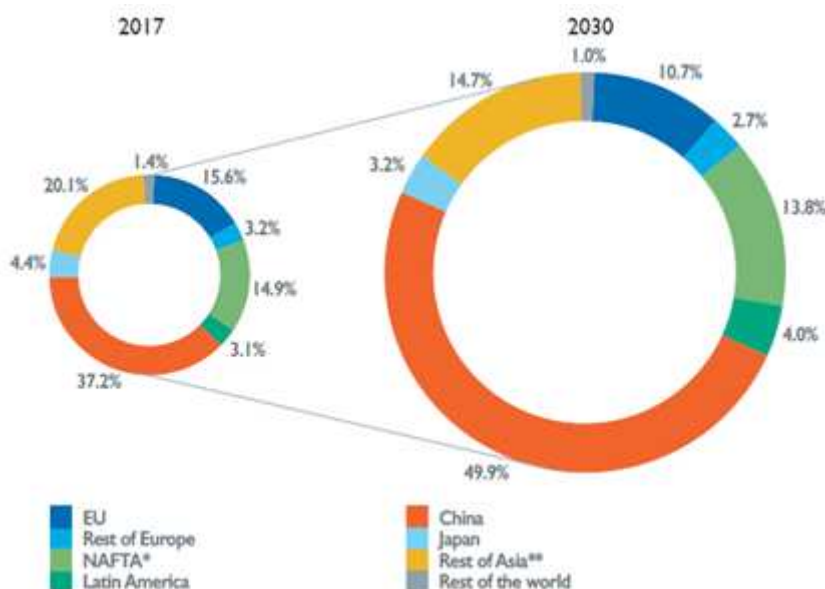
	TRŽBY – CHEMICKÝ PRŮMYSL 2017	PODÍL	TRŽBY – CHEMICKÝ PRŮMYSL 2030	PODÍL	PRŮMĚRNÉ ROČNÍ TEMPO RŮSTU
EU	542	15,6%	674	10,7%	1,69%
Zbytek Evropy	112	3,2%	170	2,7%	3,27%
NAFTA	519	14,9%	869	13,8%	4,05%
Latinská Amerika	109	3,1%	252	4,0%	6,66%
Čína	1 293	37,2%	3 144	49,9%	7,07%
Japonsko	154	4,4%	202	3,2%	2,09%

	TRŽBY – CHEMICKÝ PRŮMYSL 2017	PODÍL	TRŽBY – CHEMICKÝ PRŮMYSL 2030	PODÍL	PRŮMĚRNÉ ROČNÍ TEMPO RŮSTU
Zbytek Asie*	700	20,1%	926	14,7%	2,18%
Zbytek světa	48	1,4%	63	1,0%	2,11%
Celkem (mld. EUR)	3 477	100,0%	6 300	100,0%	4,68%

* Zbytek Asie = Asie bez Číny a Japonska

Tabulka uvádí plánovaný vývoj tržeb v chemickém průmyslu ve světě, resp. uvádí předpokládanou výši tržeb v tomto segmentu trhu v roce 2030 (odhad organizace CEFIC). Dle této prognózy bude v roce 2030 dosaženo v chemickém průmyslu tržeb ve výši cca 6 300 mld. EUR. V roce 2017 činily tržby v tomto odvětví 3 477 tis. Kč, za 13 let by tak tržby v chemickém průmyslu vzrostly o 2 823 mld. EUR, což představuje celkový nárůst o 81 % oproti úrovni tržeb v roce 2017. Průměrné roční tempo růstu celkových světových tržeb v chemickém průmyslu by tak činilo 4,68 % p.a. Toto tempo růstu tržeb se však bude dle předpokladů CEFIC lišit v jednotlivých geografických oblastech, když v některých oblastech budou tržby růst rychlejším tempem a v některých oblastech naopak tempem pomalejším, což je dáno změnou v tržním podílu daných geografických oblastí na celkových světových tržbách. CEFIC předpokládá, že svůj tržní podíl navýší především Čína (o cca 12,7 %) a dále také Latinská Amerika (o cca 0,9 %). Pokles tržního podílu naopak CEFIC očekává u Evropské Unie, zbytku Evropy, NAFTA, Japonska, Zbytku Asie (bez Číny a Japonska) a Zbytku světa (bez již zmíněných). Předpokládaný vývoj tržního podílu je uveden v následujícím grafu.

Graf č. 19 - Prognóza budoucího tržního podílu jednotlivých geografických oblastí ve světovém chemickém průmyslu (2030)



* NAFTA = Severoamerická dohoda o volném obchodu (Kanada, USA, Mexiko)

** Zbytek Asie = Asie kromě Číny a Japonska

Prognózu tržeb v chemickém průmyslu EU do roku 2030 zachycuje následující tabulka. Znalec ji dopočetl dle průměrného tempa růstu tržeb v chemickém průmyslu EU a úrovně tržeb chemického průmyslu EU v roce 2018. Tržby chemického průmyslu EU v roce 2018 vzrostly více (o 4,2 %), než kolik by činil jejich růst při zohlednění průměrného tempa růstu těchto tržeb dle prognózy CEFIC vycházející z roku 2017 (průměrně 1,69 % ročně). Znalec průměrné tempo růstu tržeb (1,69 %) aplikoval až na tržby realizované v EU v roce 2018, čímž dospěl k vyšší úrovni tržeb v dalších letech než bylo uvažováno v prognóze CEFIC vycházející z roku 2017.

Tabulka č. 19 - Vývoj velikosti trhu chemického průmyslu EU dle indexu růstu trhu (2017-2030; mld. EUR)

	2017	2018	2019F	2020F	2021F	2022F	2023F
Tržby chemického průmyslu EU	542	565	575	584	594	604	614
- tempo růstu tržeb		4,24%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%
	2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Tržby chemického průmyslu EU	625	635	646	657	668	680	691
- tempo růstu tržeb	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%

Uvažované tempo růstu tržeb chemického průmyslu EU nelze bez dalšího aplikovat na činnost a tržby Skupiny a lze z něj vyjít spíše jako z orientačního údaje. Skupina působí pouze v oblastech anorganiky a epoxidových a alkydových pryskyřic, a tvoří tak pouze zlomek celkové chemické produkce EU, která je značně rozsáhlá a rozmanitá.

5.2 ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU

5.2.1 HISTORIE POSTAVENÍ SPOLEČNOSTI NA TRHU

Skupina podniká v chemickém průmyslu a na trhu působí již více než 160 let.

Společnost je členem prestižních mezinárodních a tuzemských odborných asociací a sdružení, např. EURO Chlor, ECSA, Plastics Europe, CEFIC, Svaz chemického průmyslu ČR a řady dalších odborných asociací.

Časová osa postavení Společnosti/Skupiny na trhu:

- 1856 Založení klíčové společnosti Skupiny (Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost)
- 1945 Počátek výroby syntetických pryskyřic
- 1973 Počátek výroby epichlorhydrinu
- 1999 Počátek výroby nenasycených polyesterů
- 2004 Nový provoz Epispol I na výrobu nízkomolekulárních epoxidových pryskyřic (LER)
- 2005 Nový provoz na výrobu pevných epoxidů (SER)
- 2006 Nový provoz na výrobu polyesterů
- 2007 Nový provoz na výrobu epichlorhydrinu z glycerinu
- 2008 Zahájení výroby na provozu Epispol II – zdvojnásobení výrobní kapacity LER
- 2009 Nový provoz na výrobu alkydových pryskyřic
- 2014 Zahájení výstavby membránové elektrolýzy
- 2017 Prodej provozu na výrobu polyesterů
- 2017 Zahájení provozu nové membránové elektrolýzy
- 2019 Zahájení projektu výstavby odsolovací jednotky na úpravu odpadních vod

Zásadním milníkem pro Společnost a celou Skupinu bylo zahájení provozu nové membránové elektrolýzy v dubnu 2017 (zkušební provoz od podzimu 2016). Projekt nové membránové elektrolýzy je historicky největší investicí Skupiny s nákladem 2 mld. Kč. Investice byla vynucena novými legislativními požadavky EU a postihla všechny společnosti využívající k elektrolýze starou amalgámovou elektrolýzu. Nejmodernější, ekologicky šetrná technologie nahradila po 49 letech starou rtuťovou elektrolýzu. Od úspěšného spuštění nová technologie produkuje velmi efektivně produkty s vysokou kvalitou. Úspěšná realizace této investice je zásadním momentem, který zajišťuje další dlouhodobé fungování Skupiny. Vertikální zpracování chloru vycházející z nové elektrolýzy představuje pro Skupinu konkurenční výhodu.

Výrobní kapacita nové membránové elektrolýzy je téměř dvakrát větší než byla kapacita u staré rtuťové elektrolýzy a Společnost je tak schopna vyrábět větší objem finálních produktů, jak uvádí také následující tabulka:

Tabulka č. 20 - Porovnání velikosti kapacity původní a nové technologie výroby KOH a NaOH

KAPACITA (KT/ROK)	PŮVODNÍ TECHNOLOGIE	NOVÁ TECHNOLOGIE (MEMBRÁNOVÁ ELEKTROLÝZA)
Hydroxid draselný (KOH)	44	60
Hydroxid sodný (NaOH)	20	43

5.2.1.1 PRODUKTOVÉ PORTFOLIO SKUPINY

Výrobky Skupiny se prodávají ve formě B2B především jako polotovary pro další chemické výrobce. Výsledné produkty najdou uplatnění v různých průmyslových odvětvích, například v automobilovém průmyslu, stavebnictví, strojírenství, elektrotechnice, dopravních stavbách, energetice apod. Níže jsou popsány hlavní segmenty produktového portfolia Skupiny.

A.) Anorganika

Skupina je největším výrobcem hydroxidu draselného (KOH) v regionu střední a východní Evropy a současně je lokálním výrobcem hydroxidu sodného (NaOH). Prodeje uvedených produktů tvoří pilíř tržeb Anorganiky.

V roce 2019 Skupina navázala na úspěšný rok 2018, který byl prvním rokem po konverzi technologie amalgámové elektrolýzy na moderní a ekologicky šetrnější technologii membránové elektrolýzy v roce 2017. Tato zásadní změna technologie byla nezbytnou podmínkou pro zajištění dlouhodobé udržitelnosti výroby ve Skupině.

Nová technologie membránové elektrolýzy umožnila Skupině v roce 2018 významné navýšení objemů prodeje hydroxidu draselného a hydroxidu sodného (zhruba zdvojnásobení dosavadní výrobní kapacity – ročně tak nyní může Skupina vyrobit až 60 kilotun hydroxidu draselného a 43 kilotun hydroxidu sodného). Stejný trend pokračoval i v roce 2019, kdy se podařilo ještě navýšit objem vyrobených hydroxidů. Díky nové technologii Skupina nabízí vysokou kvalitu obou hydroxidů v kompletní škále modifikací od průmyslové kvality po použití ve farmaceutickém a potravinářském průmyslu. Hydroxid draselný je nabízen ve třech různých formách (tekutý, šupiny, pecičky) a v mnoha typech obalů, což dovoluje obsloužit širokou základnu zákazníků a diverzifikovat marže na velmi náročném a vysoce konkurenčním trhu Evropy.

Dalšími výrobky přímo navazujícími na membránovou elektrolýzu spotřebou vyráběného chlóru jsou anorganické speciality jako perchloretylen a allylchlorid. Nově je nabízena kyselina chlorovodíková ve dvou kvalitách. Další výrobek se spotřebou chlóru je „zelený“ epichlorhydrin, který Skupina využívá především pro vlastní spotřebu při výrobě epoxidových pryskyřic. V případě přebytků je epichlorhydrin prodáván s vysokou přidanou hodnotou.

Výrobky: hydroxid draselný, hydroxid sodný, perchloretylen, allylchlorid, epichlorhydrin (použit z větší části v rámci vlastní výroby epoxidových pryskyřic).

Aplikační využití produktů: čisticí prostředky a spotřební chemie, hnojiva, potravinářství, biopaliva a uchování energie, farmacie a kosmetický průmysl, rozmrazování.

B.) Epoxidové pryskyřice

Skupina je vlastníkem moderní technologie na výrobu epoxidů. Vysokou kvalitu produktů zajišťují nejen dva moderní provozy, ale především systematická koordinace technického rozvoje a výroby. Plné pochopení trhu a zákaznických požadavků vede k dosahování požadované kvality v základní produkci. Díky vlastní technologii výroby epichlorhydrinu z glycerinu si Skupina udržuje nákladovou konkurenceschopnost a zároveň jako jediná v Evropě vyrábí epoxidové pryskyřice s nízkou uhlíkovou stopou, což potvrzuje celosvětová environmentální certifikace EPD. To dává Skupině náskok na západoevropském trhu nízkomolekulárních, pevných a roztokových epoxidů.

Aplikační využití produktů: protikorozi ochrana například v dopravním stavebnictví a údržbě staveb (mosty; výrazný růst v rozvíjejících se zemích – Čína, Indie, LATAM), adhesiva a izolace v automobilovém průmyslu, energetice (větrná), elektrotechnice a elektronice, protikorozi ochrana při výrobě či údržbě lodí (poptávka a růst zejména v NAFTA, EU).

C.) Speciální epoxidové systémy

Silný rozvoj trhu speciálních epoxidových systémů v Evropě, především v aplikacích jako jsou obnovitelné zdroje energie, elektro, stavebnictví a doprava, dává velký prostor pro uplatnění Skupiny na tomto trhu. Východisky jsou vlastní produkce základního materiálu ve špičkové kvalitě, vlastní výzkum a vývoj, technický servis, lidské dovednosti, dlouholeté zkušenosti chemiků a obchodní zdatnost na evropských trzích.

Aktivita Skupiny směřují do rostoucích oblastí s vysokou specializací, které disponují vysokou přidanou hodnotou a jejich náročnost na vývoj, porozumění zákazníkovi a přítomnost v prostoru klienta při testování, prodeji a poradenství poskytují podstatnou výhodu proti konkurenci.

Jedinečná „zelená“ pryskyřice otevírá Skupině možnost přístupu k segmentům trhu, které jsou citlivé na ekologii (civilní doprava, sport a hobby nebo luxusní zboží).

Aplikační využití produktů: bezvýkopové opravy potrubí, závlahové systémy v klimaticky extrémních podmínkách (Sibiř), elektro – izolace, kompozity (lehké a pevné materiály) – spotřební zboží, letectví, vlaky, energetika (větrné turbíny) a automobilový průmysl.

D.) Alkydy

Alkydové pryskyřice představují tradiční součást portfolia určenou primárně zákazníkům v oblasti výroby nátěrových hmot. Tito zákazníci včetně distribuční sítě jsou společní pro epoxidy a alkydy a Skupina této synergie účinně využívá. Skupina je jediným výrobcem alkydových pryskyřic v České republice a významným hráčem ve středoevropském regionu. Trh alkydů se mění v návaznosti na legislativní prostředí a preference zákazníků. Díky podpoře silného R&D a technického servisu je Skupina schopna se těmto změnám přizpůsobovat a přichází na trhu s inovativními výrobky.

Aplikační využití produktů: nátěrové hmoty, tiskařské barvy.

E.) Již nenabízené produkty

Skupina se závěrem roku 2014 zbavila majetkových účastí ve společnostech SPOLCHEMIE, a.s., Oleochem, a.s. a Spolpharma, s.r.o., čímž opustila segmenty:

- **Oleochemie** – produkce geochemického charakteru, jakým je výroba glycerinu (farmaceutický, potravinářský), mastných kyselin (petrochemický, dřevařský průmysl, výroba umělých hmot), stearanů (omítkové směsi, lepidla) či stearinů (kosmetika, plasty, kaučuky),
- **Spotřební chemie** – výrobky spadající do kategorie zubní pasty, ústní vody a další kosmetické výrobky (krémy, emulze, opalovací mléka).

5.2.1.2 STRUKTURA TRŽEB A PRODEJŮ SKUPINY

Následující tabulka uvádí základní rozčlenění tržeb Skupiny na tržby za prodané zboží, služby a výrobky.

Tabulka č. 21 - Struktura tržeb Skupiny v členění na tržby za zboží, služby a výrobky (2014-8/2020, plán 2020; mil. Kč)

STRUKTURA TRŽEB SKUPINY	2014*	2015	2016	2017	2018	2019	8-2020	F2020*
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552	37	37
- podíl na celkových tržbách	15,8%	17,3%	13,1%	11,6%	11,4%	9,2%	1,0%	0,7%
Tržby za služby	315	367	364	399	469	344	104	178
- podíl na celkových tržbách	6,2%	6,8%	8,0%	8,2%	7,4%	5,7%	2,8%	3,3%
Tržby za výrobky	3 982	4 073	3 574	3 918	5 150	5 135	3 538	5 131
- podíl na celkových tržbách	78,0%	75,8%	78,9%	80,3%	81,3%	85,1%	96,2%	96,0%
Tržby celkem	5 104	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030	3 680	5 346

* Rok 2014 nezahrnuje prodanou část podniku oleo a spotřební chemie. Plán na rok 2020 vychází ze skutečnosti k Datu ocenění (leden-srpen) a plánu na zbývajících čtyři měsíce roku 2020.

Na celkových tržbách Společnosti se největší měrou podílí tržby z prodeje vlastních výrobků (průměrně 82,2 % celkových tržeb). Následují tržby za prodej zboží (průměrně 11,4 %) a tržby za služby (průměrně 6,5 %).

Tržby za výrobky se pohybovaly do roku 2017 kolem 4 mld. Kč. Pokles v roce 2016 byl dán zejména poklesem jednotkových cen produkce mezi roky 2015 a 2016 v průměru téměř o -15 % (anorganika i epoxidy). Opětovné navýšení tržeb za výrobky ke 4 mld. Kč v roce 2017 bylo dáno navýšením objemu produkce z průměrných a relativně stabilních 164 tis. tun (2014-2016) na 180 tis. tun. Výrazný růst produkce i tržeb je patrný v roce 2018, kdy produkce převýšila 230 tis. tun (nárůst o 28 %) a tržby za výrobky oproti roku 2017 vzrostly o 31 %. V roce 2019 bylo dosaženo velmi obdobných výsledků jako v roce 2018, když tržby za prodej výrobků se v podstatě nezměnily, což bylo způsobeno dalším drobným nárůstem objemu produkce (na 233 tis. tun) a souvisejícím drobným poklesem průměrných cen. V roce 2019 zvýšily svůj podíl na tržbách za vlastní výrobky produkty v segmentu anorganika (především hydroxid draselný, u které došlo k nárůstu objemu prodané produkce oproti roku 2018 o 23,8 % a došlo zároveň k růstu cen) a naopak k poklesu podílu na tržbách za vlastní výrobky došlo u epoxidů (a to i přes nárůst objemu produkce, který nedokázal kompenzovat pokles cen v tomto segmentu).

Bližší pohled na vývoj tržeb Skupiny v roce 2017

V roce 2017 došlo k nárůstu tržeb Skupiny, a to o 7,8 % oproti roku 2016. Nejvyšší podíl na růstu tržeb Skupiny v roce 2017 měl segment epoxidové pryskyřice (+19,4 %), kde rostly jak jednotkové ceny, tak prodaná produkce o cca +6 % (viz dále). Tržby za anorganiku stagnovaly, nicméně prodaná produkce vzrostla o cca +13 % a důvodem stagnace byl pokles jednotkových cen u části produktového portfolia.

Pozitivní vliv na první čtvrtletí měla nekonkurenceschopnost asijských importů do Evropy, především díky jejich vysokým cenám (hlavní příčinou byl nedostatek klíčové suroviny BPA v Asii). Dalším pozitivním vlivem bylo, že Skupina uzavřela řadu dlouhodobých kontraktů na odběr výrobků s několika významnými evropskými zákazníky. Druhé čtvrtletí bylo významně ovlivněno nárůstem poptávky evropských odběratelů, který zajistil vyšší využití evropských výrobních kapacit, a to i přes zvýšenou konkurenci ze strany asijských importérů. Tato situace trvala až do konce roku. V druhé polovině roku 2017 se navíc projevilo další omezení nabídky levného zboží z Asie, tentokrát způsobené řadou environmentálních opatření, zavedených čínskou vládou. To mělo za důsledek dočasné uzavření některých kapacit na výrobu epoxidových pryskyřic v Číně a související výpadek nabízeného objemu především epoxidových pryskyřic na čínském trhu. Vzhledem k tomuto výpadku následně především korejsí výrobci epoxidových pryskyřic navýšili objem exportovaného zboží do Číny a omezili exporty levných epoxidových pryskyřic do Evropy. Silná poptávka evropských zákazníků po epoxidových pryskyřicích a omezená nabídka levných asijských importů tak vytvářela pozitivní prostředí pro Společnost.

Bližší pohled na vývoj tržeb Skupiny v roce 2018

V roce 2018 došlo k významnému nárůstu tržeb Skupiny, a to o 29,8 % oproti roku 2017 (absolutní nárůst celkových tržeb Skupiny činil +1,5 mld. Kč). Nejvyšší podíl na růstu tržeb Skupiny v roce 2018 měly segmenty epoxidové pryskyřice (+35 %) a anorganika (+45 %), když rostly jak jednotkové ceny, tak prodaná produkce (v případě epoxidových pryskyřic o cca +10 %, v případě anorganiky o cca +44 %).

Segment epoxidů

Rok 2018 zažil v oblasti epoxidů dvě velmi rozdílná pololetí. První polovina roku byla podobně jako předcházející rok ovlivněná situací v Asii. V souvislosti s environmentálními opatřeními čínské vlády došlo k nedostatku některých surovin, mimo jiné i BPA a ECH – základních surovin pro výrobu epoxidových pryskyřic – a částečně i k omezení menších výrob epoxidových pryskyřic v Číně z důvodu nesplnění emisních limitů v odpadních vodách. V Evropě v prvním pololetí 2018 panovala poměrně silná poptávka tažená automobilovým průmyslem, který se připravoval razantní předvýrobou na změnu standardů na trhu diesellových motorů. Oba tyto vlivy vyústily v cenový šok na trhu epoxidů, kdy ceny v okamžiku kulminace dosáhly nejvyšších hodnot za uplynulé desetiletí. Druhá polovina roku byla naopak ve znamení poklesu cen i poklesu poptávky. V Asii došlo ke stabilizaci situace na trhu surovin. Došlo k otevření nové kapacity na výrobu BPA. Poptávka byla negativně ovlivněna uzavřením výrobních provozů některých výrobců z navazujících odvětví, především výrobců nátěrových hmot (environmentální důvody). V září 2018 došlo v Evropě k legislativní změně emisního standardu u diesellových motorů, což se projevilo okamžitým poklesem výroby v automobilovém průmyslu v řádu desítek procent. V okamžiku poklesu cen byly ve značné nevýhodě neintegrování výrobci epoxidů. Skupina naproti tomu využila toho, že je plně integrovaná v klíčové surovině ECH založené na glycerinu a částečně i v BPA.

V prvním pololetí roku 2018 byla Skupina schopná plně využít situace na evropském trhu nejen k navýšení jednotkových marží z realizovaných prodejů a výraznému navýšení objemu prodaných epoxidových pryskyřic, ale především i k posílení vztahů se standardními a strategickými zákazníky a uzavření významných smluv na další období. Stabilita a spolehlivost přispěly k relativně úspěšné realizaci i ve druhém pololetí.

Segment anorganiky

Rok 2018 byl zásadní také pro obchodní segment anorganika. Kombinace navyšování objemů u tradičních zákazníků Skupiny s novými příležitostmi přispěla k historicky nejúspěšnějšímu roku prodeje hydroxidů. K celkovému výsledku dále pozitivně přispělo postupné navyšování marží u ostatních produktů Skupiny a optimalizace přepravních nákladů využíváním železnice při dopravě na větší vzdálenost.

V souvislosti s přetrvávajícími problémy s konverzí některých konkurentů a celkové nepřipravenosti zákazníků na výpadky ve výrobcích tradičních dodavatelů došlo k významnému nárůstu jednotkových marží u hydroxidu sodného i draselného. Této situace dokázala Skupina plně využít, a zhodnotit tak úspěšně realizovanou konverzi ze rtuťové technologie na nejmodernější membránovou technologii výroby hydroxidů.

Bližší pohled na vývoj tržeb Skupiny v roce 2019

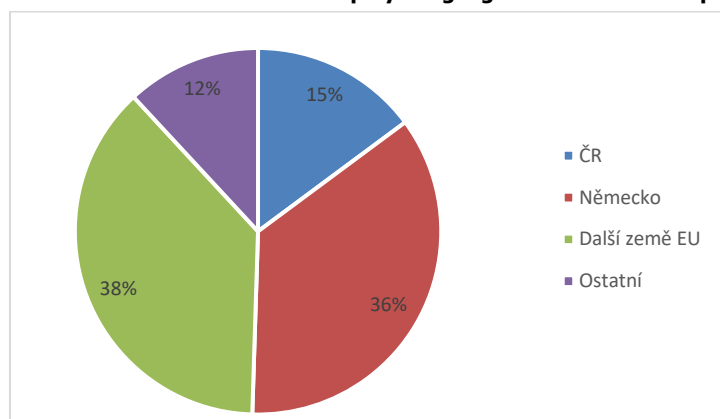
V roce 2019 došlo k poklesu celkových tržeb Skupiny o 4,9 % oproti celkovým tržbám realizovaným v roce 2018 (absolutní pokles činil cca 300 mil. Kč). Pokles celkových tržeb Skupiny v roce 2019 byl způsoben poklesem tržeb za prodej zboží a tržeb z prodeje služeb (konkrétně tržeb realizovaných v segmentu toll fee. Tržby za vlastní výrobky poklesly oproti roku 2018 pouze nepatrně (o -0,3 %).

Bližší popis k vývoji v rámci jednotlivých segmentů výrobků je uveden níže.

5.2.1.2.1 STRUKTURA TRŽEB SKUPINY DLE GEOGRAFICKÉHO UMÍSTĚNÍ PRODUKCE

Skupina značnou část své produkce, služeb a zboží prodává mimo území ČR. V roce 2019 činily tuzemské tržby pouze 15 % celkových tržeb Skupiny, zbylá část tržeb připadala na vývoz. Nejvíce jsou produkty Skupiny vyváženy do Německa (cca jedna třetina tržeb je realizována v Německu). Celkově vývoz do zemí Evropské Unie v roce 2019 činil 74 % celkových tržeb, pouze 12 % celkových tržeb představují tržby z vývozu mimo EU.

Graf č. 20 – Struktura tržeb Skupiny dle geografického umístění produkce v roce 2019



Velmi obdobných čísel je dosahováno také v rámci analýzy struktury tržeb pouze za vlastní výrobky Skupiny dle geografického umístění produkce. V roce 2019 připadá na tuzemské tržby cca 13,0 %.

Tabulka č. 22 - Struktura tržeb za výrobky Skupiny dle geografického umístění produkce (2014-8/2020; mil. Kč)

STRUKTURA TRŽEB ZA VÝROBKÝ SKUPINY	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
Tuzemské tržby za výrobky	948	515	515	540	693	666	n/a
- podíl na celkových tržbách	18,7%	12,6%	14,4%	13,8%	13,5%	13,0%	n/a
Zahraniční tržby za výrobky	4 109	3 557	3 059	3 384	4 457	4 469	n/a
- podíl na celkových tržbách	81,3%	87,4%	85,6%	86,2%	86,5%	87,0%	n/a
Tržby celkem	5 057	4 073	3 574	3 924	5 150	5 135	4 371

5.2.1.2.2 STRUKTURA PRODUKCE SKUPINY DLE ZÁKLADNÍCH PRODUKTOVÝCH SEGMENTŮ

Dle tržeb

Následující tabulka uvádí rozčlenění tržeb za výrobky Skupiny dle jednotlivých produktových skupin za období 2014-8/2020, a to jak v absolutních číslech, tak v relativních číslech (vyjadřujících podíl na celkových tržbách za výrobky Skupiny).

Tabulka č. 23 - Členění tržeb za výrobky Skupiny podle segmentů – absolutně (2014-8/2020, plán 2020; mil. Kč)

TRŽBY ZA VÝROBKÝ - CELKEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	8/2020	F2020*
Anorganika	1 212	1 205	1 073	1 093	1 608	1 711	1 217	1 759
Epoxidové pryskyřice	1 789	2 037	1 684	2 039	2 825	2 731	1 777	2 586
Polyestery	142	30	36	2	0	0	0	0
Speciální epoxidové systémy	471	518	498	520	494	473	334	485
Alkydy	367	282	239	228	222	220	173	244

TRŽBY ZA VÝROBKY - CELKEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	8/2020	F2020*
Oleochemie	851	0	0	0	0	0	0	0
Spotřební chemie	224	0	0	0	0	0	0	0
Jiné polymery	0	0	45	42	0	0	44	66
Úprava tržeb za výrobky k 8/2020	0	0	0	0	0	0	-8	-8
Tržby za výrobky celkem	5 057	4 073	3 574	3 924	5 150	5 135	3 536	5 132

Tabulka č. 24 - Členění tržeb za výrobky Skupiny podle segmentů – relativně (2014-8/2020, plán 2020)

TRŽBY ZA VÝROBKY - CELKEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	8/2020	F2020*
Anorganika	24%	30%	30%	28%	31%	33%	34%	34%
Epoxidové pryskyřice	35%	50%	47%	52%	55%	53%	50%	50%
Polyestery	3%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Speciální epoxidové systémy	9%	13%	14%	13%	10%	9%	9%	9%
Alkydy	7%	7%	7%	6%	4%	4%	5%	5%
Oleochemie	17%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spotřební chemie	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jiné polymery	0%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	1%
Úprava tržeb za výrobky k 8/2020	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tržby za výrobky celkem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* Plán na rok 2020 vychází ze skutečnosti k Datu ocenění (leden-srpen) a plánu na zbývající čtyři měsíce.

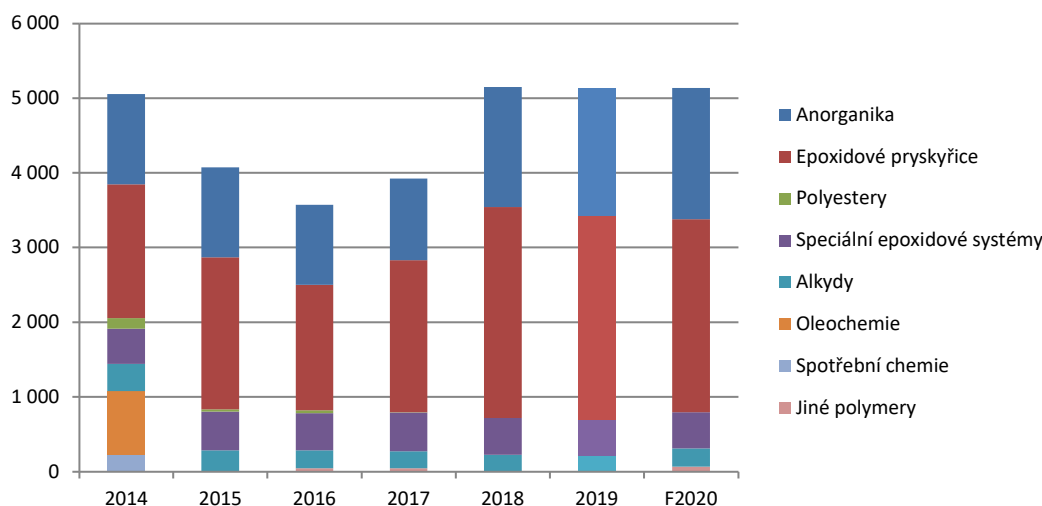
V průběhu sledovaného období docházelo ke změně ve vykazování rozčlenění tržeb za výrobky:

- od roku 2015 nejsou vykazovány tržby v segmentu oleochemie a spotřební chemie (v roce 2014 Společnost prodala své majetkové účasti na společnostech, které realizovaly tržby v daných segmentech),
- od roku 2016 je naopak vykazována nová skupina produktů – jiné polymery.

Z tabulky vyplývá, že dlouhodobě jsou největší tržby realizované z prodeje epoxidových pryskyřic. V tomto segmentu je v období 2014-8/2020 průměrně realizováno 49 % tržeb za výrobky. Druhé místo dlouhodobě zastává anorganika, v rámci které je průměrně dosahováno 30 % celkových tržeb. Na třetím místě se do roku 2014 podílel segment oleochemie, po ukončení těchto činností se na třetím místě umísťují speciální epoxidové systémy.

V následujícím grafu je graficky znázorněno rozložení tržeb Skupiny dle jednotlivých produktových segmentů.

Graf č. 21 - Vývoj struktury tržeb za výrobky Skupiny dle základních produktových segmentů (2014-F2020; mil. Kč)



Dle prodejů v tunách

Následující tabulka uvádí rozčlenění produkce Skupiny v tunách dle jednotlivých produktových skupin za období 2014-8/2020:

Tabulka č. 25 - Členění prodané produkce Skupiny podle produktových skupin – absolutně (2014-F2020; tuny)

PRODANÁ PRODUKCE - CELKEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	F2020
Anorganika*	99 408	94 727	91 030	102 818	147 993	153 683	159 539
Epoxidové pryskyřice	38 334	45 338	45 048	47 831	52 798	54 912	52 427

PRODANÁ PRODUKCE - CELKEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	F2020
Polyestery	8 571	14 195	16 014	17 417	18 091	12 584	11 170
Speciality (dezinfekce)	0	0	0	0	0	0	89
Speciální epoxidové systémy	5 145	5 486	5 979	5 824	5 579	5 495	5 924
Alkydy	8 662	7 651	6 935	6 352	6 170	6 327	6 939
Produkce v t celkem	160 120	167 398	165 006	180 242	230 630	233 001	236 088
- tempo růstu produkce	x	4,5%	-1,4%	9,2%	28,0%	1,0%	1,3%

Největších objemů výroby dosahuje Skupina v anorganice (průměrně více než 60 %) a cca 25 % produkce představují epoxidové pryskyřice. Podíly jsou relativně stabilní.

Celkový objem výroby výrazně vzrostl v letech:

- 2017 o +9 % (anorganika – spuštění nové membránové elektrolýzy),
- 2018 o +28 % (anorganika + 44 %, epoxidy +10 %).

V následujícím textu je blíže analyzován vývoj a struktura tržeb v Kč a produkce v tunách v rámci jednotlivých segmentů výrobků. Znalec s ohledem na výkyvy tržeb z důvodu výkyvů jednotkových cen analyzoval časový vývoj objemu produkce, který je stálejší, reflektuje lépe vytižení produkčních kapacit a je zásadní pro kvantifikaci tržního podílu. Tržby byly ponechány pro rozčlenění na export a tuzemský prodej.

Struktura prodané produkce a tržeb v segmentu Anorganika

Tabulka č. 26 - Struktura produkce a tržeb v segmentu Anorganika (2014-F2020; mil. Kč)

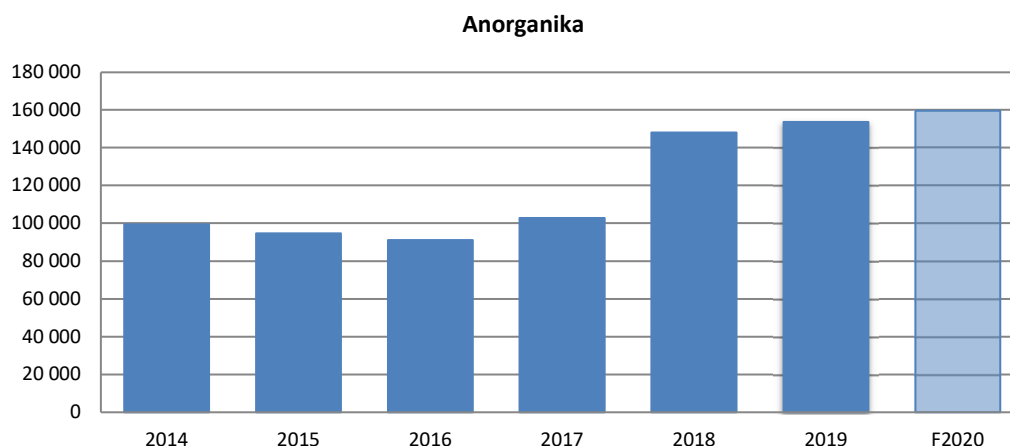
ANORGANIKA	2014	2015	2016	2017	2018	2019	F2020
Tuzemské tržby	280	248	208	267	413	366	n/a
- podíl na celkových tržbách	23,1%	20,6%	19,4%	24,5%	25,7%	21,4%	n/a
Zahraniční tržby	932	956	865	826	1 195	1 345	n/a
- podíl na celkových tržbách	76,9%	79,4%	80,6%	75,5%	74,3%	78,6%	n/a
Celkem tržby	1 212	1 205	1 073	1 093	1 608	1 711	1 759
- tempo růstu tržeb	x	-0,6%	-10,9%	1,9%	47,1%	6,4%	2,8%
Celkem prodané objemy v tunách	99 408	94 727	91 030	102 818	147 993	153 683	159 539
- tempo růstu prodaných objemů v t	x	-4,7%	-3,9%	12,9%	43,9%	3,8%	3,8%

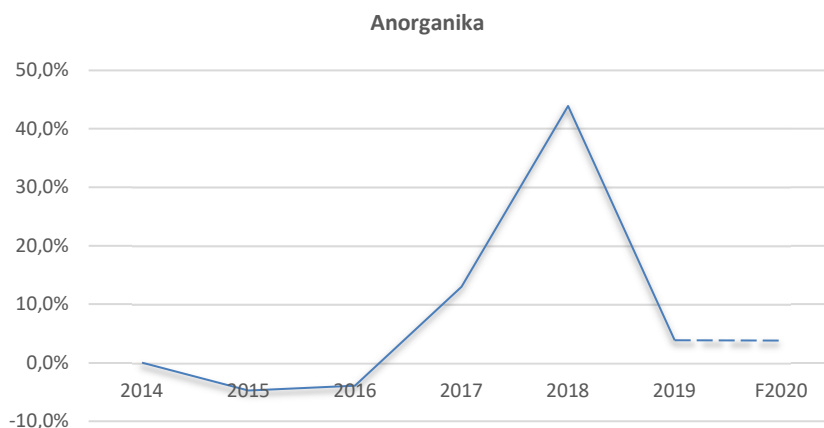
Historický vývoj produkce v segmentu Anorganika

Produkce realizovaná v segmentu Anorganika měla od roku 2014 převážně klesající tendenci. V roce 2017 došlo k výraznému nárůstu produkce nad úroveň dosahovanou v minulých letech (spuštění membránové elektrolýzy, příznivá situace na trhu v EU daná poptávkou a omezením výrobních kapacit u některých výrobců, kteří nestihli včas zprovoznit membránové elektrolýzy). S ohledem na přetrvávající vysokou poptávku a omezení produkce v roce 2018 silný růst produkce pokračoval (nárůst produkce o 43,9 %). V roce 2019 byl opět realizován nárůst objemu prodané produkce, již však mírnější (3,8%) a obdobný nárůst je očekáván také v roce 2020.

Historický vývoj prodejů v t v segmentu Anorganika je včetně plánu na rok 2020 uveden v následujícím grafu.

Graf č. 22 - Vývoj prodaných objemů v segmentu Anorganika (2014-F2020; tuny)





Bližší pohled na vývoj produkce v segmentu Anorganika v letech 2017-2019 a výhled na rok 2020

Rok 2017 byl pro obchodní segment Anorganika klíčový. V první polovině roku 2017 byla obchodní aktivita zaměřena na komunikaci změny ve výrobní technologii a jejích dopadů na zákazníky.

Po spuštění provozu na nové membránové elektrolyze se Skupina úspěšně vrátila na trhy obou hydroxidů (v roce 2016 Společnost díky technickým limitům staré amalgámové elektrolyzy zaznamenala nižší využití výrobní kapacity) a díky významnému navýšení výrobní kapacity nové membránové elektrolyzy dokázala Skupina navýšit svůj tržní podíl u hydroxidu draselného a zejména u hydroxidu sodného.

Z hlediska profitability došlo k významnému nárůstu jednotkových marží u hydroxidu sodného, který byl mírně korigován poklesem marží u hydroxidu draselného.

Přes nezbytné a plánované přerušení výroby v dubnu 2017, spojené s odpojením staré amalgámové elektrolyzy a nájездem membránové elektrolyzy, dosáhla celková produkce v segmentu Anorganika 103 tis. tun (1,093 mld. Kč v tržbách) oproti 91 tis. tun (1,073 mld. Kč v tržbách) v roce 2016. Disproporce ve vývoji produkce a tržeb byla dána poklesem jednotkových cen, který trval v podstatě již od 2. pol. roku 2015. Opětovný růst cen je patrný až od roku 2018. Zatímco první polovina roku 2017 byla negativně ovlivněna technickým stavem staré amalgámové elektrolyzy, který už neumožňoval výrobu na plný výkon, tak především od 4. čtvrtletí roku 2017 už nová membránová elektrolyza vyráběla hydroxid draselný a hydroxid sodný na plný výkon daný chlorovou bilancí. K celkovému výsledku Skupiny pozitivně přispělo postupné navýšování marží u ostatních produktů Skupiny a optimalizace přepravních nákladů využíváním železnice při dopravě na větší vzdálenost.

Rok 2018 byl pro obchodní segment anorganika zásadní. Kombinace navýšování objemů u tradičních zákazníků Skupiny s novými příležitostmi přispěla k do té doby historicky nejúspěšnějšímu roku prodeje hydroxidů. K celkovému výsledku dále pozitivně přispělo postupné navýšování marží u ostatních produktů Skupiny a optimalizace přepravních nákladů využíváním železnice při dopravě na větší vzdálenost. V souvislosti s přetrvávajícími problémy s konverzí některých konkurentů a celkové nepřipravenosti zákazníků na výpadky ve výrobních dodavatelů došlo k významnému nárůstu jednotkových marží u hydroxidu sodného i draselného. Této situace dokázala Skupina plně využít, a zhodnotit tak úspěšně realizovanou konverzi ze rtuťové technologie na nejmodernější membránovou technologii výroby hydroxidů.

V roce 2019 Skupina navázala na úspěšný rok 2018, když se Skupině podařilo dokonce ještě navýšit objem vyrobených hydroxidů ve srovnání s rokem 2019. Tržby za výrobky a služby segmentu Anorganika dosáhly v roce 2019 hodnoty 1,711 mld. Kč oproti 1,608 mld. Kč v roce 2018. Udržení vysokého prosazení výroby a rekordních objemů prodeje byly základem pro překročení plánu pro rok 2019. Páteří prodeje se jednoznačně stali dlouhodobě zakontrahovaní zákazníci. I přes postupně klesající ceny od druhé poloviny roku 2019 vlivem přebytku zboží na trhu, způsobeným vysokou výrobou konkurentů Skupiny a dovozy ze zámoří, bylo dosaženo rekordní celkové marže, která byl o 2,6 % vyšší ve srovnání s rokem 2018.

Tak jako v roce 2018 se obchodní oddělení mohlo spolehnout na stabilní výrobu a nákup klíčových surovin. Navíc schopnost pružně reagovat na zvýšenou poptávku od spotových zákazníků přispěla k již pozitivním výsledkům Skupiny v uplynulém roce.

Po konverzi technologie výroby hydroxidů byl rok 2019 ve znamení obecného navyšování. Spolu s již zmíněnými dovozy se konkurenční situace na trhu přiostrila a podle očekávání došlo k poklesu rekordních marží z roku 2018. Podobný trend se dá očekávat i v roce 2020, kdy by mělo dojít k vyrovnaní nabídky s poptávkou, a tedy stabilizaci celkových objemů a cen. Pro rok 2020 je očekáván další nárůst objemu prodeje a také nárůst tržeb.

Struktura tržeb v segmentu Anorganika dle geografického umístění produkce

Tržby v segmentu Anorganika jsou realizovány převážně v zahraničí, průměrně pouze necelá čtvrtina tržeb je realizována v ČR.

Struktura prodané produkce a tržeb v segmentu Epoxidové pryskyřice

Tabulka č. 27 - Struktura produkce a tržeb v segmentu Epoxidové pryskyřice (2014-F2020; mil. Kč)

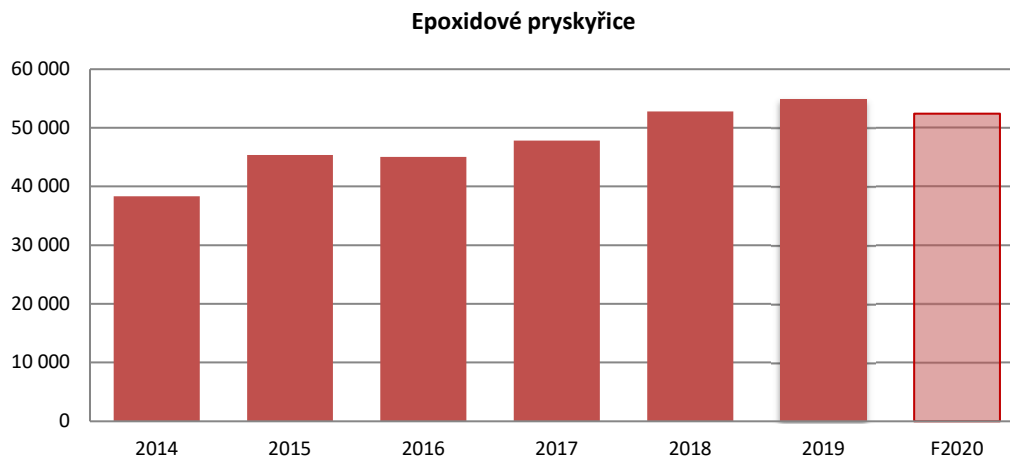
EPOXIDOVÉ PRYSKYŘICE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	F2020
Tuzemské tržby	59	72	72	28	68	93	n/a
- podíl na celkových tržbách	3,0%	3,5%	4,2%	1,4%	2,4%	3,4%	n/a
Zahraniční tržby	1 873	1 996	1 648	2 013	2 757	2 638	n/a
- podíl na celkových tržbách	97,0%	96,5%	95,8%	98,6%	97,6%	96,6%	n/a
Celkem tržby	1 932	2 068	1 720	2 041	2 825	2 731	2 586
- tempo růstu tržeb	x	7,0%	-16,8%	18,7%	38,4%	-3,3%	-5,3%
Celkem prodané objemy v tunách	38 334	45 338	45 048	47 831	52 798	54 912	52 427
- tempo růstu prodaných objemů v t	x	18,3%	-0,6%	6,2%	10,4%	4,0%	-4,5%

Historický vývoj produkce a tržeb v segmentu Epoxidové pryskyřice

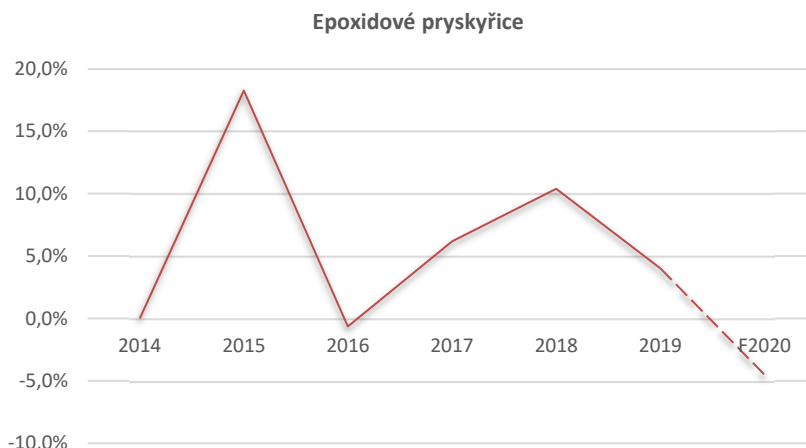
Realizované tržby v tomto segmentu vykazovaly nestabilní trend a po celé sledované období kolísaly. Kolísání bylo dáno jednak výkyvy v prodejních jednotkových cenách na trhu epoxidových pryskyřic v EU (ty kolísají v důsledku výkyvů jednotkových cen vstupních surovin), a jednak v důsledku změny poměru výroby ve standardním režimu a v režimu toll fee³. Objem produkce naopak v celém sledovaném období rostl (s výjimkou roku 2016, kdy drobně poklesl) – relativně silně v letech 2015 a 2018. Obdobně rostl trh, nicméně tržní podíl Skupiny se na trhu epoxidových pryskyřic v minulých letech navýšil o cca 3 p.b. V roce 2020 je očekáván drobný pokles objemu prodeje (cca na úroveň roku 2018) a je očekáván také pokles tržeb.

Historický vývoj produkce v segmentu Epoxidové pryskyřice je včetně plánu na rok 2020 uveden v následujícím grafu.

Graf č. 23 - Vývoj prodaných objemů v segmentu Epoxidové pryskyřice (2014-F2020; tuny)



³ Toll fee je poplatek za zpracování materiálu. Skupina zpracovává vstupní materiál odběratele na svých výrobních zařízeních a s využitím svých zaměstnanců a následně dodá odběrateli hotový produkt. Tyto výkony Skupina fakturuje jako poskytnuté služby a jsou tak zařazeny do tržeb za služby. Jednotkový objem tržeb za tunu produkce je v režimu toll fee výrazně nižší (nezahrnuje náklady na pořízení surovin).



Bližší pohled na vývoj produkce v segmentu Epoxidové pryskyřice v letech 2017-2019 a výhled na rok 2020
V roce 2017 trh epoxidů v Evropě rostl, což pomohlo udržet růsty objemů výroby i prodejů realizované i v předchozích letech. Trh byl vystaven během roku mnoha různým vnějším vlivům – nedostatku surovin v Asii, posilování EUR vůči USD, omezení importu z Asie a růst poptávky v EU. Uvedené vlivy přetrvávaly rovněž v 1. pol. 2018. To vše vedlo po výrazném skokovém snížení jednotkových prodejních cen v roce 2016 (-15 až -20 %; pod dlouhodobý průměr) k růstu cen v roce 2017 i v 1. pol. 2018. V 1. pol. 2018 již realizované prodejní ceny překonaly průměr dosahovaný před rokem 2016 a dostaly se na desetileté maximum.

Tahounem růstu v letech 2016 a 2017 byla dobrá kondice evropské ekonomiky, zejména automobilového sektoru, a tedy vyšší poptávka. Ta byla dále posílena omezením importu z Asie. Skupina této situace využila k zakontrahování vyššího podílu svých prodejů se strategickými partnery.

Uvedené pozitivní vlivy na trhu v EU ve 2. pol. 2018 částečně oslabují – nadále zůstává vysoká poptávka, nicméně částečně došlo ke stabilizaci situace v Asii (nové produkční kapacity v Jižní Koreji), obnovení importu do EU, uzavření výrobních provozů některých výrobků z navazujících odvětví, především výrobců nátěrových hmot, aj.

V prvním pololetí roku 2018 byla Skupina schopná plně využít situace na evropském trhu nejen k navýšení jednotkových marží z realizovaných prodejů a výraznému navýšení objemu prodaných epoxidových pryskyřic, ale především i k posílení vztahů se standardními a strategickými zákazníky a uzavření významných smluv na další období. Stabilita a spolehlivost přispěly k relativně úspěšné realizaci i ve druhém pololetí.

Rok 2019 byl dalším rokem v řadě, který byl v segmentu komoditních epoxidových pryskyřic ovlivněn situací na Dálném východě, zejména v Číně. Prvním vlivem byla opět ekologicko-bezpečnostní témata. Po několika neštěstích v průmyslových parcích spojených s chemickou výrobou byla dále zpřísněna opatření regulující podmínky výroby vybraných chemikálií v Číně. Mj. se to dotklo i aktuálně největšího výrobce epichlorhydrinu v Číně – Shandong Haili. Epichlorhydrin je hlavní vstupní surovinou do výroby epoxidů a odstavení výroby v Číně mělo dopad na dostupnost jak epichlorhydrinu, tak epoxidů. Druhým vlivem byla a je čínsko-americká obchodní válka. Za se projevila poklesem HDP v Číně, což mělo sekundární vliv i na poptávku po epoxidech (automotive, stavebnictví). Oba tyto vlivy působily jako poptávkové a nabídkové šoky na asijských i evropských trzích. Globální pokles poptávky vytvářel trvalý tlak na pokles cen. Nabídkové šoky způsobovaly výpadky dodávek z Asie do Evropy. V Evropě přetrvávala stabilní poptávka s mírným poklesem daným situací v automotive a poklesem globální poptávky.

V roce 2019 byl realizován lehce vyšší objem prodejů epoxidů než v roce 2018, který však nevedl k navýšení tržeb, a to z důvodu poklesu cen. V roce 2020 je očekávána realizace obdobného objemu prodejů jako v roce 2018 (tedy lehce pod úroveň objemu prodejů v roce 2019), tržby však pravděpodobně budou realizovány v nižší výši než v roce 2018, a to z důvodu očekávané nižší ceny než v roce 2018 (v roce 2018 byly realizovány mimořádné vysoké jednotkové ceny, viz výše).

Struktura tržeb v segmentu Epoxidové pryskyřice dle geografického umístění produkce

Tržby v segmentu Epoxidových pryskyřic jsou realizovány téměř výlučně v zahraničí, když tuzemské tržby se na celkových tržbách v tomto segmentu podílely pouze průměrně z 3 %.

Struktura prodané produkce a tržeb v segmentu Speciální epoxidové systémy

Tabulka č. 28 - Struktura produkce a tržeb v segmentu Speciální epoxidové systémy (2014-F2020; mil. Kč)

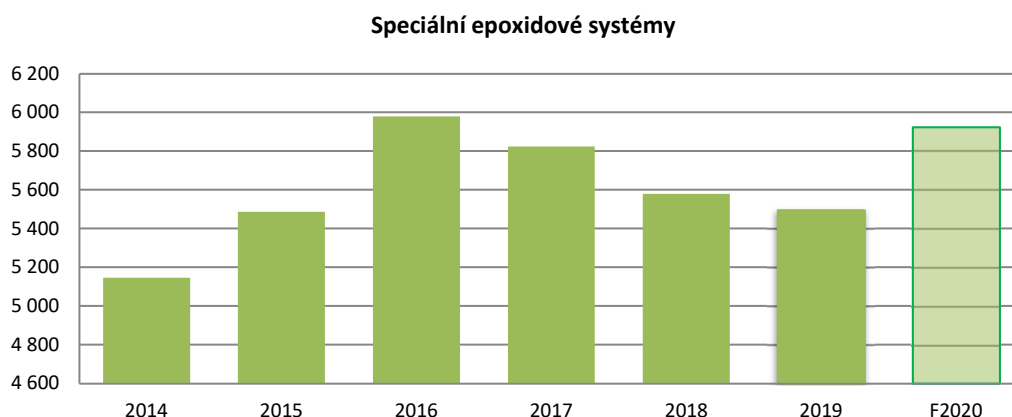
SPECIÁLNÍ EPOXIDOVÉ SYSTÉMY	2014	2015	2016	2017	2018	2019	F2020
Tuzemské tržby	113	132	124	139	139	140	n/a
- podíl na celkových tržbách	23,9%	25,5%	25,0%	26,7%	28,1%	29,6%	n/a
Zahraniční tržby	359	386	374	381	356	333	n/a
- podíl na celkových tržbách	76,1%	74,5%	75,0%	73,3%	71,9%	70,4%	n/a
Celkem tržby	471	518	498	520	494	473	485
- tempo růstu tržeb	x	9,9%	-3,9%	4,4%	-4,9%	-4,4%	2,6%
Celkem prodané objemy v tunách	5 145	5 486	5 979	5 824	5 579	5 495	5 924
- tempo růstu prodaných objemů v t	x	6,6%	9,0%	-2,6%	-4,2%	-1,5%	7,8%

Historický vývoj produkce v segmentu Speciální epoxidové systémy

Tržby v tomto segmentu stejně jako tržby v segmentu Epoxidové pryskyřice kolísaly, nicméně to bylo způsobeno především vlivem kolísání jednotkových cen. Produkce do roku 2016 postupně rostla, od roku 2017 zaznamenávala pokles. V roce 2020 je očekáván relativně významný nárůst objemu produkce.

Historický vývoj produkce v segmentu Speciální epoxidové systémy je včetně plánu na rok 2020 uveden v následujícím grafu.

Graf č. 24 - Vývoj prodaných objemů v segmentu Speciální epoxidové systémy (2014-F2020; tuny)



Bližší pohled na vývoj produkce v segmentu Speciální epoxidové systémy v letech 2017-2019 a výhled na rok 2020

Tržby Skupiny v segmentu Speciální epoxidové systémy dosáhly v roce 2017 celkem 520 mil. Kč, v roce 2016 to bylo 498 mil. Kč. Důvodem pouze mírného nárůstu tržeb byla stagnace produkce doprovázená

mírným růstem jednotkových cen. Stagnace byla dána primárně konsolidací tržního podílu v segmentu Elektro. Skupina byla nucena bránit získaný podíl z předchozích let, kdy úspěšně budovala vztahy s perspektivními zákazníky v oblasti elektroprůmyslu a stavebnictví. Díky silné nákladové struktuře a spolupráci zákaznický orientovaného obchodního týmu a zkušeného technického servisu byla Skupina schopna svůj podíl doposud uhájit. V souladu se strategií Skupina zavedla nové výrobky v oboru Stavební chemie a pokračovala v akviziční činnosti v oblasti Kompozitů. Obdobný vývoj je patrný i v roce 2018.

V roce 2019 došlo k dalšímu poklesu objemu prodeje a současněmu poklesu tržeb, který byl podpořen také poklesem ceny oproti předchozímu roku. V roce 2020 se dle dosavadního vývoje v prvních osmi měsících očekává významný nárůst objemu prodeje, který se však v důsledku dalšího poklesu jednotkové ceny neprojeví příliš významně v nárůstu tržeb.

Struktura tržeb v segmentu Speciální epoxidové systémy dle geografického umístění produkce

V segmentu Speciální epoxidové systémy převažují zahraniční tržby nad tržbami tuzemskými, když tuzemské tržby se na celkových tržbách podílely ve sledovaném období průměrně z 26,5 %.

Struktura prodané produkce a tržeb v segmentu Alkydy

Tabulka č. 29 - Struktura produkce a tržeb v segmentu Alkydy (2014-F2020; mil. Kč)

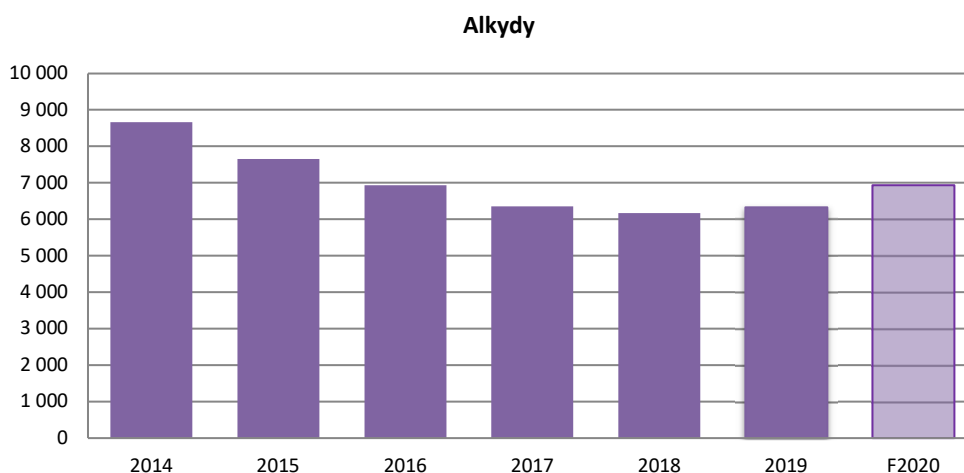
ALKYDY	2014	2015	2016	2017	2018	2019	F2020
Tuzemské tržby	101	63	72	69	73	67	n/a
- podíl na celkových tržbách	27,5%	22,2%	30,0%	30,2%	32,8%	30,4%	n/a
Zahraniční tržby	266	219	167	159	150	153	n/a
- podíl na celkových tržbách	72,5%	77,8%	70,0%	69,8%	67,2%	69,6%	n/a
Celkem tržby	367	282	239	228	222	220	244
- tempo růstu tržeb	x	-23,2%	-15,3%	-4,4%	-2,5%	-1,0%	10,7%
Celkem prodané objemy v tunách	8 662	7 651	6 935	6 352	6 170	6 327	6 939
- tempo růstu prodaných objemů v t	x	-11,7%	-9,4%	-8,4%	-2,9%	2,5%	9,7%

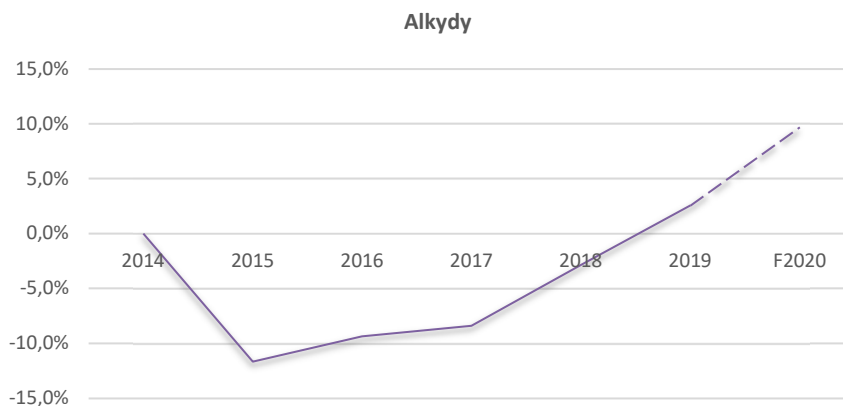
Historický vývoj produkce v segmentu Alkydy

Tržby v segmentu Alkydy po celé sledované historické období vykazovaly pokles, v rámci produkce tomu bylo analogicky, pouze v roce 2019 došlo k drobnému nárůstu objemu prodané produkce.

Historický vývoj produkce v segmentu Alkydy je včetně plánu na rok 2020 uveden v následujícím grafu.

Graf č. 25 - Vývoj prodaných objemů v segmentu Alkydy (2014-F2020; tuny)





Bližší pohled na vývoj produkce v segmentu Alkydy v letech 2017-2019 a výhled na rok 2020

Dlouhodobý útlum objemů prodeje alkydových pryskyřic pokračoval i v roce 2017. Na tomto trendu se podílelo několik faktorů. Skupina dále ustupovala z pozic u komoditních typů, kde obtížně konkurovala výrobcům z Polska, Slovenska nebo Bulharska. Na druhou stranu Skupina představila ekologické typy alkydových pryskyřic s vysokým podílem obnovitelné složky, s minimálním obsahem rozpouštědel nebo s rozpouštědly na vodní bázi namísto aromatických rozpouštědel. Pro podporu růstu byly představeny nové marketingové aktivity zaměřené na propagaci novinek v portfoliu a posílen byl business development tohoto oboru. Celkové tržby dosáhly 228 mil. Kč, což představuje pokles o 10,6 mil. Kč, respektive o 4,4 % oproti roku předchozímu.

V roce 2018 prodané objemy i tržby dále mírně poklesly, v roce 2019 již došlo k poklesu pouze na úrovni tržeb, na úrovni objemu prodeje došlo k nárůstu cca na úroveň roku 2017. Pro rok 2020 je očekáváno další navýšení objemu prodané produkce, a to cca na úroveň roku 2016. Společně s objemem prodeje by v roce 2020 měly dle očekávání Skupiny narůst také tržby (lehce nad úroveň roku 2016).

Struktura tržeb v segmentu Alkydy dle geografického umístění produkce

Také v tomto segmentu převažují zahraniční tržby, když tuzemské tržby činí průměrně 28,9 % celkových tržeb v daném segmentu.

5.2.2 KONKURENCE

Vzhledem ke skutečnosti, že většina tržeb Skupiny je realizována z vývozu produktů do zahraničí, je možné za konkurenční společnosti považovat veškeré světové společnosti působící v chemickém průmyslu vyrábějící shodné či obdobné produkty jako Skupina. Značnou konkurenci představují především u epoxidových pryskyřic společnosti podílející se na chemickém průmyslu v Asii (především Jižní Korea, Čína), jejichž tržní podíl na celkovém světovém chemickém průmyslu dlouhodobě narůstal a nyní je Čína nejvýznamnějším hráčem na trhu chemického průmyslu ve světě – v produkci i ve spotřebě.

Geograficky nejbližší konkurencí pro Skupinu jsou společnosti působící na trhu chemického průmyslu v Evropě, kam Skupina umísťuje největší část svého exportu. Nejbližšími konkurenty pro Skupinu jsou však nejen společnosti skutečně sídlící a vyrábějící v Evropě, které dodávají své výrobky na tento trh, ale také společnosti, které na evropský trh své produkty dodávají, i když jejich výroba probíhá mimo Evropu (Jižní Korea, Čína).

Objednatel poskytl Znalci přehled, který zachycuje tržní podíl Skupiny na evropském trhu chemického průmyslu, a to vždy pro úžeji vymezený segment trhu, viz následující tabulky.

Tabulka č. 30 - Tržní podíl Skupiny na evropském trhu chemického průmyslu v segmentech hydroxidy

PRODUKT - ANORGANIKA	HYDROXID DRASELNÝ (TEKUTÝ)	HYDROXID DRASELNÝ (ŠUPINY)	HYDROXID SODNÝ (TEKUTÝ)	HYDROXID SODNÝ (ŠUPINY, PECÍČKY)
Relevantní trh	Evropa	Evropa	Evropa	Evropa
Kapacita	825 ktpa	50 ktpa	14 500 ktpa	501 ktpa
Využití	451 ktpa	48 ktpa	10 211 ktpa	501 ktpa
Velikost trhu	490 ktpa	-	-	-
Růst trhu	0,2 %	driven by biodiesel	5,4 %	5,4 %

PRODUKT - ANORGANIKA	HYDROXID DRASELNÝ (TEKUTÝ)	HYDROXID DRASELNÝ (ŠUPINY)	HYDROXID SODNÝ (TEKUTÝ)	HYDROXID SODNÝ (ŠUPINY, PECIČKY)
	(EU legislation)			
Tržní podíl Skupiny	Nevýznamný 1-10 %	Významný 10-30 %	Zanedbatelný do 1 %	Zanedbatelný do 1 %
Dlouhodobý/krátkodobý /vyvážený	Dlouhodobý	Dlouhodobý	Vyvážený až dlouhodobý	Vyvážený
Počet konkurenčních společností	9+1 importér	5+1 importér	>20	-
Náklady na vstup do odvětví	Vysoké	Vysoké	Vysoké	Vysoké
Náklady na výstup z odvětví	Vysoké	Vysoké	Vysoké	Vysoké
Substituty	Ne	Jiné katalyzátory	Ne	Ne

Prodej hydroxidu draselného (KOH) a hydroxidu sodného (NaOH) realizovaný Skupinou byl porovnáván v rámci celkového prodeje těchto produktů v Evropě. V rámci Evropy zastává Skupina významný tržní podíl především při prodeji hydroxidu draselného (zejména v podobě šupin, kdy tržní podíl Skupiny v Evropě činí nižší desítky %). Tržby Skupiny i trhu těchto produktů v Evropě za poslední rok vzrostly, Skupina přitom rostla významněji. Působení Skupiny v těchto segmentech trhu chemického průmyslu je již dlouhodobé.

Co se týče počtu konkurenčních společností v daných segmentech, nejméně konkurentů dodávajících na trh Evropy dané produkty je u hydroxidu draselného v podobě šupin (5 konkurentů + 1 importér) a dále u hydroxidu draselného v tekuté podobě (9 konkurentů + 1 importér). U hydroxidu sodného je již konkurence vyšší, vyšší je však také počet zákazníků a tržní podíl Skupiny je zanedbatelný. Náklady na vstup i výstup z odvětví při výrobě obou hydroxidů jsou vysoké, což vede ke spíše stabilnějšímu tržnímu prostředí. Substitučními výrobky pro oba hydroxidy spíše neexistují (pouze u KOH v podobě šupin užívaného při výrobě bionafty lze užít jiné katalyzátory).

Konkurence v oboru anorganiky je s ohledem na možnosti transportu a využití spíše lokální, tj. v rámci EU. Obecně největšími společnostmi působícími v odvětví produkce KOH v EU jsou BASF SE (Německo), Evonik Industries AG (Německo), Ercros, S.A. (Španělsko), Altair Chimica SpA (Itálie), PPChemicals (Francie), INEOS ChlorVinyls (Švýcarsko), Skupina (ČR). Výrobci NaOH jsou v EU desítky, největší jsou Dow Chemical Company (kapacity v Německu), Bayer MaterialScience (Německo), INEOS ChlorVinyls, AkzoNobel (Nizozemsko) atd.

Tabulka č. 31 - Tržní podíl Skupiny na evropském/ČR trhu chemického průmyslu v segmentech ostatní anorganika

PRODUKT - ANORGANIKA	PERCHLORETYLEN	ALLYLCHLORID	KYSELINA CHLOROVODÍKOVÁ
Relevantní trh	Evropa	Evropa	ČR
Kapacita	45 ktpa	17 ktpa	20+50 ktpa
Využití	-	-	-
Velikost trhu	-	-	-
Růst trhu	-3,0 %	2,0 %	0,0 %
Tržní podíl Skupiny	Významný 10-30 %	Významný 10-30 %	Významný 10-30 %
Dlouhodobý/krátkodobý/vyvážený	Dlouhodobý	Dlouhodobý	Dlouhodobý
Počet konkurenčních společností	2	2	-
Náklady na vstup do odvětví	Vysoké	Vysoké	Podle produktu
Náklady na výstup z odvětví	Vysoké	Vysoké	-
Substituty	Ano	Ne	Ne

Prodej ostatních produktů v segmentu Anorganika (perchloretylen, allylchlorid, kyselina chlorovodíková) realizovaný Skupinou byl porovnáván v rámci celkového prodeje těchto produktů v Evropě (perchloretylen, allylchlorid) či ČR (u kyseliny chlorovodíkové). Tržní podíl Skupiny na vymezeném trhu (Evropa či ČR) je relativně vysoký u jednotlivých produktů nižších desítek %. Tržby Skupiny a tržby vymezeného odvětví nevykázaly za poslední období shodný trend vývoje. Působení Skupiny v těchto segmentech trhu chemického průmyslu je již dlouhodobé.

Co se týče počtu konkurenčních společností v daných segmentech, u perchloretylenu i allylchloridu má Skupina na trhu Evropy pouze 2 konkurenty, když počet zákazníků u allylchloridu je relativně nízký (10 zákazníků) a u perchloretylenu naopak relativně vysoký (> 200). U kyseliny chlorovodíkové nejsou informace o počtu konkurentů a zákazníků k dispozici. Náklady na vstup i výstup z odvětví při výrobě perchloretylenu i allylchloridu jsou vysoké, což vede ke spíše stabilnějšímu tržnímu prostředí. Substituční výrobky existují pouze u perchloretylenu.

Tabulka č. 32 - Tržní podíl Skupiny na evropském trhu chemického průmyslu v segmentech epoxidů a alkydů

PRODUKT - PRYSKYŘICE	LER* VČETNĚ SER A X75	SER**	X75***	ALKYDY
Relevantní trh	Evropa	Evropa	Evropa	Evropa
Kapacita	446 ktpa	70 ktpa	50 ktpa	450 ktpa + Chemolak (IBA) 4,5 ktpa
Využití	341 ktpa	51 ktpa	32 ktpa	320 ktpa
Velikost trhu	433 ktpa	-	-	410 ktpa
Růst trhu	-3,0 %	-3,0 %	-3,0 %	0,11 %
Tržní podíl Skupiny	Významný 10-30 %	Značný 30-50 %	Významný 10-30 %	Nevýznamný 1-10 %
Dlouhodobý/krátkodobý/vyvážený	Vyvážený	Vyvážený	Vyvážený	Dlouhodobý
Počet konkurenčních společností	6+5 importérů	3+3 importéři	4+4 importéři	40+
Náklady na vstup do odvětví	Vysoké	Vysoké	Vysoké	Nízké
Náklady na výstup z odvětví	Vysoké	Nízké	Nízké	Nízké
Substituty	Polyestery	Polyestery	Ne	Oleje, PU, akrylát

* LER = tekuté epoxidové pryskyřice

** SER = pevné epoxidové pryskyřice

*** X75 = CHS-EPOXY 210 X 75 (75% nízkomolekulární epoxidové pryskyřice)

Prodej epoxidových pryskyřic a alkydových pryskyřic realizovaný Skupinou byl porovnáván v rámci celkového prodeje těchto produktů v Evropě. V rámci Evropy zastává Skupina velmi významný tržní podíl především při prodeji pevných epoxidových pryskyřic, ale také při prodeji ostatních pryskyřic. U alkydů je tržní podíl Skupiny na evropském trhu zanedbatelný. Ačkoliv trh pryskyřic za poslední období klesal, tržby Skupiny z prodeje pryskyřic zaznamenaly v uvedeném období s výjimkou produktu X75 nárůst. Tržby Skupiny z prodeje alkydů naopak klesaly, evropský trh pouze drobně rostl. Působení Skupiny v těchto segmentech trhu chemického průmyslu je již dlouhodobé.

Co se týče počtu konkurenčních společností v daných segmentech, nejméně konkurentů dodávajících na trh Evropy dané produkty je u pevných epoxidových pryskyřic (3 konkurenti + 3 importéři), dále u produktu X75 (4 konkurenti + 4 importéři) a dále u tekutých epoxidových pryskyřic zahrnujících také SER a X75 (6 konkurentů + 5 importérů). U alkydů je konkurence podstatně vyšší (40+) a konkurenční prostředí vyhraněnější.

Konkurence v oboru epoxidů (včetně speciálních epoxidů) je celosvětová. Výrobci v EU jsou tak vystaveni zejména vlivům asijského importu. Obecně největšími společnostmi působícími v odvětví produkce epoxidů jsou:

- Asie (obecně zdaleka největší producent): **Kukdo Chemical Co. Ltd. (Jižní Korea; importér do EU)**, Nan Ya Plastic Corporation (Taiwan), Chang Chun Plastics Co. Ltd. (Taiwan), Aditya Birla Chemicals (Thajsko), Sinopec Baling Petrochemical Company (Čína), Sinopec Corporation (Čína), ADEKA CORPORATION (Japonsko), NAMA Chemicals (Saudská Arábie).
- USA: Olin Corporation (v roce 2015 získal v rámci akvizice epoxidový business od Dow Chemical Company), Hexion Inc. (dříve Momentive Specialty Chemicals Inc.), Cytec, Huntsman Corporation, 3M Company, Du Pont, Ashland Inc., Reichhold LLC.
- Evropa: **Sika AG (Švýcarsko)**, **BASF SE (Německo)**, **Allnex GmbH (Německo)**, **Evonik Industries AG (Německo)**, **Skupina, Ciech S.A. (Polsko)**, **Solvay SA (Belgie)**.

Počet zákazníků je nejnižší u produktu X75 (100). Náklady na vstup do odvětví jsou u pryskyřic vysoké, u alkydů nízké. Náklady na výstup z odvětví jsou vysoké pouze u tekutých epoxidových pryskyřic. K analyzovaným produktům obvykle existují substituty a lze je tedy nahradit jiným produktem, což vede k méně stabilnímu tržnímu prostředí.

Tabulka č. 33 - Tržní podíl Skupiny na evropském, příp. českém a zahraničním trhu chemického průmyslu v segmentech speciálních epoxidových systémů, EnviPOXY a stavební chemie

PRODUKT - PRYSKYŘICE	SYSTÉMY PRO ELEKTRO A LAMINÁTY	EPOXIDOVÉ SYSTÉMY PRO KOMPOZITY	„ZELENÁ“ EPOXIDOVÁ PRYSKYŘICE (ENVIPOXY)	STAVEBNÍ CHEMIE
Relevantní trh	Evropa	Evropa	Evropa	ČR, SR
Kapacita	-	-	-	-
Využití	24 ktpa	78 ktpa	10 ktpa	4 ktpa
Velikost trhu	-	-	-	-
Růst trhu	-1,0 %	4,0 %	0,0 %	0,0 %
Tržní podíl Skupiny	Nevýznamný 1-10 %	Významný 10-30 %	Nevýznamný 1-10 %	Významný 10-30 %
Dlouhodobý/krátkodobý/vyvážený	Vyvážený	Vyvážený	Rozvíjející se	Dlouhodobý

PRODUKT - PRYSKYŘICE	SYSTÉMY PRO ELEKTRO A LAMINÁTY	EPOXIDOVÉ SYSTÉMY PRO KOMPOZITY	„ZELENÁ“ EPOXIDOVÁ PRYSKYŘICE (ENVIPOXY)	STAVEBNÍ CHEMIE
Počet konkurenčních společností	2-5	4-40	3	5
Náklady na vstup do odvětví	Nízké	Nízké	Nízké	Nízké
Náklady na výstup z odvětví	Nízké	Nízké	Nízké	Nízké
Substituty	Komoditní hrozba	Komoditní hrozba	-	PU

Poslední tabulka uvádí tržní podíl Skupiny v rámci speciálních epoxidových systémů. Kromě produktů stavební chemie, kde je tržní podíl Skupiny vyjádřen ve vztahu k trhu ČR a SR, je tržní podíl Skupiny u ostatních produktů vyjádřen ve vztahu k evropskému trhu. Tržní podíl Skupiny je významný u epoxidových systémů pro kompozity a u stavební chemie. Tržby Skupiny hromadně za hodnocené produkty vzrostly za poslední období pouze zcela nepatrně, trh se však také nevyvíjel významně. V případě produktu EnviPOXY („Zelená“ epoxidová pryskyřice) Skupina prozatím rozvíjí svoji činnost a úspěšně navyšovala prodaný objem produkce v letech 2014-2016.

Konkurence u daných produktů není příliš velká, nejvyšší konkurence je u epoxidových systémů pro kompozity. Počet zákazníků je nejnižší u systémů pro elektro a lamináty (50+), u zelené pryskyřice není počet zákazníků Znalci znám. Náklady na vstup i výstup z odvětví jsou u daných produktů nízké, což může vést k méně stabilnímu tržnímu prostředí a větší fluktuaci výrobců.

5.2.3 SWOT

Silné stránky

- Neustálá činnost v oblasti výzkumu a vývoje a tím získávané know-how, držení více než 30 patentů.
- Vysoká kvalita produkováných výrobků s konkurenceschopnou cenou.
- Vertikální integrace výroby a rozproštění výrobního portfolia.
- Speciální epoxidové systémy – speciální užití v náročných podmínkách (lehké namáhané materiály, extrémní klimatické podmínky).
- Flexibilita vůči zákaznickým požadavkům.
- Kvalitní zákaznický servis.
- Přijetí normovaných standardů ohledně zásad řízení jakosti, aktivní ochrany životního prostředí a bezpečnosti (ISO 9001/14001, OHSAS 18001).
- Moderní kapacitní výrobní zařízení.
- Zvýšená kapacita díky využívání ekologicky šetrné a energeticky efektivní membránové elektrolýzy.
- Snížení spotřeby energie při výrobě díky nájezdu membránové technologie (snížená energetická náročnost).
- Společnost průběžně investuje, čímž reaguje na měnící se požadavky okolí (legislativy a poptávky), investicemi dochází ke zvyšování výrobních kapacit, úspoře energií nebo větší soběstačnosti výroby (menší nezávislosti na externích dodávkách některých vstupů).
- Rozšíření počtu dodavatelů v oblasti nákupu strategických surovin.
- Existence dlouhodobých strategických smluv, které výrazně naplňují kapacitu stávající výroby.
- Činnost v chemickém odvětví, v odvětví dodávajícím základní komodity pro celé spektrum jiných odvětví.
- Vertikální integrace Společnosti.
- Vhodná geografická poloha v rámci Evropy.

Slabé stránky

- Finanční kondice podniku – zejména vysoké zadlužení cizím kapitálem a související úrokové náklady.
- Z pohledu zejména mimoevropských zemí používání relativně drahé energie.
- Silná konkurence, zejména asijská (v roce 2018 oslabena).
- Negativní obraz daný již ukončeným insolvenčním řízením bývalé ovládající osoby Via Chem Group, a.s., která prošla úspěšně reorganizací.

Příležitosti

- Zavedení výroby spotřebovávající chlór z elektrolýzy (vedlejší produkce chlóru v rámci elektrolýzy limituje Skupinu v dalším navýšení produkce hydroxidů).
- Rozvoj inovací.

- Orientace se na produkty s vyšší přidanou hodnotou, posílení produkce Speciálních pryskyřic, čistých forem anorganických produktů.
- Zaměření se na speciální a ekologicky šetrné produkty.
- Díky výzkumu orientace na nejnovější technologie (např. nanotechnologie).
- Snížení energetické náročnosti Společnosti.
- Získání dotací (přijaté dotace se např. v roce 2014 týkaly výzkumu chemických látek, zejména v oblasti nanotechnologií a syntetických polymerů, realizované zejména společností Synpo, a.s.).
- Zvýšení konkurenceschopnosti.

Ohrožení

- Ohrožení levnými výrobky z Asie včetně přesunutých výrob z Evropy.
- Nepříznivý vývoj měnového kurzu USD/EUR, apreciace CZK.
- Závislost na zahraničních trzích EU.
- Z globálního úhlu pohledu se jedná o malého hráče v rámci chemických společností, který se musí přizpůsobovat externím změnám.
- Možnost negativního vlivu legislativy na fungování jednotlivých výrobních zařízení, resp. jejich nucená modernizace na základě změn legislativy.
- Havárie.
- Ohrožení v důsledku pandemie COVID-19.

5.2.4 TRŽNÍ PODÍL A JEHO PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ

Tržní podíl Skupiny Znalec vyjádřil ve vztahu k velikosti trhu chemického průmyslu v Evropské unii. Data o tržbách v podrobnějších podoborech (anorganika, pryskyřice) v delším časovém horizontu neměl Znalec k dispozici.

Uvedená data nicméně nevypovídají o pozici Skupiny na relevantních trzích. Chemická výroba v EU je značně rozsáhlá a rozmanitá – anorganika a epoxidy, tvoří jádro businessu Skupiny, tvoří pouze zlomek celkové chemické produkce EU.

Tabulka č. 34 - Vyjádření tržního podílu Skupiny na trhu chemického průmyslu EU (2006-2018)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tržby EU (mld. EUR)	505	524	530	418	495	548
- tempo růstu		3,9%	1,1%	-21,1%	18,4%	10,6%
Měnový kurz CZK/EUR	28,343	27,762	24,942	26,445	25,290	24,586
Tržby EU (mld. Kč)	14 304	14 555	13 221	11 059	12 526	13 473
- tempo růstu		1,8%	-9,2%	-16,4%	13,3%	7,6%
Tržby Skupiny (mil. Kč)	4 326	4 576	5 443	4 011	5 253	6 303
- tempo růstu		5,8%	19,0%	-26,3%	31,0%	20,0%
Tržní podíl Skupiny	0,030%	0,031%	0,041%	0,036%	0,042%	0,047%

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tržby EU (mld. EUR)	553	548	537	527	507	542	565
- tempo růstu	0,9%	-1,0%	-1,9%	-1,9%	-3,8%	6,9%	4,2%
Měnový kurz CZK/EUR	25,143	25,974	27,533	27,283	27,033	26,300	25,600
Tržby EU (mld. Kč)	13 906	14 225	14 793	14 386	13 706	14 255	14 464
- tempo růstu	3,2%	2,3%	4,0%	-2,8%	-4,7%	4,0%	1,5%
Tržby Skupiny (mil. Kč)	5 455	4 664	5 104	5 372	4 525	4 888	6 338
- tempo růstu	-13,5%	-14,5%	9,4%	5,2%	-15,8%	8,0%	29,7%
Tržní podíl Skupiny	0,039%	0,033%	0,035%	0,037%	0,033%	0,034%	0,044%

I bez přímé analýzy vývoje tržního podílu Skupiny v relevantních oborech za delší časové období se Znalec domnívá, že si Skupina do budoucna bude schopna udržet tržní podíl dosažený v posledních letech z následujících důvodů:

- Skupina i ostatní evropští výrobci jsou vystaveni obdobným tlakům a problémům (asijský import, legislativní změny, výkyvy cen elektřiny a surovin).
- Tržní podíl Skupiny se v posledních 2 letech navýšil – důvodem jsou strukturální změny (nová elektrolýza umožňující korekci vlastní marže za účelem zachování produkce) i dlouhodobý vývoj (nárůsty produkce a tržního podílu u epoxidů v posledních 7 letech).
- Pro vstup do relevantní pododvětví chemického průmyslu v segmentech hlavních výrobků Skupiny je třeba vynaložit relativně vysoké náklady (viz kapitolu 5.2.2 *Konkurence*), což představuje

obtížnější podmínky pro vstup nových společností na trh. Stejně tak omezení výroby je finančně nákladné.

- Skupina v rámci vlastních kapacit spotřebovává vyrobený chlór.
- Skupina má unikátní technologický postup na výrobu ECH z glycerinu, díky kterému dosahuje nákladové výhody oproti konkurenčnímu postupu výroby ECH z propylenu. ECH je následně spotřebován při výrobě epoxidových pryskyřic a přebytek je prodán na trhu s vysokou přidanou hodnotou.
- Skupina plánuje nové investiční projekty chlorových derivátů, které vyžadují jako vstupní surovinu chlór, a dále tak umožní zvýšit ziskovost snížením objemu nerentabilní prodávané základní chlorové chemie.
- Skupina se významně věnuje výzkumu a vývoji.

6 FINANČNÍ ANALÝZA

6.1 TEORETICKÁ ČÁST

Finanční analýza slouží ke zjištění celkového finančního zdraví a síly podniku. Pro účely ocenění je důležitá především z hlediska volby metody ocenění. Pokud se na základě finanční a strategické analýzy dojde k závěru, že podnik je finančně zdravý a předpokládá se jeho pokračování v následujících letech (tzv. předpoklad trvalého fungování podniku = going concern), využije se s největší pravděpodobností ocenění na bázi příjmového přístupu. Pokud se ze závěrů finanční a strategické analýzy (nebo na základě informací od vlastníků či manažerů podniku, případně zadavatele ocenění) dojde k závěru, že podnik nemá předpoklady pro pokračování své činnosti, zvolí se jiný přístup ocenění (nákladový).

Výstupy finanční analýzy se dále používají pro tvorbu finančního plánu na další roky fungování společnosti, pokud tyto údaje nejsou poskytnuty zadavatelem ocenění, případně se použijí pro kontrolu finančního plánu poskytnutého zadavatelem ocenění.

6.1.1 HORIZONTÁLNÍ A VERTIKÁLNÍ ANALÝZA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

Obecně slouží horizontální a vertikální analýza účetních výkazů k porovnání vývoje jednotlivých položek výkazů.

Horizontální analýza rozvahy či výkazu zisku a ztrát zobrazuje vývoj jednotlivých položek výkazu v letech. Změny mohou být zaznamenány jak absolutními přírůstky (úbytky), tak i relativními změnami položek (vyjádřených v procentech). Relativní vyjádření v procentech je pro účely finanční analýzy vhodnější, neboť při pouhém absolutním vyjádření nelze odvodit, jak velká je změna v porovnání s výchozí hodnotou.

Vertikální analýza rozvahy zobrazuje vývoj podílu jednotlivých položek rozvahy na celkových aktivech společnosti. U výkazu zisku a ztrát se jednotlivé položky vztahují k celkovým tržbám (nákladovost tržeb), případně se výnosové položky vztahují k celkovým výnosům a nákladové položky se vztahují k celkovým nákladům.

6.1.2 ANALÝZA POMĚROVÝCH UKAZATELŮ

Tato část finanční analýzy obecně porovnává různé finanční ukazatele.

Ukazatele zadluženosti a krytí stálých aktiv

Zkoumají strukturu zadlužení podniku, porovnávají, jak je podnik schopen splácet úroky z úvěrů a kontrolují dodržování zásad financování podniku (bilanční pravidla). Hlavní ukazatele jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka č. 35 - Definice ukazatelů zadluženosti a ukazatelů krytí stálých aktiv

POPIS UKAZATELE	VZOREC
Stupeň finanční nezávislosti	$100 \cdot \text{VK} / \text{K}$
Stupeň zadluženosti	$100 \cdot \text{CK} / \text{K}$
Stupeň samofinancování	$100 \cdot (\text{NZ} + \text{FZ}) / (\text{ZK} + \text{KF})$
Úrokové krytí	$100 \cdot (\text{HZ} + \text{U}) / \text{U}$
Stupeň krytí stálých aktiv dlouhodobým kapitálem	$100 \cdot \text{DK} / \text{DM}$
Poměr odpisů k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	$100 \cdot \text{Odpisy} / \text{ZH_DM}$
Míra reprodukce dlouhodobého majetku	Přírůstek DM/Odpisy

Stupeň finanční nezávislosti vyjadřuje poměr vlastního kapitálu (VK) na celkovém kapitálu (K). Stejně tak stupeň zadluženosti vyjadřuje podíl cizího kapitálu (CK) na celkovém kapitálu.

Stupeň samofinancování zobrazuje podíl nerozděleného zisku (NZ) a fondů ze zisku (FZ) k základnímu kapitálu (ZK) a kapitálovým fondům (KF), neboli kolikrát je část vlastního kapitálu (vlastních zdrojů), kterou společnost vytvořila svou činností (a která slouží k dalšímu financování rozvoje Společnosti) vyšší (nebo nižší) než ta část vlastního kapitálu, která je do podniku vložena vlastníky.

Ukazatel úrokového krytí ukazuje, kolikrát je Společnost schopna ze svého hospodářského výsledku (HZ) zvýšeného o úroky (Ú) zaplatit tyto úroky. Doporučená hodnota je 500-600 %.

Stupeň krytí stálých aktiv dl. kapitálem vychází z bilančních pravidel, která říkají, že úroveň dlouhodobého kapitálu (DK) by měla být vyšší než hodnota stálých aktiv (DM), neboli dlouhodobý kapitál by měl financovat stálá aktiva a část oběžných aktiv za účelem snížení rizika. Tento ukazatel tedy porovnává dlouhodobý kapitál a stálá aktiva.

Poměr odpisů k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (odepisovatelná část stálých aktiv ZH_DM) vyjadřuje průměrný podíl ročních odpisů k celkovému odepisovatelnému majetku. Pokud číslo 1 vydělíme tímto ukazatelem, získáme teoretický počet let, kdy hodnota odepisovatelného majetku klesne na nulu (pokud nedojde k žádným investicím do tohoto majetku).

Míra reprodukce dlouhodobého majetku vyjadřuje, kolikrát jsou investice do odepisovatelného majetku (přírůstek DM) vyšší než odpisy tohoto majetku. Pokud je hodnota ukazatele jedna, investice jsou rovny odpisům a zkoumaná společnost udržuje substanci (neklesá hodnota dlouhodobého majetku). Aby však dlouhodobě neklesala reálná hodnota substance, je třeba, aby ukazatel dosáhl alespoň indexu inflace. Pokud je hodnota ukazatele nula, investice jsou nulové.

Ukazatele likvidity

Kontrolují, jak je Společnost schopna splácet včas a v plné výši své splatné závazky, tedy krátkodobé cizí zdroje (KCK) jednotlivými různě likvidními složkami oběžného majetku (OA). Hlavní ukazatele jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka č. 36 - Definice ukazatelů likvidity

POPIS UKAZATELE	VZOREC
Okamžitá likvidita	$100 \cdot FM / KCK$
Rychlá likvidita	$100 \cdot (FM + POHLK) / KCK$
Běžná likvidita	$100 \cdot OA / KCK$

Jednotlivé stupně likvidity se liší pouze čitatelem – neboli částí oběžného majetku, kterou bereme při placení KCK v potaz. Okamžitá likvidita ukazuje, kolikrát je Společnost schopna splatit své KCK nejlikvidnější částí OA, a to krátkodobým finančním majetkem (FM). Doporučované hodnoty pro tento ukazatel jsou 15-50 %. Rychlá likvidita k FM přičítá ještě krátkodobé pohledávky (doporučované hodnoty 40-150 %) a běžná likvidita bere v potaz celá OA (doporučované hodnoty 160-250 %). Konkrétní doporučované hodnoty závisejí na odvětví, fázi vývoje firmy, apod.

Ukazatele obratu

Ukazují, jak podnik využívá jednotlivé položky (aktiv – ukazatele aktivity, i pasiv), kolikrát se během roku „obráť“ jednotlivé zkoumané položky neboli kolikrát v roce se jednotlivé položky obmění neboli kolikrát jsou tržby větší než jednotlivé zkoumané položky. Pozitivní je meziroční růst ukazatelů, které poměřují aktivní položky a meziroční pokles ukazatelů, které poměřují pasivní položky. Jednotlivé položky se tedy vztahují k celkovým tržbám (T). Konkrétní poměřované položky jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 37 - Definice ukazatelů obratu

POPIS UKAZATELE	VZOREC
Obrat zásob	$T / ZÁS$
Obrat celkových pohledávek	$T / POHL$
Obrat celkových závazků	$T / ZÁV$
Obrat vlastního kapitálu	T / VK
Obrat celkového kapitálu	T / K

Ukazatele rentability

Zkoumají ziskovost jednotlivých položek majetku, případně tržeb. U rentability tržeb a vlastního kapitálu se položky poměřují k čistému zisku (Z), u rentability celkového kapitálu (K) se K poměřuje k EBIT (zisk před zdaněním a úroky HZ+Ú). EBIT se u rentability K používá, jelikož nezahrnuje ani náklady na cizí kapitál (úroky) ani náklady na vlastní kapitál (daň, dividendy). Čistý zisk nezahrnuje část nákladů na vlastní kapitál (daň) a tudíž není jeho použití u rentability celkového kapitálu vhodné. Ukazatele jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka č. 38 - Definice ukazatelů rentability

POPIS UKAZATELE	VZOREC
Rentabilita tržeb	$100 \cdot Z/T$
Rentabilita vlastního kapitálu	$100 \cdot Z/VK$
Rentabilita celkového kapitálu	$100 \cdot (HZ+U)/K$

Ukazatele produktivity práce

Sledují produktivitu pracovníků Společnosti. Produktivita z výkonů ukazuje, kolik z celkových výkonů (V) připadá průměrně na jednoho pracovníka. Produktivita z přidané hodnoty ukazuje, kolik z přidané hodnoty (PH) připadá průměrně na jednoho pracovníka neboli jak se jeden pracovník průměrně podílí na přidané hodnotě (případně na tržbách). Ukazatele jsou uvedeny v tis. Kč.

Tabulka č. 39 - Definice ukazatelů produktivity práce

POPIS UKAZATELE	VZOREC
Produktivita z výkonů (tis. Kč / prac.)	$V/\text{počet prac.}$
Produktivita z přidané hodnoty (tis. Kč / prac.)	$PH/\text{počet prac.}$

6.2 ANALÝZA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

Konsolidované účetní výkazy Skupiny v plném znění do roku 2019 jsou součástí výročních zpráv Společnosti, které jsou uvedeny ve Sbírce listin. K datu ocenění, tj. k 31.8.2020 nebyla plná konsolidace Skupiny provedena a Znalec tak do finanční analýzy Skupiny zahrnul údaje z poslední plně konsolidované účetní závěrky Skupiny (za rok 2019).

6.2.1 ROZVAHA**Tabulka č. 40 - Zkrácená forma rozvah (2014-2019; mil. Kč)**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
AKTIVA	4 763	5 608	6 093	6 080	6 137	5 914
Stálá aktiva	3 490	4 379	4 947	4 600	4 255	4 230
Nehmotný majetek	170	163	154	95	74	451
Hmotný majetek	2 982	3 909	4 481	4 173	3 871	3 540
Finanční majetek (zejména dlouhodobé půjčky)	339	308	312	333	310	239
Oběžná aktiva	1 272	1 229	1 146	1 236	1 663	1 493
Zásoby	310	354	382	486	605	644
Pohledávky krátkodobé	866	790	729	700	904	719
Finanční majetek	96	85	35	50	154	129
Časové rozlišení	0	0	0	244	218	191
PASIVA	4 763	5 608	6 092	6 080	6 137	5 914
Vlastní kapitál	828	860	800	806	1 034	1 212
Základní kapitál + kapitálové fondy	1 939	1 939	1 939	1 939	1 939	1 939
Fondy ze zisku, nerozdělený zisk a zisk	-1 112	-1 079	-1 139	-1 133	-905	-728
Cizí zdroje	3 910	4 738	5 245	5 249	5 078	4 694
Rezervy	46	19	22	24	77	80
Odložený daňový závazek	61	81	73	66	91	125
Závazky provozní	1 217	1 293	1 363	1 229	1 088	789
Nebankovní úvěry + jiné cizí financování	2 586	3 346	3 787	3 930	3 822	3 700
Časové rozlišení	25	10	47	25	24	7

Tabulka č. 41 - Zkrácená forma vertikální analýzy rozvahy (2014-2019)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
AKTIVA	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Stálá aktiva	73,3%	78,1%	81,2%	75,7%	69,3%	71,5%
Nehmotný majetek	3,6%	2,9%	2,5%	1,6%	1,2%	7,6%
Hmotný majetek	62,6%	69,7%	73,5%	68,6%	63,1%	59,9%
Finanční majetek (zejména dlouhodobé půjčky)	7,1%	5,5%	5,1%	5,5%	5,1%	4,0%
Oběžná aktiva	26,7%	21,9%	18,8%	20,3%	27,1%	25,2%
Zásoby	6,5%	6,3%	6,3%	8,0%	9,9%	10,9%
Pohledávky krátkodobé	18,2%	14,1%	12,0%	11,5%	14,7%	12,2%
Finanční majetek	2,0%	1,5%	0,6%	0,8%	2,5%	2,2%
Časové rozlišení	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	3,6%	3,2%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PASIVA	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Vlastní kapitál	17,4%	15,3%	13,1%	13,3%	16,9%	20,5%
Základní kapitál + kapitálové fondy	40,7%	34,6%	31,8%	31,9%	31,6%	32,8%
Fondy ze zisku, nerozdělený zisk a zisk	-23,3%	-19,2%	-18,7%	-18,6%	-14,8%	-12,3%
Cizí zdroje	82,1%	84,5%	86,1%	86,3%	82,8%	79,4%
Rezervy	1,0%	0,3%	0,4%	0,4%	1,3%	1,4%
Odložený daňový závazek	1,3%	1,4%	1,2%	1,1%	1,5%	2,1%
Závazky provozní	25,6%	23,1%	22,4%	20,2%	17,7%	13,3%
Nebankovní úvěry + jiné cizí financování	54,3%	59,7%	62,2%	64,6%	62,3%	62,6%
Časové rozlišení	0,5%	0,2%	0,8%	0,4%	0,4%	0,1%

Tabulka č. 42 - Zkrácená forma horizontální analýzy rozvahy (2014-2019)

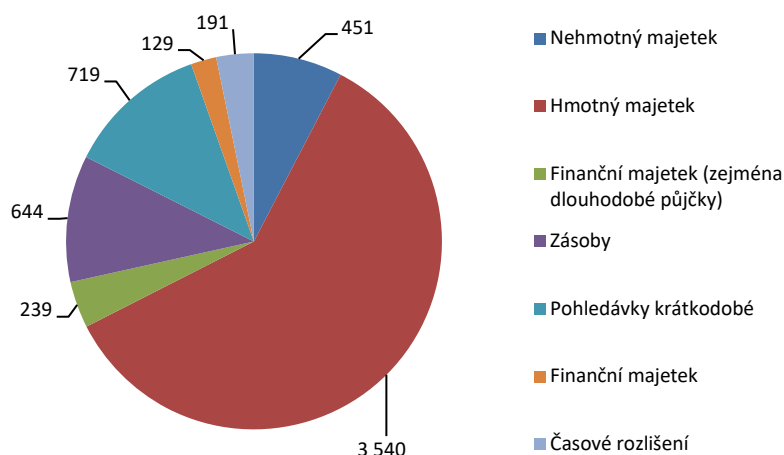
	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018
AKTIVA	17,7%	8,6%	-0,2%	0,9%	-3,6%
Stálá aktiva	25,5%	13,0%	-7,0%	-7,5%	-0,6%
Nehmotný majetek	-4,0%	-5,4%	-38,7%	-21,8%	509,9%
Hmotný majetek	31,1%	14,6%	-6,9%	-7,2%	-8,6%
Finanční majetek (zejména dlouhodobé půjčky)	-9,1%	1,3%	6,7%	-6,7%	-23,0%
Oběžná aktiva	-3,4%	-6,7%	7,8%	34,6%	-10,3%
Zásoby	14,3%	7,8%	27,3%	24,5%	6,4%
Pohledávky krátkodobé	-8,8%	-7,6%	-4,0%	29,2%	-20,4%
Finanční majetek	-12,0%	-59,1%	43,2%	210,1%	-16,0%
Časové rozlišení	n/a	n/a	n/a	-10,8%	-12,4%
PASIVA	17,7%	8,6%	-0,2%	0,9%	-3,6%
Vlastní kapitál	3,9%	-7,0%	0,8%	28,3%	17,2%
Základní kapitál + kapitálové fondy	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Fondy ze zisku, nerozdělený zisk a zisk	-2,9%	5,6%	-0,6%	-20,1%	-19,6%
Cizí zdroje	21,2%	10,7%	0,1%	-3,3%	-7,6%
Rezervy	-60,1%	19,5%	9,0%	220,7%	3,6%
Odložený daňový závazek	32,8%	-8,8%	-9,8%	37,9%	37,0%
Závazky provozní	6,3%	5,4%	-9,9%	-11,5%	-27,4%
Nebankovní úvěry + jiné cizí financování	29,4%	13,2%	3,8%	-2,7%	-3,2%
Časové rozlišení	-61,4%	379,6%	-47,9%	-1,6%	-69,9%

Aktiva – komentář

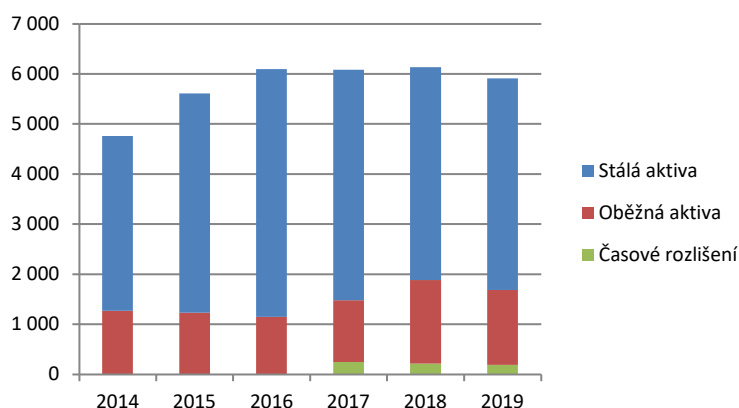
Relevantní jsou pro Skupinu především stálá aktiva, která se na celkových aktivech podílí průměrně za tři čtvrtin. Nejvýznamnější složkou stálých aktiv jsou hmotná aktiva, která tvoří průměrně 66,2 % celkových aktiv Skupiny. V rámci hmotných aktiv jsou evidovány pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení a dopravní prostředky. Kromě hmotného majetku je mezi stálými aktivy evidován také dlouhodobý nehmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek. Nehmotný majetek je tvořen především licencemi, patenty a softwarem. Podíl nehmotného majetku na celkových aktivech do roku 2018 postupně klesal v důsledku navýšení hmotného majetku vlivem investic. V roce 2019 nicméně došlo k nárůstu dlouhodobého nehmotného majetku v důsledku aplikaci standardu IFRS 16, který mění pravidla účtování leasingů. V důsledku tohoto standardu vykázala Skupina v aktivech položku práva z užívání ve výši 398 mil. Kč. To vyústilo v nárůst podílu dlouhodobého nehmotného majetku na celkových aktivech na výši 7,6 %, u dlouhodobého hmotného majetku naopak v pokles na 59,9 %. Dlouhodobý finanční majetek zahrnuje především dlouhodobé půjčky a do roku 2018 tvořil průměrně 5,6 % celkových aktiv Skupiny, v roce 2019 jeho podíl poklesl na 4,0 %.

Oběžná aktiva představují každoročně cca jednu čtvrtinu celkových aktiv Skupiny a jsou tvořena především krátkodobými pohledávkami (průměrně 13,8 %, tvoří je zejména obchodní pohledávky) a zásobami (průměrně 8,0% podíl na aktivech), již méně významně také finančním majetkem (průměrně 1,6 % aktiv).

Časové rozlišení aktivní je poprvé vykazováno v roce 2017, avšak dosahuje relativně nízkého podílu na celkových aktivech Skupiny (za roky 2017-2019 průměrně 3,6% podíl na aktivech).

Graf č. 26 - Struktura aktiv Skupiny k 31.12.2019 (mil. Kč)

Bilanční suma: Bilanční suma ve sledovaném období rostla do roku 2016. V roce 2017 došlo ke stagnaci, přesněji řečeno poklesu o 0,2 %. V následujícím roce aktiva opět jednorázově vzrostla na nejvyšší výši ze sledovaných let, a sice na 6 137 mil. Kč. V posledním roce došlo následně k poklesu aktiv o 3,6 % na 5 914 mil. Kč. Na uvedeném vývoji bilanční sumy se na straně aktiv podílela především stálá aktiva (investice – ECH, elektrolýza), která rostla do roku 2016, následně se trend otočil a až do roku 2019 klesala. Od roku 2017 se na vývoji bilanční sumy podílely také položky časového rozlišení, jejichž vzrůst v roce 2018, společně se vzrůstem oběžných aktiv, i přes pokles stálých aktiv vyústil v celkový nárůst bilanční sumy. V následujícím roce však poklesla jak stálá aktiva (i přes růst nehmotných aktiv v důsledku aplikace standardu IFRS 16), tak oběžná (především krátkodobé pohledávky), a bilanční suma ve výsledku poklesla.

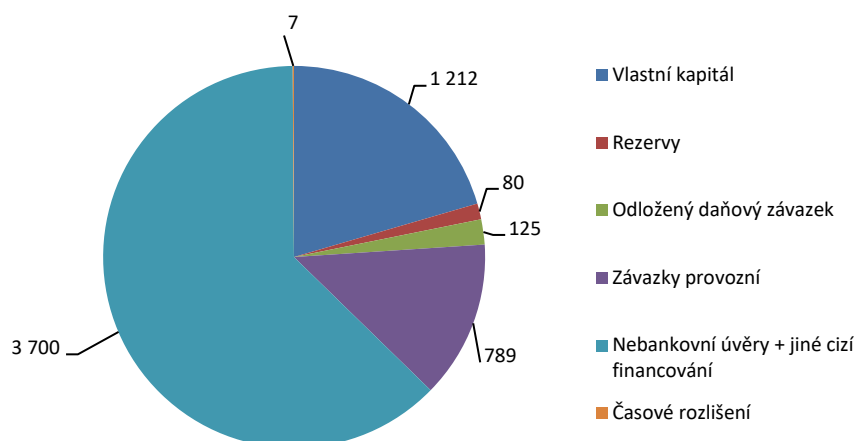
Graf č. 27 - Vývoj bilanční sumy Skupiny (2014-2019; mil. Kč)

Pasiva – komentář

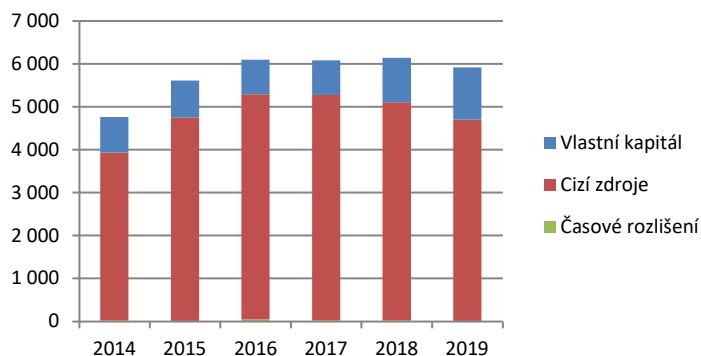
Pasiva Skupiny jsou tvořena z větší části cizími zdroji financování, které tvoří průměrně 83,5% podíl na celkových pasivech Skupiny. Majoritní část cizích zdrojů přitom tvoří nebankovní úvěry a jiné cizí financování (průměrně 60,9 % celkových pasiv). Zůstatek nebankovních úvěrů do roku 2017 narůstal, od roku 2018 začíná zůstatek těchto úvěrů a půjček klesat (a to i přes to, že v roce 2019 byly mezi tuto položku zahrnuty závazky z leasingu vykázané v důsledku aplikace standardu IFRS 16). Cizí zdroje jsou dále tvořeny provozními závazky (průměrně 20,4 % pasiv). V posledních dvou letech přitom tyto závazky poměrně výrazně poklesly, v roce 2019 činila jejich výše 789 mil. Kč a tvořily už pouze 13,3 % celkových pasiv. Rezervy i odložený daňový závazek (jako zbývající složky cizích zdrojů) jsou vykazovány pouze v nízkých hodnotách.

Vlastní kapitál zastává podíl cca 16,1 % na celkových pasivech Skupiny, tedy se na financování Skupiny podílí z necelé jedné pětiny.

Časové rozlišení pasivní Skupina vykazuje v zanedbatelných výších vůči celkové bilanční sumě.

Graf č. 28 - Struktura pasiv Skupiny k 31.12.2019 (mil. Kč)

Vývoj bilanční sumy (viz výše) v letech 2014-2017 je na straně pasiv zachycen především vývojem cizích zdrojů, které v daných letech postupně narůstaly především v důsledku růstu zůstatku nebankovních úvěrů a jiného cizího financování. Vývoj bilanční sumy v letech 2018 a 2019 byl naopak zapříčiněn především vývojem vlastního kapitálu, když vlastní kapitál v těchto letech výrazněji narostl. Tento vzrůst v roce 2018 převýšil pokles cizích zdrojů a bilanční suma rostla. V následujícím roce však již byl pokles cizích zdrojů vyšší a bilanční suma tak ve výsledku poklesla.

Graf č. 29 – Vývoj bilanční sumy Skupiny (2014-2019; mil. Kč)

6.2.2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Tabulka č. 43 – Zkrácená forma výkazů zisku a ztráty (2014-2019; mil. Kč)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Výkony	6 142	5 409	4 546	4 953	6 398	6 037
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552
Tržby za výrobky a služby	5 372	4 440	3 938	4 317	5 619	5 479
Aktivace, změna stavu zásob VV	-37	37	15	71	60	7
Výkonová spotřeba	5 541	4 489	3 737	4 172	4 971	4 696
Výkonová spotřeba - zboží	774	914	582	538	706	539
Výkonová spotřeba - materiál a energie	4 044	2 931	2 485	3 016	3 635	3 558
Výkonová spotřeba - služby	723	644	669	619	629	599
Přidaná hodnota	601	920	809	781	1 428	1 341
Osobní náklady	452	371	392	413	457	501
Daně a poplatky	11	9	7	7	7	9
Odpisy dlouhodobého majetku	264	240	276	290	391	350
Zisk z prodeje dl. majetku a materiálu	-6	4	0	56	29	-1
Změna stavu rezerv a OP	208	22	-14	36	8	4
Ostatní provozní výnosy	64	25	24	31	29	35
Ostatní provozní náklady	56	84	99	50	51	58

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Provozní výsledek hospodaření	-332	224	73	71	573	454
Finanční výsledek hospodaření	79	-179	-131	-121	-207	-218
Daň z příjmů za běžnou činnost	4	24	-14	-27	74	60
Mimofádný výsledek hospodaření po dani	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	-256	21	-45	-24	292	176

Tabulka č. 44 - Vertikální analýza výkazu zisku a ztráty (2014-2019)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Výnosy celkem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Tržby za zboží	13,0%	17,1%	13,0%	11,2%	11,1%	9,1%
Tržby za výrobky a služby	86,6%	81,6%	86,2%	85,7%	87,0%	90,2%
Aktivace, změna stavu zásob VV	-0,6%	0,7%	0,3%	1,4%	0,9%	0,1%
Zisk z prodeje dl. majetku a materiálu	-0,1%	0,1%	0,0%	1,1%	0,5%	0,0%
Ostatní provozní výnosy	1,0%	0,5%	0,5%	0,6%	0,4%	0,6%
Náklady celkem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Výkonová spotřeba - zboží	12,0%	16,9%	12,6%	10,6%	11,5%	9,1%
Výkonová spotřeba - materiál a energie	62,6%	54,1%	53,9%	59,6%	59,0%	60,4%
Výkonová spotřeba - služby	11,2%	11,9%	14,5%	12,2%	10,2%	10,2%
Osobní náklady	7,0%	6,8%	8,5%	8,2%	7,4%	8,5%
Daně a poplatky	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%
Odpisy dlouhodobého majetku	4,1%	4,4%	6,0%	5,7%	6,3%	5,9%
Změna stavu rezerv a OP	3,2%	0,4%	-0,3%	0,7%	0,1%	0,1%
Ostatní provozní náklady	0,9%	1,5%	2,2%	1,0%	0,8%	1,0%
Finanční výsledek hospodaření	-1,2%	3,3%	2,8%	2,4%	3,4%	3,7%
Daň z příjmů za běžnou činnost	0,1%	0,4%	-0,3%	-0,5%	1,2%	1,0%

Tabulka č. 45 - Analýza nákladovosti (2014-2019)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
VÝKONY	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Výkonová spotřeba - zboží	12,6%	16,9%	12,8%	10,9%	11,0%	8,9%
Výkonová spotřeba - materiál a energie	65,8%	54,2%	54,7%	60,9%	56,8%	58,9%
Výkonová spotřeba - služby	11,8%	11,9%	14,7%	12,5%	9,8%	9,9%
Přidaná hodnota	9,8%	17,0%	17,8%	15,8%	22,3%	22,2%
Osobní náklady	7,4%	6,9%	8,6%	8,3%	7,1%	8,3%
Daně a poplatky	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%
Odpisy dlouhodobého majetku	4,3%	4,4%	6,1%	5,9%	6,1%	5,8%
Změna stavu rezerv a OP	3,4%	0,4%	-0,3%	0,7%	0,1%	0,1%
Ostatní provozní náklady	0,9%	1,5%	2,2%	1,0%	0,8%	1,0%
Provozní výsledek hospodaření	-5,4%	4,1%	1,6%	1,4%	8,9%	7,5%
Finanční výsledek hospodaření	1,3%	-3,3%	-2,9%	-2,5%	-3,2%	-3,6%
Daň z příjmů za běžnou činnost	0,1%	0,4%	-0,3%	-0,5%	1,2%	1,0%
Mimofádný výsledek hospodaření po dani	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Výsledek hospodaření za účetní období	-4,2%	0,4%	-1,0%	-0,5%	4,6%	2,9%

Tabulka č. 46 - Horizontální analýza výkazu zisku a ztráty (2014-2019)

	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018
Výkony	-11,9%	-16,0%	9,0%	29,2%	-5,6%
Tržby za zboží	15,5%	-36,4%	-4,6%	27,3%	-23,3%
Tržby za výrobky a služby	-17,4%	-11,3%	9,6%	30,2%	-2,5%
Aktivace, změna stavu zásob VV	-199,5%	-58,6%	367,6%	-16,0%	-88,7%
Výkonová spotřeba	-19,0%	-16,8%	11,7%	19,1%	-5,5%
Výkonová spotřeba - zboží	18,1%	-36,3%	-7,6%	31,3%	-23,6%
Výkonová spotřeba - materiál a energie	-27,5%	-15,2%	21,3%	20,5%	-2,1%
Výkonová spotřeba - služby	-11,0%	3,9%	-7,6%	1,7%	-4,9%
Přidaná hodnota	53,0%	-12,0%	-3,4%	82,8%	-6,1%
Osobní náklady	-17,9%	5,7%	5,5%	10,7%	9,5%
Daně a poplatky	-15,1%	-21,3%	3,7%	-12,6%	32,5%
Odpisy dlouhodobého majetku	-9,2%	15,1%	4,9%	35,0%	-10,6%
Zisk z prodeje dl. majetku a materiálu	-174,6%	-92,6%	16797,0%	-47,4%	-101,8%
Změna stavu rezerv a OP	-89,4%	-164,9%	-351,8%	-78,9%	-45,5%
Ostatní provozní výnosy	-60,3%	-7,0%	29,1%	-5,5%	21,7%
Ostatní provozní náklady	49,0%	18,6%	-49,2%	0,4%	14,3%
Provozní výsledek hospodaření	-167,5%	-67,6%	-2,7%	711,6%	-20,7%
Finanční výsledek hospodaření	-325,0%	-26,6%	-7,5%	70,7%	5,4%
Daň z příjmů za běžnou činnost	475,6%	-158,2%	97,2%	-373,3%	-19,4%
Mimofádný výsledek hospodaření po dani	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

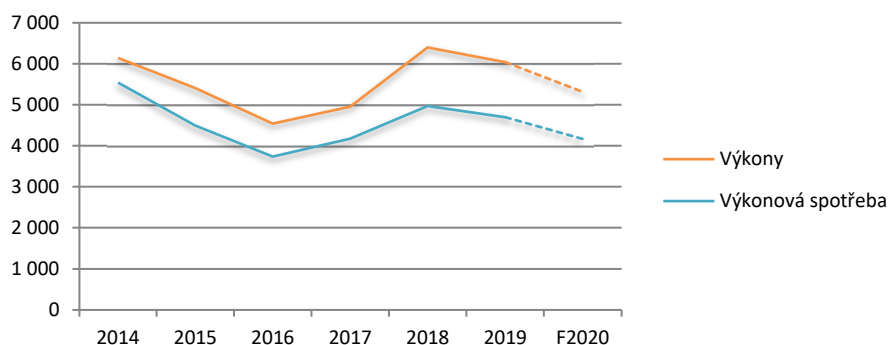
	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018
Výsledek hospodaření za účetní období	-108,3%	-310,5%	-47,0%	-1321,5%	-39,6%

Vývoj výnosů a nákladů Skupiny

Celkové výnosy Skupiny (především tržby za prodej zboží, výrobků a služeb) se vlivem kolísání jednotkových prodejních cen nevyvíjely zcela zřetelným trendem, přestože prodaný objem fyzické produkce v minulých letech převážně rostl. V roce 2014 dosáhla Skupina ve srovnání s okolními roky významnější úroveň tržeb, následně došlo k propadu tržeb, na čemž se do jisté míry podílel prodej majetkových účastí Společnosti na společnostech SPOLCHEMIE, a.s., Oleochem, a.s. a Spolpharma, s.r.o., které byly do roku 2014 součástí Skupiny. Touto transakcí tedy došlo k omezení základny pro generování tržeb a majetkové substance. V roce 2016 opět došlo k poklesu tržeb Skupiny v důsledku výrazného poklesu cen vstupních surovin do výroby a v návaznosti na to i jednotkových prodejních cen o -15 % až -20 % (produkce v tunách v podstatě stagnovala). V roce 2017 a zejména v roce 2018 tržby Skupiny opět výrazně rostly, a to vlivem růstu produkce (celkově o cca +9 % v roce 2017 a o cca +28 % v roce 2018) a v roce 2018 také vlivem výrazného růstu jednotkových prodejních cen (u epoxidových pryskyřic rostly ceny již od roku 2017). V roce 2019 tržby oproti předchozímu roku mírně poklesly. Celková produkce přitom mírně rostla, za poklesem stál tedy opět celkový pokles jednotkových prodejních cen.

Shodně jako tržby se vyvíjejí také náklady výkonové spotřeby (náklady na prodej zboží, na materiál a energie a na služby), viz následující tabulka, které jsou tvořeny zejména náklady na suroviny a energie, jejichž jednotkové ceny v podstatě definují prodejní jednotkové ceny vstupujících do tržeb v daném roce.

Graf č. 30 - Vývoj výkonů a výkonové spotřeby Skupiny (2014-F2020; mil. Kč)



Z tabulky lze jednoznačně vyvodit, že prodejní jednotkové ceny jednotlivých segmentů produkce Skupiny jsou definovány cenami vstupů surovin a energií na evropském trhu.

Přidaná hodnota (jako rozdíl mezi výší výkonů a výkonové spotřeby) tak kolísala po většinu sledovaného období relativně málo. V roce 2018 došlo k výraznějšímu nárůstu přidané hodnoty, a to jednak v důsledku zavedení výroby na nové membránové elektrolyzy a jednak v důsledku podmínek panujících na trhu (viz kapitola 5 *Strategická analýza*). V roce 2019 přidaná hodnota mírně poklesla. Ve srovnání s roky 2014-2017 však byla stále na velmi vysoké úrovni.

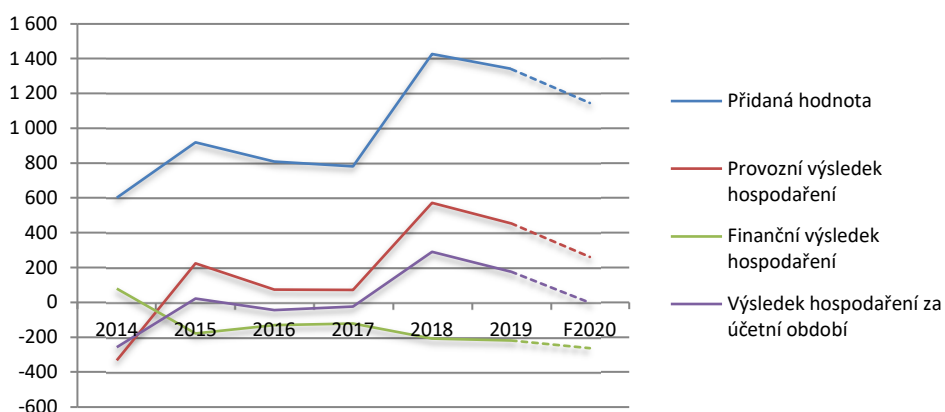
Z dalších provozních nákladů jsou významné osobní náklady (průměrně 7,7 % celkových nákladů) a odpisy dlouhodobého majetku (průměrně 5,4 % celkových nákladů), když obě tyto nákladové položky jsou ve sledovaném období vykazovány v relativně stabilní výši (s výjimkou odpisů, které byly v roce 2018 značně ovlivněny počátkem odepisování nové membránové elektrolyzy a vyšší úroveň si tím pádem zachovaly i v roce 2019). Absolutní pokles mezi roky 2014-2015 a růst mezi lety 2016-2019 je dán odprodejem provozů oleo a spotřební chemie. Zbývající provozní výnosy a náklady nejsou již co do své výše příliš významné. Provozní výsledek hospodaření je vykazován ve většině let v kladné výši, pouze v roce 2014 je na úrovni provozního výsledku hospodaření vykazována ztráta. Rok 2014 byl negativně ovlivněn mimořádně nízkou přidanou hodnotou a tvorbou opravných položek pravděpodobně z důvodu odprodeje oleo a spotřební chemie. Oba vlivy byly dočasné, mimořádné a byly následně vyrovnány. Opravná položka byla více než kryta příjmem z prodeje provozů oleo a spotřební chemie zaúčtovaným ve finančním výsledku hospodaření za rok 2014. Nízká přidaná hodnota dosažená v roce 2014 byla následně vyrovnána vysokou přidanou hodnotou a významným nárůstem provozního výsledku hospodaření v roce 2015. Při eliminaci jednorázových operací spojených s prodejem oleo a spotřební chemie a zprůměrování provozního výsledku

hospodaření lze dovodit postupně rostoucí provozní výsledek hospodaření. V roce 2018 bylo v důsledku mimořádně příznivé situace na trhu dosaženo mimořádného provozního výsledku hospodaření 573 mil. Kč, což bylo dáno především mimořádně vysokou výší přidané hodnoty. Následující rok přidaná hodnota mírně poklesla a provozní výsledek hospodaření v důsledku toho poklesl na 454 mil. Kč, stále se tedy v porovnání s ostatními roky udržel na velmi vysoké úrovni.

Finanční výsledek hospodaření je na rozdíl od provozního výsledku hospodaření vykazován ve většině let v záporné výši. Bez zahrnutí mimořádných a jednorázových vlivů (prodeje dceřiných společností – oleo, spotřební chemie v roce 2014, polyesterů v roce 2016; kurzové vlivy, opravné položky vytvořené na základě posouzení kreditního rizika k pohledávce za společností STZ Development a.s.) se finanční výsledek hospodaření v letech 2014-2016 zdržel na poměrně stabilní úrovni. Následně v roce se ztráta výrazněji prohloubila, a to z důvodu navýšení nákladových úroků. V následujících dvou letech však výše nákladových úroků opět klesla a v roce 2019 tak finanční výsledek bez zahrnutí výše zmíněných jednorázových vlivů vrátil na úroveň z roku 2016.

Vývoj přidané hodnoty, provozního výsledku hospodaření, finančního výsledku hospodaření a výsledku hospodaření za účetní období v letech 2014-2019 a predikci za rok 2020 zachycuje následující tabulka.

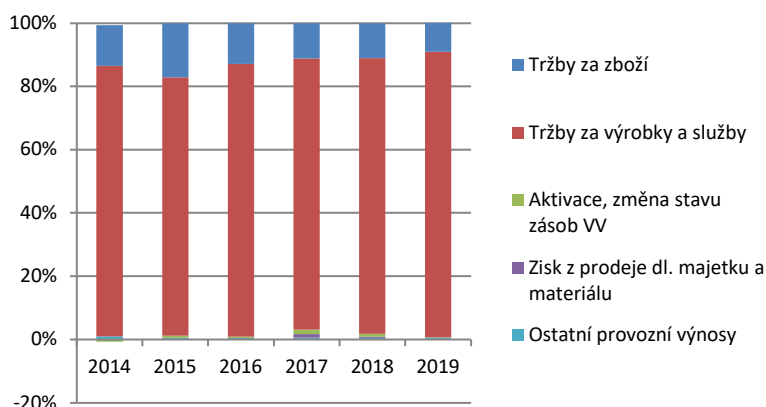
Graf č. 31 - Vývoj hlavních ukazatelů výkazu zisku a ztráty Skupiny (2014-F2020; mil. Kč)



Struktura výnosů Skupiny

Výnosy Skupiny byly v minulosti tvořeny převážně tržbami za výrobky a služby, které průměrně tvořily 86,2 % celkových tržeb Skupiny. Nejvyššího podílu na celkových tržbách dosáhly tržby za výrobky a služby v roce 2019 (90,2 %), nejnižšího podílu naopak tyto tržby dosáhly v roce 2015 (81,6 %). Dále se na celkových tržbách výrazněji podílely také tržby za prodej zboží (průměrně 12,4 % celkových výnosů). Ostatní výnosové položky představují pouze malou část celkových výnosů.

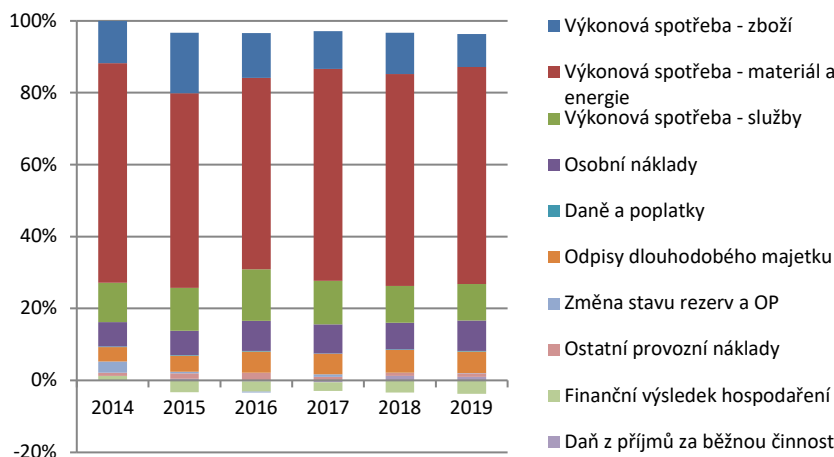
Graf č. 32 - Vývoj podílu výnosů Skupiny v letech 2014-2019



Struktura nákladů Skupiny

Nejvýznamnější položkou nákladů je spotřeba materiálu a energie, která tvoří průměrně 58,2 % celkových nákladů Skupiny. Mezi další významné náklady patří náklady na služby (průměrně 11,7 % nákladů), náklady na prodané zboží (průměrně 12,1 % nákladů), osobní náklady (průměrně 7,7 % nákladů) a odpisy (průměrně 5,4 % nákladů). Ostatní nákladové položky již nejsou co do své výše příliš významné a hromadně tvoří v průměru 5-6 % celkových nákladů Skupiny.

Graf č. 33 - Vývoj podílu nákladů Skupiny v letech 2014-2019



6.3 ANALÝZA POMĚROVÝCH UKAZATELŮ

Následující tabulka prezentuje základní poměrové ukazatele analyzované v rámci finanční analýzy Skupiny:

Tabulka č. 47 - Poměrové ukazatele Skupiny (2014-2019)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. ZADLUŽENÍ						
Stupeň celkového zadlužení (CK+ZAV)/A	83%	85%	87%	87%	83%	80%
Stupeň zadlužení cizím kapitálem CK/K	76%	80%	83%	83%	79%	75%
Stupeň samofinancování (NZ+FZ)/(ZK+KF)	-57%	-56%	-59%	-58%	-47%	-38%
2. Krytí stálých aktiv						
Krytí dlouhodobého majetku DK/DM	67%	65%	45%	77%	84%	90%
Poměr odpisů k dlouhodobému majetku O/DM	8%	6%	6%	7%	10%	9%
3. Likvidita						
Okamžitá likvidita KFM/KCK	4%	3%	1%	2%	6%	6%
Rychlá likvidita (KFM+KPOHL)/KCK	40%	32%	20%	39%	50%	49%
Běžná likvidita OA/KCK	52%	45%	30%	58%	74%	80%
4. Aktivita - obrát (V=výkony)						
Obrát zásob V/ZAS	19,8	15,3	11,9	10,2	10,6	9,4
Obrát provozních pohledávek V/POHL	7,1	6,8	6,2	5,2	5,7	6,6
Obrát provozních závazků V/ZAV	4,6	3,9	3,0	3,7	5,0	6,0
5. Aktivita - doba obratu						
Doba obratu zásob ZAS/(V/360)	18,4	23,9	30,6	35,8	34,5	38,9
Doba obratu provozních pohledávek POHL/(V/360)	51,5	53,3	58,6	69,6	64,0	55,0
Doba obratu provozních závazků ZAV/(V/360)	80,2	94,6	120,9	99,0	73,0	60,5
6. Rentabilita						
Rentabilita tržeb Z/V	-4,2%	0,4%	-1,0%	-0,5%	4,6%	2,9%
Rentabilita vlastního kapitálu Z/VK	-31,0%	2,5%	-5,6%	-3,0%	28,2%	14,5%
Rentabilita celkového kapitálu Z/K	-5,4%	0,4%	-0,7%	-0,4%	4,8%	3,0%
7. Produktivita práce, tis. Kč						
Produktivita z výkonů V/PP	5 553	6 253	5 207	5 616	7 338	6 693
Produktivita z přidané hodnoty PH/PP	543	1 063	927	886	1 637	1 487

Analýza zadluženosti a krytí stálých aktiv

Stupeň celkového zadlužení dosahuje průměrně 84 % a ve sledovaném období nejdříve rostl do roku 2017 a od té doby poklesl až na 80 %, což byla nejnižší hodnota za sledované období. Skupina je tak po celé

sledované období financována minimálně ze tří čtvrtin z cizích zdrojů. Stupeň zadlužení cizími úročenými zdroji činí průměrně 79 %, když hodnota tohoto ukazatel narůstala v letech 2014-2017, následně se trend otočil a v roce 2019 činila hodnota tohoto ukazatele 75 %.

Stupeň samofinancování je po celé analyzované období vykazován v záporné výši, což je způsobeno vykazováním záporného výsledku hospodaření minulých let. K datu 31.12.2019 činí hodnota tohoto ukazatele -38 %, a lze proto říci, že Skupina doposud nevytvořila žádnou hodnotu.

Stupeň krytí stálých aktiv nepřesahuje ani v jednom roce sledovaného období úroveň 100 %. Průměrně tento ukazatel činí 71 %, od roku 2017 však dochází k jeho růstu a k 31.12.2019 činila hodnota ukazatele již 90 %. Hodnoty ukazatele stupeň krytí stálých aktiv poukazují na skutečnost, že Skupina financuje svůj dlouhodobý majetek nejen dlouhodobým kapitálem, ale částečně také kapitálem krátkodobým. Prakticky lze však nicméně velkou část krátkodobých úvěrů považovat za dlouhodobou (zejména u úvěrů od AB – CREDIT).

Poměr odpisů k dlouhodobému majetku je relativně stabilizovaný, pouze v roce 2018 došlo k jeho významnějšímu nárůstu, který se uchoval v podobné výši i v roce 2019. Tento ukazatel dosáhl nejnižší hodnoty v roce 2015, kdy činil necelých 6 % (průměr za celé období je 8 %). K 31. 12. 2019 činil tento ukazatel 9 %. Relativně neměnný poměr odpisů k dlouhodobému majetku značí, že Skupina do svého dlouhodobého majetku průběžně investuje.

Analýza likvidity

Ukazatele likvidity dosahují v případě Skupiny nízkých hodnot. Okamžitá likvidita, která značí, jakou část krátkodobých závazků je Skupina schopna zaplatit ze svých peněžních prostředků na účtech či v pokladně, činila průměrně pouze 4 %, což je výrazně pod obecně doporučovanými hodnotami (obvykle 15-50 %).

Také běžná likvidita dosahuje hodnot nižších (průměrně 56 %), než kolik činí obecně doporučené hodnoty (160-250 %, minimálně však 100 %), Skupina je tedy ze svých oběžných aktiv schopna pokrýt průměrně pouze 56 % krátkodobých závazků. Vzhledem ke skutečnosti, že přijaté půjčky od společnosti AB-CREDIT a.s., které jsou vykazované jako krátkodobé, nemají ve skutečnosti krátkodobý charakter, neboť jsou pravidelně refinancovány, je likvidita Společnosti ve skutečnosti dostatečná.

Analýza aktivity

Obrat zásob dosahoval relativně stabilní výše, až na výjimku v letech 2014 a 2015, kdy se drobně odchýlil. Průměrná hodnota obratu zásob (bez zahrnutí vychýlených hodnot let 2014 a 2015) se pohybovala na úrovni 10,5, což značí dobu obratu průměrně 34,8 dní. V posledním roce přitom došlo k mírnému poklesu tohoto ukazatele na 9,4. Obrat provozních pohledávek se také ve sledovaném období příliš neměnil. Od roku 2014 zaznamenával pokles, v roce 2018 však došlo k obratu trendu a v roce 2019 činil obrat provozních pohledávek hodnotu 6,6. Tento jev lze jinak interpretovat tak, že v posledních dvou letech doba obratu pohledávek klesala ze 70,2 dní na 55,3 dní, což značí, že pohledávky Skupiny jsou uhrazovány za kratší dobu. Stejným trendem se v posledních čtyřech obdobích vyvíjel obrat provozních závazků, který narůstal (doba obratu klesala ze 121,7 dní v roce 2016 na 60,8 dne k datu 31.12.2019), tj. Skupina hradila své závazky čím dál rychleji. Po celé sledované období však platí, že obrat pohledávek je vyšší než obrat závazků, tj. Skupině jsou dříve hrazeny její pohledávky, než sama hradí své závazky, což je pro Skupinu z hlediska peněžního toku pozitivní.

Analýza rentability

Ukazatele rentability jsou vykazovány v letech 2014, 2016 a 2017 v záporných výších, což je zapříčiněno zápornými výsledky hospodaření. V posledních dvou letech Skupina dokázala dosáhnout kladných výsledků hospodaření díky nárůstu přidané hodnoty. Průměrná výše rentability tržeb v těchto dvou dosahovala 3,7 %, u ukazatele rentability celkového kapitálu to bylo 3,9 %.

Analýza produktivity práce

Počet zaměstnanců byl do roku 2014 stabilní (cca 1 106 zaměstnanců), v roce 2015 došlo k poklesu počtu zaměstnanců na 865 zaměstnanců (prodeje majetkových účastí Společnosti na společnostech SPOLCHEMIE, a.s., Oleochem, a.s. a Spolpharma, s.r.o.) a tato výše se v dalších letech držela na podobné úrovni. V roce 2019 došlo k mírnému nárůstu a počet zaměstnanců byl v tomto roce 902.

Produktivita práce měřená z výkonů nevykazovala ve sledovaném období zřetelný trend a spíše kolísala. Nejvyšší hodnoty bylo dosaženo v roce 2018, kdy na jednoho zaměstnance připadaly výkony ve výši 7 338

tis. Kč. Nestabilním trendem se vyvíjela také produktivita práce vypočtená z přidané hodnoty, když nejvyšší hodnoty bylo opět dosaženo v roce 2018, vlivem mimořádně vysoké přidané hodnoty v tomto roce (na jednoho pracovníka připadala přidaná hodnota ve výši 1 637 tis. Kč). V roce 2019 hodnota obou těchto ukazatelů mírně poklesla. Stále se však držela vysoko nad průměry z let 2014-2017.

6.4 SHRNUTÍ A VYHODNOCENÍ FINANČNÍ ANALÝZY

Z analýzy účetních výkazů vyplynulo, že Skupina ve svém majetku drží především stálá aktiva, a to zejména dlouhodobý hmotný majetek (pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení a dopravní prostředky). Kromě tohoto majetku však Skupina dále drží také dlouhodobý nehmotný (licence, výsledky výzkumu a vývoje, od roku 2019 také práva k užívání vyplývající z leasingových smluv v důsledku aplikace standardu IFRS 16) a finanční majetek a také oběžná aktiva (pohledávky, zásoby a peněžní prostředky). Svůj majetek Skupina financuje především z cizích zdrojů (průměrně z cca 84 %), když značnou část cizích zdrojů tvoří nebankovní úvěry a jiné cizí zdroje financování. Vlastní kapitál je vykazován v kladných hodnotách, na celkových pasivech se však podílí průměrně pouze z cca 16 %. Vlastní kapitál se přitom v některých letech (2014, 2016) snižoval v důsledku záporného výsledku hospodaření. V posledních dvou letech naopak rostl v důsledku obratu ve vývoji a vykazování kladných výsledků hospodaření.

Realizované výkony Skupiny ve sledovaném období relativně kolísají (částečně dáno výkyvy jednotkových cen produkce i vstupů na trhu, viz strategická analýza). V roce 2018 došlo k výraznému nárůstu výnosů Skupiny, který byl způsobený jednak příznivým vývojem na trhu a jednak také zavedením výroby na nové membránové elektrolyze. Celkový produkce rostla i v roce 2019, v důsledku poklesu průměrných cen výroby však celkové výnosy v tomto roce mírně poklesly. Přidaná hodnota byla vykazována po celé sledované období v kladných hodnotách, což většinou platilo také o provozním výsledku hospodaření Skupiny. Ten byl v záporné výši vykázan pouze v roce 2014 (ztráta Skupiny na úrovni provozního výsledku hospodaření ve výši 332 mil. Kč). Oproti tomu finanční výsledek hospodaření Skupiny byl vykazován převážně v záporných výších (s výjimkou v roce 2014) z důvodu enormního zadlužení a vysokých nákladových úroků. Celkový výsledek hospodaření Skupiny byl v počátku sledovaných let vykazován především v záporné výši, kladného výsledku hospodaření bylo dosaženo pouze v roce 2015 (zisk 21 mil. Kč) a následně také v posledních dvou letech, kdy se Skupině dařilo výrazně navýšit oproti předchozím rokům přidanou hodnotu.

Skupina je silně zadlužená (celkově průměrně 84 % pasiv; podíl dluhového financování na investovaném kapitálu pak činil k 31.12. 2019 cca 75 %), vykazuje velmi nízkou okamžitou likviditu a do roku 2017 vykazovala slabou rentabilitu (což bylo způsobeno záporným nebo nízkým výsledkem hospodaření), v roce 2018 došlo k výraznému nárůstu hodnot rentability, což bylo dáno nárůstem zisku Skupiny oproti roku 2017. Hodnotu rentability se dařilo v podobné (i když mírně nižší) úrovni držet i v roce 2019. Problém může způsobovat také financování stálých aktiv z dlouhodobých i krátkodobých zdrojů financování. Pozitivním trendem se naopak vyvíjí ukazatele produktivity práce a také ukazatele aktivity.

Výsledkem analýzy účetních výkazů a analýzy poměrových ukazatelů provedené Znalcem je zhodnocení finančního zdraví a stability Skupiny. Na provozní úrovni je Skupina dle názoru Znalce finančně stabilní a dlouhodobě provozuschopná. Provozní výsledek hospodaření vykazoval ve sledovaném období kladné hodnoty (s výjimkou roku 2014). Se zohledněním cizího úročeného financování je nicméně patrné záporné finanční hospodaření a nedostatek hotovosti ke splácení samotných úroků, natož jistin přijatých půjček. To se promítá ve slabé úrovni likvidity.

Výrazně pozitivní obrat lze zaznamenat od roku 2018 – jednak z důvodu situace na trhu (oslabení čínské levné konkurence, snížení nabídky hydroxidů v Evropě), a jednak z důvodu zprovoznění membránové elektrolyzy, která navýšila produkční kapacitu a snížila jednotkové náklady produkce.

Na základě výsledků strategické i finanční analýzy a se zohledněním vývoje v letech 2018 a 2019 Znalec předpokládá dodržení principu going concern, tedy nekonečného trvání podniku. Pro ocenění Skupiny tak lze využít příjmový přístup ocenění.

7 FINANČNÍ PLÁN – PROGNÓZA BUDOUCÍHO VÝVOJE

Finanční plán Znalec sestavil pro potřeby ocenění Společnosti výnosovou metodou DCF Entity (FCFF). Finanční plán byl sestaven ve třech fázích:

- V 1. fázi pro následujících 6 let (2020-2025) byly jednotlivé ukazatele odhadnuty pro každý rok samostatně na základě detailního finančního plánu Skupiny.
- V mezifázi pro období 2026-2033 byly uvažovány klíčové parametry finančního plánu dosažené na konci 1. fáze (ziskovost, investice) a došlo k postupnému snížení objemu odpisů na dlouhodobě udržitelnou úroveň v souladu s odepsáním velké části vysokých investic realizovaných v letech před Datem ocenění.
- V 2. fázi plánu, kdy se počítají finanční toky generované Společností od roku 2034 dále, byly jednotlivé klíčové parametry použité pro výpočet finančních toků převzaty z posledního roku mezifáze, tedy z roku 2033, s výjimkou objemu investic. Znalec projektoval ustálení většiny základních parametrů finančního plánu během 1. fáze a mezifáze a ve 2. fázi tak dochází pouze ke změnám na úrovni stanoveného tempa růstu FCFF, viz dále kapitola 8 *Ocenění Jmění příjmovým přístupem*. Investice do dlouhodobého majetku uvažované v letech 2020-2033 dle předpokladů Společnosti nelze považovat za dostatečné i ve 2. fázi, kdy je počítána perpetuita fakticky do nekonečna, neboť v 1. fázi a mezifázi dochází k poklesu netto hodnoty dlouhodobého majetku. Znalec tak hodnotu perpetuity vypočetl dle parametrického vzorce, viz dále, kde aplikace parametrického vzorce s vhodně nastavenými parametry tento problém eliminovala.

Finanční plán byl sestaven na konsolidované bázi a zahrnuje tak činnost a produkci všech společností vlastněných Společností (souhrnně jsou Společnost a všechny dceřiné a vnukovské společnosti v tomto posudku označovány jako Skupina), s výjimkou společnosti CSS, a.s., na jejímž základním kapitálu získala Společnost majoritní podíl v lednu 2020. Tato společnost tak nebyla v historii (do roku 2019) součástí konsolidačního celku Společnosti a Znalec tak nemá k dispozici žádná konsolidovaná finanční data, ve kterých by byla zachycena i činnost společnosti CSS, a.s., na základě nichž by bylo možné sestavit prognózu budoucnosti. Z toho důvodu Znalec ocenil podíl Společnosti na společnosti CSS, a.s. v rámci ocenění neprovozního majetku (viz dále kapitolu 8.1 *Ocenění neprovozních aktiv*).

Historické konsolidované účetní výkazy Skupiny jako zdroj pro tvorbu finančního plánu

Vzhledem ke skutečnosti, že Znalec oceňuje Společnost na konsolidované bázi, tj. hodnotu Jmění Společnosti odvozuje od peněžních toků generovaných celou Skupinou a finanční plán je tedy sestavován taktéž na konsolidované bázi při zohlednění aktivit všech společností ve Skupině (s výjimkou společnosti CSS, a.s., viz výše), bylo nutné období historie zachytit rovněž na konsolidované bázi. Za období historie měl Znalec k dispozici konsolidované účetní závěrky za období let 2014-2019. K datu ocenění, tj. k 31. 8. 2020 nebyla plná konsolidace Skupiny provedena, jelikož plná konsolidace Skupiny je prováděna vždy ke konci roku (pro účely řádné účetní závěrky) a v některých letech také k polovině roku (k 30. 6. 2020 konsolidace Skupiny nebyla provedena a nejaktuálnější plně konsolidované účetní výkazy Skupiny před datem ocenění tak představují účetní výkazy sestavené k 31. 12. 2019.

K datu ocenění, tj. k 31.8.2020 měl Znalec k dispozici následující účetní podklady:

- 4-konsolidace, tj. konsolidace čtyř nejvýznamnějších společností ve Skupině, tj. společností:
 - Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost
 - SPOLCHEMIE Electrolysis a.s.
 - EPISPOL, a.s.
 - CHS Epi, a.s.
- Nekonsolidované účetní závěrky společností:
 - SYNPO, akciová společnost (dále také jen „Synpo“)
 - SPOLCHEMIE Distribution, a.s. (dále také jen „SPCH Distribution“)
 - SPOLCHEMIE, a.s.
 - CHS Resins, a.s.
 - SPOLCHEMIE Precursors, a.s.
 - CSS, a.s.
 - Usti Truck Wash, a.s.

Účetní výkazy k 31.8.2020 za 4-konsolidaci, společnost Synpo a společnost SPCH Distribution jsou uvedeny v příloze č. 2.

Z hlediska vlastní činnosti Skupiny jsou podstatné společnosti vstupující do 4-konsolidace, společnost Synpo a SPCH Distribution. Znalec tedy k datu ocenění, tj. k 31.8.2020, provedl orientační konsolidaci účetních dat (výnosů, nákladů a položek rozvahy) za těchto celkem 6 společností Skupiny, když vycházel z již provedené 4-konsolidace a z účetních výkazů společností Synpo a SPCH Distribution k 31.8.2020. Znalec se v rámci jím sestavené konsolidace pokusil očistit veškeré položky výnosů, nákladů a rozvahy o vzájemná plnění v rámci Skupiny, a to dle veškerých dostupných informací.

Konsolidace výkazu zisku a ztráty byla provedena jako součet výnosů a nákladů 4-konsolidace, společnosti Synpo a společnosti SPCH Distribution k 31.8.2020 po očištění o vzájemné vztahy. Jiné společnosti spadající do Skupiny nevykazují výnosy a náklady (nebo alespoň ne významné).

Konsolidace rozvahy byla provedena jako součet jednotlivých položek rozvahy 4-konsolidace, společnosti Synpo a společnosti SPCH Distribution k 31.8.2020 po očištění o vzájemné vztahy, když takto konsolidovaná rozvaha Skupiny byla upravena ještě o položky rozvahy vykazované v rámci ostatních společností ve Skupině k 31.8.2020 (u společností, ke kterým neměl Znalec účetní data k 31.8.2020 (společnost Spolchemie N.V. a Bakelite Epoxy GmbH), Znalec předpokládá zachování shodného stavu jako k 31.12.2019) se shodnými vzájemnými úpravami jako k 31.12.2019. Vlastní kapitál v průběhu roku 2020 prošel významnými změnami a k 31.8.2020 byl na konsolidované bázi dopočten tak, aby byla zajištěna rovnost mezi aktivy a pasivy Skupiny k 31.8.2020.

7.1 SESTAVENÍ FINANČNÍHO PLÁNU

Kompletní plán výkazu zisku a ztráty i rozvahy Skupiny pro roky 2020-2025 je uveden v příloze č. 3. Postup jejich prognózy je popsán v následujících podkapitolách.

7.1.1 TRŽBY

Stručné závěry strategické analýzy (odvětví, konkurenční pozice)

Strategická analýza prokázala dobrý potenciál vývoje odvětví chemického průmyslu s pravděpodobným pokračujícím růstem tržeb celého odvětví chemického průmyslu ve světě, když je očekáván průměrný roční růst tržeb světového chemického průmyslu ve výši 4,68 %. Toto tempo růstu však není uvažováno plošně u všech geografických oblastí světa a liší se na základě očekávané změny v tržních podílech jednotlivých geografických oblastí. V rámci Evropské unie (cílový trh Skupiny) je očekáván průměrný roční růst tržeb chemického průmyslu na úrovni 1,69 % (v uvedené prognóze je uvažováno s poklesem tržního podílu EU na trhu světového chemického průmyslu).

Strategická analýza zároveň prokázala, že Skupina si za dobu své existence získala dobrou konkurenční pozici na trhu chemického průmyslu EU, a že lze očekávat, že si Skupina bude schopna do budoucna udržet svůj získaný tržní podíl na trhu chemického průmyslu EU, a to z několika důvodů:

- tržby Skupiny se ve většině let pohybovaly obdobným trendem jako celkové tržby chemického průmyslu EU,
- tržní podíl Skupiny na trhu chemického průmyslu EU je relativně ustálený (v roce 2018 byl tržní podíl Skupiny na trhu chemického průmyslu EU zvýšený),
- pro vstup do odvětví chemického průmyslu v segmentech hlavních výrobků Skupiny je třeba dle dostupných informací vynaložit relativně vysoké náklady (viz kapitola 5.2.2 *Konkurence*), což představuje obtížnější podmínky pro vstup nových společností na trh,
- Skupina v roce 2017 nahradila starší technologii (rtuťovou elektrolyzu) novou modernější technologií (membránová elektrolyza), která představuje pro Skupinu základní konkurenční výhodu, jež zajišťuje dlouhodobé fungování Skupiny díky vertikálnímu zpracování chloru v rámci nové elektrolyzy,
- Skupina se aktivně věnuje výzkumu a vývoji.

Závěrem strategické analýzy tedy je, že Společnost pravděpodobně bude schopna nadále působit na trhu chemického průmyslu EU minimálně stejně úspěšně jako před datem ocenění, když trh chemického průmyslu EU vykazuje potenciál pro budoucí růst a bude tak poskytovat dobré prostředí pro pozitivní vývoj tržeb Skupiny.

Zdroje dat o tržbách

Znalec při analýze historických dat o tržbách a prodané produkci Skupiny vycházel ze dvou zdrojů:

- Konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy Společnosti ověřované každoročně nezávislým auditorem – obsahovaly tržby v rozdělení:
 - výrobky (samostatně jsou kvantifikovány tržby za výrobky v oblasti anorganika, epoxidové pryskyřice, speciální epoxidy vč. alkydů a do roku 2014 oleo a spotřební chemie – příslušná část podniku oleo a spotřební chemie byla prodána v roce 2014).
 - zboží,
 - služby – toll fee,
 - služby – ostatní.

Tržby v účetních závěrkách byly dále rozděleny na tržby realizované v ČR a export.

Přehled konsolidovaných tržeb Společnosti (tedy celkových tržeb Skupiny) dle dat z ÚZ je uveden v následující tabulce

Tabulka č. 48 - Vývoj tržeb Skupiny dle konsolidovaných ÚZ Společnosti (2014-2019; mil. Kč)

TRŽBY VČETNĚ UKONČOVANÝCH ČINNOSTÍ, MIL. Kč DLE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tržby za výrobky	5 057	4 073	3 574	3 924	5 150	5 135
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>0,805</i>	<i>0,878</i>	<i>1,096</i>	<i>1,315</i>	<i>0,997</i>
Výrobky CELKEM - tuzemsko	948	515	515	540	693	666
<i>podíl</i>	<i>18,7%</i>	<i>12,6%</i>	<i>14,4%</i>	<i>13,8%</i>	<i>13,5%</i>	<i>13,0%</i>
Výrobky CELKEM - export	4 109	3 557	3 059	3 384	4 457	4 469
<i>podíl</i>	<i>81,3%</i>	<i>87,4%</i>	<i>85,6%</i>	<i>86,2%</i>	<i>86,5%</i>	<i>87,0%</i>
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552
Tržby za služby – toll fee*	250	301	252	233	365	255
Tržby za služby – ostatní	65	66	106	166	104	89
Tržby CELKEM	6 179	5 372	4 525	4 888	6 338	6 030

* Toll fee je poplatek za zpracování materiálu. Skupina zpracovává vstupní materiál odběratele na svých výrobních zařízeních a s využitím svých zaměstnanců a následně dodá odběrateli hotový produkt. Tyto výkony Skupina fakturuje jako poskytnuté služby a jsou tak zařazeny do tržeb za služby. Ve Skupině se toll fee vyskytuje jak na straně tržeb, viz výše (Skupina poskytuje službu zpracování cizího materiálu svým odběratelům), tak i nákladů (cizí subjekt zpracovává materiál ve vlastnictví Skupiny a zpracovaný jej dodá Skupině). Dále je toll fee režim hojně využíván mezi jednotlivými společnostmi Skupiny.

- Interní data o tržbách Skupiny (konsolidovaných tržbách Společnosti) a fyzických objemech prodané produkce z informačního systému Společnosti – v rozdělení na jednotlivé vyráběné produkty či skupiny produktů.

Interní data o tržbách za výrobky jsou zachycena ve dvou úrovních:

- Hrubé tržby – tržby realizované (fakturované) za výrobky. Po snížení hrubých tržeb o množstevní rabaty částky cca odpovídají tržbám uvedeným v účetní závěrce, kde však z důvodu manuálních operací a přeúčtování při plné konsolidaci vznikají drobné rozdíly do 0,5 %).
- Čisté tržby – hrubé tržby snížené o množstevní rabaty, náklady na slevy, provize a dopravu (manažerská klasifikace tržeb určená pro rozhodování a potřeby managementu; Znalec s čistými tržbami nepracoval).

Tabulka č. 49 - Vývoj tržeb Skupiny – dle interních dat (2014-2019; mil. Kč)

TRŽBY VČETNĚ UKONČOVANÝCH ČINNOSTÍ, MIL. Kč DLE INTERNÍCH DAT Z INFORMAČNÍHO SYSTÉMU	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tržby za výrobky 'hrubé' celkem	5 061	4 114	3 574	3 928	5 147	5 122
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>0,805</i>	<i>0,878</i>	<i>1,098</i>	<i>1,310</i>	<i>0,995</i>
Tržby za výrobky 'množstevní rabat'	-15	-16	-15	-16	-11	-11
Tržby za výrobky 'ostatní'*	11	-25	15	6	14	24
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552
Tržby za služby – toll fee	250	301	258	233	365	255
Tržby za služby – ostatní	65	66	106	166	104	89
Tržby CELKEM	6 179	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030

* Zahnuje konsolidační rozdíl, vliv dobropisů, tržby za energie apod.

Znalec obdržel interní údaje o výši hrubých tržeb a prodané fyzické produkci v kg v rozdělení na jednotlivé hlavní obory působnosti Skupiny (anorganika, epoxidové pryskyřice, speciální epoxidy vč. alkydů). Jednotlivé obory dále obsahovaly data za hlavní produkty.

Rozdělení celkových tržeb

Znalec analyzoval historický vývoj prodané produkce a tržeb a projektoval prodanou produkci a tržby za výrobky samostatně pro jednotlivé hlavní vyráběné produkty či skupiny produktů, které Skupina vyrábí. Znalec pro účely prognózy tržeb rozdělil tržby na následující skupiny:

- Tržby za výrobky – anorganika.
- Tržby za výrobky – epoxidové pryskyřice
- Tržby za výrobky – speciální epoxidy
- Tržby za služby – toll fee (práce ve mzdě)
- Tržby za služby – ostatní (ostatní služby, pronájmy majetku).
- Tržby za zboží.

7.1.1.1 TRŽBY ZA VÝROBKY – ANORGANIKA

Skupina anorganika představuje základní členění. Z hlediska jednotkových cen a výrobních objemů se nicméně jedná o nehomogenní skupinu s různou jednotkovou cenou, ziskovostí a poměrem vyráběných objemů v jednotlivých letech. Znalec proto prognózu rozčlenil na jednotlivé skupiny produktů. I tyto skupiny nicméně nejsou plně homogenní. V minulých letech docházelo k výrazným změnám v celkovém produktovém mixu v rámci těchto skupin (například čisté formy hydroxidů jsou prodávány za násobně vyšší cenu než technické formy). V prognóze je pak uvažován vývoj jednotkových cen s ohledem na historický vývoj produktového mixu a předpoklady změn tohoto produktového mixu.

Sumární historický vývoj tržeb

Historický vývoj tržeb je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 50 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny – anorganika (historie 2014-2019, leden-srpen 2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
Tržby za výrobky hrubé interní - anorganika	1 200	1 245	1 077	1 086	1 586	1 712	1 217
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,037</i>	<i>0,865</i>	<i>1,009</i>	<i>1,460</i>	<i>1,079</i>	<i>x</i>
Tržby za Allylchlorid	95	81	61	91	137	165	98
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,845</i>	<i>0,761</i>	<i>1,480</i>	<i>1,513</i>	<i>1,202</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,950</i>	<i>0,928</i>	<i>1,424</i>	<i>1,439</i>	<i>1,191</i>	<i>x</i>
Tržby za Epichlorhydrin	198	218	204	162	187	173	89
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,103</i>	<i>0,935</i>	<i>0,795</i>	<i>1,153</i>	<i>0,926</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,057</i>	<i>1,119</i>	<i>0,818</i>	<i>1,077</i>	<i>0,911</i>	<i>x</i>
Tržby za Perchloretylen	134	125	92	111	119	107	72
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,935</i>	<i>0,734</i>	<i>1,209</i>	<i>1,067</i>	<i>0,899</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,978</i>	<i>0,819</i>	<i>1,377</i>	<i>1,095</i>	<i>0,918</i>	<i>x</i>
Tržby za Hydroxid draselný KOH (bez toll fee)	569	603	528	413	669	875	701
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,059</i>	<i>0,876</i>	<i>0,782</i>	<i>1,620</i>	<i>1,308</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,078</i>	<i>0,966</i>	<i>0,932</i>	<i>1,443</i>	<i>1,238</i>	<i>x</i>
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (bez toll fee)	120	107	120	235	422	340	224

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,898	1,121	1,950	1,798	0,806	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	0,921	1,154	2,017	1,469	0,897	x
Tržby za Glycerin	1	41	13	32	3	0	1
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	x	0,324	2,443	0,085	0,000	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	x	0,357	1,721	0,073	0,000	x
Tržby za Chlorovou chemii	66	58	45	26	42	39	26
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,885	0,763	0,592	1,576	0,946	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	0,819	1,056	1,111	1,598	1,059	x
Tržby za Organické deriváty	17	11	13	16	8	12	5
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,646	1,198	1,186	0,477	1,603	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	0,676	1,240	1,205	0,499	1,661	x

Hydroxidy

Z hlediska tržeb nejpodstatnější produkty Skupiny v oboru anorganika jsou hydroxidy (KOH a NaOH). Objem prodeje hydroxidů se v letech 2014-2015 pohyboval v desítkách tisíc tun mezi 44-45 tis. tun. Relativně významnou část hydroxidů přitom Společnost v těchto letech vyráběla v režimu toll fee (tržby za toll fee řešeny dále v rámci tržeb za služby). V roce 2016 se prodaná produkce hydroxidů dočasně snížila o cca -5 % na 41,5 tis. tun. V dalších dvou letech je patrný výrazný růst, a to v roce 2017 o +11,5 % a zejména pak v roce 2018, kdy objem prodeje hydroxidů vzrostl o +48,4 % (v roce 2017 na cca 46 tis. tun, v roce 2018 na cca 69 tis. tun). V roce 2019 nárůst prodané produkce hydroxidů pokračoval, a to o dalších 3,9 % na 71,4 tun. V období leden-srpen 2020 se objem prodeje hydroxidů vyvíjí obdobně jako v roce 2019 a pokud by objem prodeje do konce roku lineárně rostl, opět by došlo k nárůstu objemu prodeje oproti přechozímu roku. Část produkce NaOH Skupina spotřebovává na výrobu epoxidů.

V prodeji hydroxidů zaujímá Skupina významnou roli zejména v prodané produkci KOH, kde se tržní podíl v rámci Evropy pohyboval v roce 2017 na úrovni jednotek % u tekutého KOH a desítek % u pevného KOH (šupiny užívané zejména na výrobu bionafty). V případě NaOH je tržní podíl Skupiny na evropském trhu zanedbatelný do 1 %. Evropský trh je v případě hydroxidů spíše uzavřeným trhem, kde import je s ohledem na problematiku a náklady transportu realizován především z geograficky blízkých zemí a má relativně malý podíl (do 10 % prodeje). Navíc bariéry vstupu do odvětví jsou vysoké (vhodné místo a povolení k výstavbě chemického provozu, vysoké investiční náklady, doba od rozhodnutí o investici po zprovoznění), stejně jako náklady při ukončení výroby. Substituty neexistují (mimo šupin KOH).

Hydroxidy Skupina vyrábí na nové membránové elektrolyze, která splňuje nové legislativní požadavky EU. Stará elektrolyza fungovala na rtuťové technologii, která je od roku 2018 v EU zakázána. Kapacita membránové elektrolyzy Společnosti je 60 tis. tun pro KOH (na staré elektrolyze 44 tis. tun) a 43 tis. tun pro NaOH (na staré elektrolyze 22 tis. tun). Nové legislativní požadavky EU na výrobu hydroxidů s využitím elektrolyzy jsou platné pro všechny producenty v EU. Část výrobců hydroxidů v EU nestihla do konce roku 2017 své produkční kapacity modernizovat či nahradit novými zařízeními využívajícími membránovou technologii a tito výrobci, pokud neměli udělenou výjimku, dočasně na trh hydroxidy nedodávali.

Za nárůstem objemu prodané produkce hydroxidů ve Skupině v roce 2018 tak stojí zejména změna legislativy EU a včasné dokončení nové membránové elektrolyzy, které měly na tržní podíl Společnosti pozitivní vliv z několika důvodů:

- levnější jednotkové výrobní náklady než na staré rtuťové elektrolyze,

- pružnost v podílu vyráběného KOH a NaOH, která umožňuje optimalizovat efekty na trhu – jedná se o jeden ze základních pozitivních možností nové technologie – Skupina dle potřeby může operativně upravovat vzájemný poměr vyráběných objemů jednotlivých hydroxidů,
- větší produkční kapacita,
- dočasné oslabení produkce konkurenčních producentů, kteří nestihli přejít na novou technologii.

Další možnosti navýšení prodané produkce hydroxidů jsou značně omezené z důvodu vedlejšího výrobního produktu, kterým je chlór vznikající při elektrolýze (elektrolýza produkuje KOH, NaOH, vodík a chlór). Přestože aktuální produkční kapacita na membránové elektrolýze nebyla v letech 2018, 2019 a ani v roce 2020 plně vytižena (dle dosažených prodejů za leden-srpen 2020 a plánu prodejů na září-prosinec 2020 dosáhnou v roce 2020 celkové prodeje KOH cca 49 tis. tun a NaOH 24 tis. tun, tj. celkem téměř 73 tis. tun), Skupina další významné navýšení neuvažuje z důvodu obtížného uplatnění dodatečné vedlejší produkce chlóru. Chlór vzniklý při výrobě hydroxidů elektrolýzou Skupina spotřebovává v dalších výrobcích, přičemž tato spotřeba je v letech 2018, 2019 i 2020 na svém maximu (další chlór nemá Skupina v současném nastavení výroby jak spotřebovat). Prodejnost chlóru je problematická z důvodu vlastností chlóru⁴ a problémům při jeho dopravě (například omezení objemu chlóru přepravovaného najednou ve vlakové soupravě, omezení/zákaz transportu chlóru v obydlených lokalitách aj.).

Dlouhodobý business plán Skupiny, který byl Znalci předložen, a který byl aktualizován v září 2020, uvažoval nárůst prodejů hydroxidů v roce 2020 na cca 73 tis. tun (včetně prodejů v režimu toll fee), v roce 2021 na cca 75 tis. tun a následné ustálení objemu prodejů. Business plán Skupiny přitom uvažuje převažující výrobu KOH nad NaOH, jelikož v rámci produkce KOH má Společnost lepší postavení na trhu. Toto plánované navýšení objemu prodejů považuje Znalec na základě provedené analýzy trhu za dosažitelné. Ani v období plánu však není uvažováno plné využití produkční kapacity membránové elektrolýzy, když Skupina je v této oblasti limitována možnostmi naložení se související navýšenou produkcí odpadních chlorových produktů, zejména kyseliny chlorovodíkové, neboť vlastní spotřeba chlóru je v rámci výroby Skupiny na svém maximu. Pro Skupinu představuje chlоровá chemie odpadní produkty, kde dosahuje záporných marží (celkový efekt dosažený z dodatečné prodané produkce hydroxidů je nicméně i po zohlednění negativního přínosu z navýšených prodejů chlorové chemie kladný).

Skupina v budoucnu plánuje realizaci investičních projektů dodatečných chlorových derivátů, které Skupině umožní navýšit vlastní spotřebu chlóru ve výrobě. Cílem je snížení podílu prodejů chlorové chemie, tedy levných a nerentabilních produktů se zápornou marží, a jejich nahrazení za produkty s vyšší přidanou hodnotou a poptávkou na trhu.

Ohledně vývoje po roce 2020 Znalec předpokládá dosažení objemu prodané produkce hydroxidů dle business plánu Skupiny, a to z následujících důvodů:

- úspěšné spuštění membránové elektrolýzy v roce 2017 v souladu s novou legislativou EU,
- realizované navýšení tržního podílu v roce 2018,
- možnost operativně přizpůsobit ceny produkce na úkor krycího příspěvku⁵ a zisku za účelem udržení stávajícího tržního podílu, pokud takovéto udržení bude ekonomicky efektivnější než pokles tržního podílu.

Skupina přitom předpokládá významné omezení prodejů hydroxidů v režimu toll fee, které budou od roku 2021 nulové (ve zbytku roku 2020 jen velmi nízké).

Průměrná jednotková cena za KOH se v minulých letech (2014-2015) pohybovala kolem [REDAKCE]. Průměrná jednotková cena za KOH však postupně klesala, a to až na cca [REDAKCE] (v roce 2017). Důvodem bylo jednak snížení podílu vyráběných čistých forem KOH, které amalgámová elektrolýza produkovala ve větším rozsahu (nová membránová elektrolýza produkuje technickou kvalitu KOH, která se prodává za podstatně nižší cenu). Nadto v roce 2017 a v 1. pol. 2018 došlo k růstu prodané produkce KOH v EU (část výrobců se transformovala z NaOH na KOH), což dále tlačilo cenu dolů. Tento vliv je nicméně

⁴ Toxický žlutozelený plyn těžší než vzduch. Silně oxidující látka – podporuje hoření. Vyšší teplota oslunce či od ohně může způsobit explozi s náhlým uvolněním velkého množství plynu. Chlór by neměl být skladován v teplotách nad 52 °C. Má silný dráždivý a dusivý účinek. Látka je vysoce toxická pro vodní organismy, látka škodlivá vodám nesmí uniknout neředěná do kanalizace. Za normálních podmínek je látka stabilní. Možnost nebezpečných chemických reakcí s tuky a oleji, s alkalickými kovy, s redukčními činidly, se zásadami (louhy), s četným množstvím sloučenin. Reakcí s dusíkatými sloučeninami se může vyvíjet výbušný chlorodisulfid. Má dobré varovné vlastnosti je cítit již při koncentracích 0,01 ppm - 0,31 ppm. Dráždivá koncentrace již při 3 ppm.

⁵ Zjednodušeně čisté tržby (tj. tržby snížené o slevy, množstevní rabaty a náklady na provize a dopravu) snížené o náklady na vstupní materiál a energie. Slouží ke krytí režijních nákladů výkonové spotřeby (zejména služby), osobních nákladů a odpisů, potažmo investic, a finančních nákladů.

dočasný a již ve 2. pol. 2018 došlo k opětovnému výraznějšímu nárůstu (již ve 3. čtvrtletí se cena pohybovala kolem [REDACTED]). Průměrná jednotková cena za KOH za celý rok 2018 pak oproti roku 2017 vzrostla a činila [REDACTED]. V roce 2019 nárůst průměrné jednotkové ceny za KOH pokračoval na úroveň [REDACTED]. V období leden-srpen 2020 činila průměrná jednotková cena [REDACTED] a průměrná cena tedy opět poklesla.

V případě NaOH průměrná jednotková cena v letech 2014-2017 klesala (z [REDACTED] na [REDACTED]) a od 2. pol. 2017 docházelo k výraznému nárůstu postupně až na [REDACTED] (průměrná prodejní cena v roce 2018). Důvodem byl nedostatek NaOH na trhu a výrazný růst marží. Ve 2. pol. 2017 a v 1. pol. 2018 Skupina tudíž navýšila podíl NaOH na celkové výrobě (výhoda nové elektrolýzy – umožňuje operativně vyrábět ten OH, který je žádanější). Ve 2. pol. 2018 je již patrný pokles jednotkových cen, který pokračoval i v roce 2019, kdy průměrná jednotková cena činila [REDACTED]. Pokles průměrné jednotkové ceny pak pokračoval i v roce 2020 (v období leden-srpen 2020 činila průměrná jednotková cena za NaOH [REDACTED]).

Dle informací od Společnosti je jednotková cena hydroxidů formována 3 základními faktory:

- výrobním mixem (podíly vyráběných čistých forem a technických forem, šupin/pecek),
- nabídkou/poptávkou na trhu,
- cenou vstupních surovin a energií.

V případě anorganiky převažuje vliv situace na trhu a aktuální poptávka ve vztahu k vyráběnému objemu v Evropě, a to zejména v případě NaOH, kde Skupina dosahuje zanedbatelného tržního podílu a cenu z trhu bez žádné možnosti vlivu přejímá.

V plánu je v souladu s business plánem Skupiny uvažováno:

- respektování jednotkové ceny KOH a NaOH ve zbývajících čtyřech měsících roku 2020 dle plánu Skupiny,
- snížení jednotkové ceny za KOH v roce 2021 pod úroveň dosaženou v roce 2020, a to na úroveň [REDACTED], když tato cena odráží očekávanou strukturu produkce KOH. V dalších dvou letech (2022-2023) bude dle plánu Skupiny jednotková cena za KOH pouze drobně kolísat (opět v návaznosti na očekávanou strukturu produkce KOH), od roku 2024 nechá Znalec jednotkovou cenu za KOH z roku 2023 narůstat v souladu s očekávanou mírou inflace ČR.
- U NaOH je uvažován v roce 2021 nárůst jednotkové ceny oproti cenám realizovaným v roce 2020, když pro rok 2021 je uvažováno s cenou [REDACTED]. V roce 2022 bude tato cena dle plánu Skupiny stagnovat, v roce 2023 pak vzroste na [REDACTED], a to v důsledku změny struktury produkce NaOH. Od roku 2024 nechá Znalec tuto jednotkovou cenu za NaOH narůstat v souladu s očekávanou mírou inflace ČR.

V rámci projekce jednotkových cen je tedy od roku 2024 uvažován inflační nárůst. Nadto Znalec reflektoval pokles jednotkových cen v CZK v důsledku předpokládané aprecie CZK vůči EUR.

Jednotkové ceny za toll fee Znalec pro zbytek roku 2020 přebírá z roku 2019 a nechává jí narůst v souladu s očekávanou mírou inflace ČR v roce 2020.

Epichlorhydrin (ECH), tetraeper (PER), allyl a ostatní (glycerin, chlorová chemie, organické deriváty)

Zásadní je prodej allylchloridu a tetraeperu. Tržní podíl dosahuje u obou produktů nižších desítek % (relevantní je evropský trh). V rámci Evropy jsou aktivní 2 další výrobci, kteří jsou přímými konkurenty. Bariéry vstupu do odvětví jsou vysoké (vhodné místo a povolení k výstavbě chemického provozu, vysoké investiční náklady, doba od rozhodnutí o investici po zprovoznění), stejně jako náklady při ukončení výroby. Z hlediska výroby je dále důležitý epichlorhydrin.

ECH: Skupina má unikátní technologický postup na výrobu ECH z glycerinu, díky kterému dosahuje nákladové výhody oproti konkurenčnímu postupu výroby ECH z propylenu. ECH je následně primárně spotřebován při výrobě epoxidových pryskyřic a přebytek je prodán na trhu. S ohledem na nárůsty objemů prodeje epoxidových pryskyřic v minulých letech (postupně 2016-2018) došlo v roce 2017 ke snížení objemu prodeje ECH, které jsou ve větší míře spotřebovávány na výrobu epoxidů. Ke snížení objemu prodeje ECH došlo také v roce 2019 a další pokles prodeje lze pravděpodobně očekávat také v roce 2020 (dle vývoje do Data ocenění). V roce 2021 Znalec uvažuje na základě Business plánu Skupiny výrazné snížení prodeje ECH, a to na méně než polovinu předpokládané výše objemu prodeje v roce 2020, a to

z toho důvodu, že historické objemy prodejů ECH byly ovlivněny tzv. time-swapy, tj. nákup ECH v případě potřeby a jeho opožděný prodej. Pomocí tohoto nástroje Skupina historicky doplňovala množství ECH dle aktuální potřeby a shodné množství nakoupeného ECH poté zpětně prodávala (avšak za nižší cenu, než za kolik přebytků ECH běžně prodávala na trhu). S těmito time-swapy není v plánu uvažováno a objem prodejů ECH je tak prognózován pouze jako skutečný prodej přebytků ECH.

Jednotková cena ve sledovaném období kolísala. V letech 2014-2015 kolísala kolem [REDACTED], v letech 2016 a 2017 došlo k výraznějšímu poklesu k [REDACTED] a v roce 2018 a 2019 k částečné zpětné korekci na cca [REDACTED]. V období leden-srpen 2020 byla realizována opět vyšší průměrná cena, a to na úrovni [REDACTED] (je předpokládáno její udržení také ve zbývající části roku 2020). Business plán Skupiny předpokládá pro rok 2021 návrat jednotkové ceny ECH lehce pod průměr let 2014-2019, na úroveň [REDACTED]. Od roku 2022 Znalec uvažuje inflační růst.

Allyl: U Allylchloridu dosáhla Skupina maximálního objemu prodané produkce v roce 2019 (6 336 tun) a z dosavadního vývoje v období leden-srpen 2020 lze očekávat, že v roce 2020 bude realizován pouze lehce nižší objem prodané produkce. Business plán Skupiny předpokládá pro období budoucnosti nižší objem prodané produkce, cca na úrovni roku 2018 (8 441 tun).

Jednotková cena do roku 2016 klesala, od roku 2017 docházelo k nárůstu průměrné jednotkové ceny. K nárůstu ceny allylchloridu v roce 2018 a 2019 došlo z důvodu příznivé situace na trhu, nicméně jednalo se spíše o výkyv. V roce 2020 již průměrná jednotková cena opět poklesla, a to cca na úroveň roku 2017 (tj. před cenovými výkyvy). Pro období plánu je uvažováno v souladu s business plánem Skupiny s cenou dokonce pod úroveň roku 2017 ([REDACTED]), kterou však Znalec nechává narůstat v souladu s předpokládanou inflací ČR.

PER: U perchloretylenu byl maximální objem produkce realizován v roce 2018 (10 297 tun), v roce 2019 objem prodeje mírně poklesl na 9 450 tun a obdobný objem prodané produkce lze očekávat také v roce 2020. Business plán Skupiny předpokládá pro období budoucnosti navýšení objemu prodejů na úroveň 11 765 tun.

Jednotková cena v minulých letech kontinuálně klesala. Pro období plánu je uvažováno v souladu s business plánem Skupiny s jednotkovou cenou cca na úrovni průměru let 2016-2019, když Znalec zároveň od roku 2022 uvažoval inflační nárůst jednotkové ceny.

Chlorová chemie: Prodeje chlorové chemie se v roce 2017 drobně a v roce 2018 výrazně navýšily z důvodu navýšení produkce na nové elektrolyze. V roce 2019 došlo k dalšímu, již drobnému, nárůstu objemu prodeje chlorové chemie a dosavadní vývoj v roce 2020 do Data ocenění předznamenává další navýšení objemu prodeje (Skupina předpokládá až 68 tun). Chlorová chemie nicméně pro Skupinu představuje nerentabilní odpadové produkty (kyselina chlorovodíková) a cílem Skupiny je minimalizace jejich prodejů. Společnost proto plánuje realizaci nových investičních projektů chlorových derivátů, kde cílem je snížit prodeje chlorové chemie a více chlóru spotřebovat v rámci vlastní výroby. Realizace těchto projektů si vyžádá vysoké objemy investic (0,5-1,5 mld. Kč dle rozsahu zvolených projektů) a k Datu ocenění je ve fázi rozhodování, vyhodnocování a dojednávání předběžných podmínek spolupráce s partnery. S ohledem na nejistotu dojednaných podmínek, nejistou dobu realizace těchto projektů a vysoké zadlužení Skupiny, které může realizaci těchto projektů dál oddálit, Znalec s realizací těchto projektů v ocenění neuvažuje. V důsledku změny produktového mixu došlo v letech 2017 a 2018 k výraznému poklesu jednotkové ceny cca na polovinu (růst prodaných objemů se týkal nejlevnějších produktů chlorové chemie). Prognózu tržeb z prodeje chlorové chemie Znalec přebírá z business plánu Skupiny.

Prodeje **glycerinu** v roce 2018 klesly limitně k nule z důvodu jeho plného využití v dalších návazných provozech Skupiny při výrobě epoxidů. V roce 2019 tržby z prodeje glycerinu nebyly realizovány vůbec, v období leden-srpen 2020 zcela zanedbatelné. V období plánu nejsou prodeje glycerinu vůbec uvažovány – veškerá produkce glycerinu bude spotřebována při výrobě ECH a následně epoxidů.

Prodeje **organických derivátů** kolísaly kolem průměru 31 tun ročně, v roce 2018 došlo k dočasnému snížení (na 20 tun), v roce 2019 opět došlo k nárůstu na průměrnou úroveň. V prvních osmi měsících roku 2020 byl prodej organických derivátů relativně nízký, pro zbývající část roku však business plán Skupiny uvažuje cca shodný objem prodejů jako v první části roku, čímž dojde k vyrovnání prodejů v celém roce 2020 k obvyklým výším. Pro ostatní roky plánu jsou uvažovány roční prodeje organických derivátů na úrovni 39 tun. Jednotková cena organických derivátů kontinuálně klesala, když cena v EUR se již v letech

2016-2018 relativně stabilizovala. V roce 2019 pak došlo k jejímu výraznějšímu poklesu, v roce 2020 opět k nárůstu cca na úroveň let 2016-2018. Tato úroveň prodejní ceny je uvažována také pro období budoucnosti a Znalec ji od roku 2022 navyšuje v souladu s očekávanou mírou inflace ČR.

Sumární plán tržeb

Následující tabulka rekapituluje plán tržeb Skupiny v oboru anorganika v souladu s předpoklady u jednotlivých produktů uvedenými výše.

Tabulka č. 51 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny – anorganika (plán 2020-2025; mil. Kč)

PLÁN	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky hrubé interní – anorganika	542	1 759	1 736	1 682	1 662	1 695	1 729
<i>Index</i>	<i>x</i>	<i>1,028</i>	<i>0,987</i>	<i>0,969</i>	<i>0,988</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
Tržby za Allylchlorid	45	144	129	126	126	129	131
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,870</i>	<i>0,900</i>	<i>0,977</i>	<i>0,999</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,966</i>	<i>0,889</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Epichlorhydrin	24	113	44	43	43	43	44
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,650</i>	<i>0,386</i>	<i>0,977</i>	<i>0,999</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,588</i>	<i>0,437</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Perchloretylen	36	108	141	138	137	140	143
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,008</i>	<i>1,308</i>	<i>0,977</i>	<i>0,999</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,027</i>	<i>1,212</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Hydroxid draselný KOH (bez toll fee)	331	1 032	1 121	1 083	1 042	1 063	1 084
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,180</i>	<i>1,086</i>	<i>0,967</i>	<i>0,962</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,216</i>	<i>1,113</i>	<i>1,000</i>	<i>0,989</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (bez toll fee)	90	314	282	273	295	301	307
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,922</i>	<i>0,898</i>	<i>0,969</i>	<i>1,078</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,059</i>	<i>0,854</i>	<i>1,014</i>	<i>1,018</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Glycerin	0	1	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>x</i>					
Tržby za Chlorová chemie	10	37	4	4	4	4	4
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,928</i>	<i>0,109</i>	<i>0,958</i>	<i>0,980</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,103</i>					
Tržby za Organické deriváty	6	11	15	15	15	15	16
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,921</i>	<i>1,382</i>	<i>0,977</i>	<i>0,999</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>

PLÁN	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	0,860	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

7.1.1.2 TRŽBY ZA VÝROBKY – EPOXIDOVÉ PRYSKYŘICE

Sumární historický vývoj tržeb

Historický vývoj tržeb je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 52 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny – epox. pryskyřice (historie 2014-2019, leden-srpen 2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
Tržby za výrobky hrubé interní – epox. pryskyřice	1 961	2 099	1 745	2 084	2 817	2 692	1 777
<i>index</i>	x	1,071	0,831	1,194	1,352	0,955	x
Tržby za Epoxidy nízkomolekulární LER (bez toll fee)	911	1 045	854	1 046	1 678	1 615	1 060
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	1,148	0,817	1,224	1,605	0,962	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	1,141	1,029	1,102	1,310	1,071	x
Tržby za Epoxidy pevné SER (bez toll fee)	737	863	696	831	850	824	515
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	1,171	0,806	1,195	1,022	0,970	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	1,185	0,956	1,066	0,875	1,097	x
Tržby za Epoxidy roztokové SLE	169	160	159	160	259	240	201
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,947	0,992	1,002	1,621	0,928	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	0,971	1,208	0,907	1,420	1,023	x
Tržby za Polyestery (bez toll fee)	144	31	36	48	31	13	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,213	1,169	1,330	0,649	0,405	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	x	x	1,124	0,632	0,410	x

Epoxidy

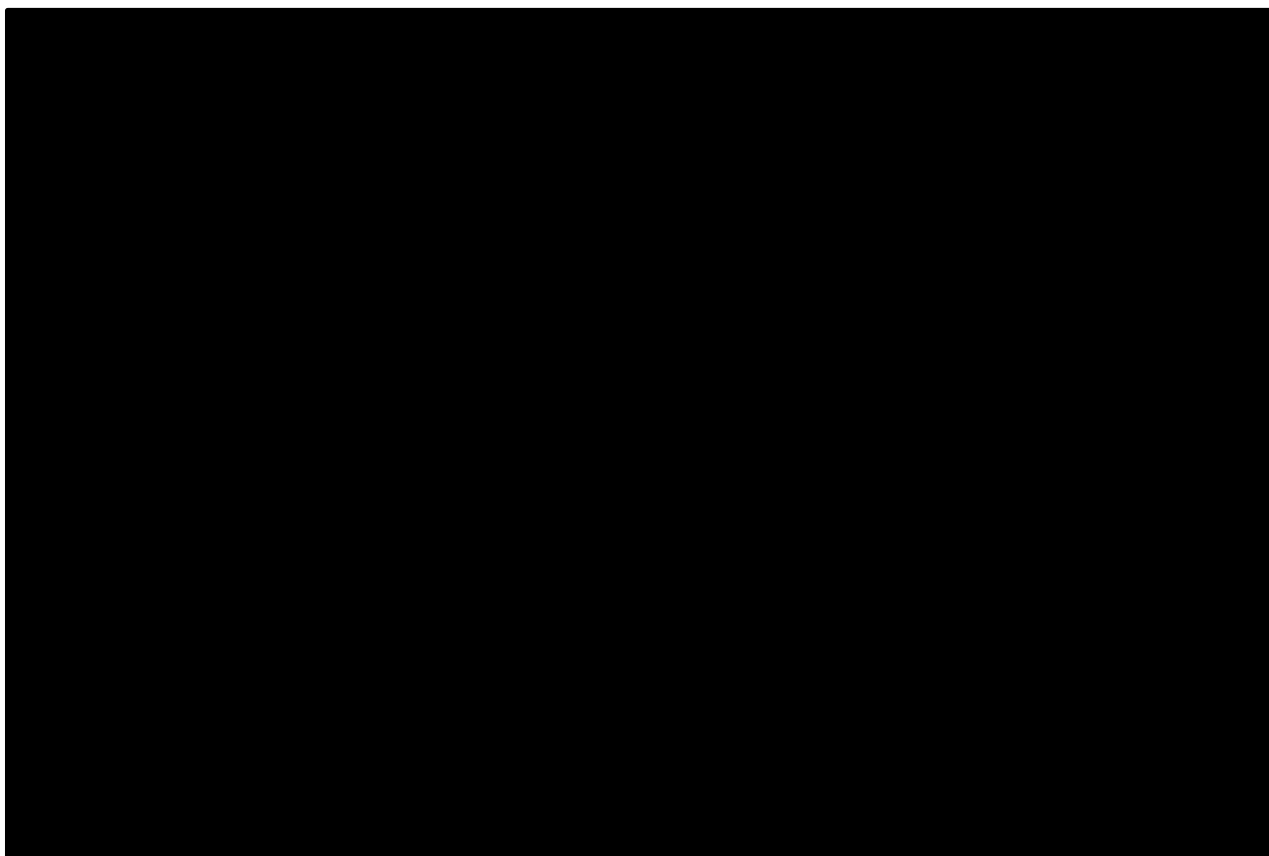
Objem prodeje epoxidových pryskyřic v minulých 6 letech výrazně narostl, a to z celkových cca 38 tis. tun v roce 2014 na cca 55 tis. tun v roce 2019. Tento růst představoval celkový růst cca o 43 %. Největší nárůst byl realizován v roce 2015 (nárůst o 18 %), další výrazný růst byl patrný v roce 2018, kdy růst prodané produkce oproti předchozímu roku činil 10,4 %. V roce 2019 došlo k dalšímu nárůstu objemu prodeje epoxidů, který však již činil „pouze“ 4 %. V roce 2020 je očekáváno drobné snížení objemu prodeje epoxidů, cca na úroveň roku 2018. Dle vyjádření Skupiny byla aktuální výroba v roce 2019 na hranici produkční kapacity a další významný růst není v aktuálním nastavení výroby možný.

Tržní podíl Skupiny v oblasti epoxidových pryskyřic je relativně významný (10-30 %). Epoxidy vyráběné Skupinou lze rozdělit na 3 hlavní skupiny produktů. V oblasti LER (nízkomolekulární epoxidy) přesahuje velikost evropského trhu 300 tis. tun ročně a tržní podíl Skupiny je slabší (1-10 %). Obdobného podílu dosahuje Skupina u SLE (roztokové epoxidy, zejména X75). V případě SER (pevné epoxidy) je tržní podíl Skupiny značný (30-50 %). Evropský trh je v případě epoxidů spíše otevřeným trhem a jako takový byl negativně ovlivňován importem z Asie, především z Jižní Koreje (objem importu do Evropy v minulých 3 letech činil přes 40 tis. tun ročně a v čase rostl).

Produkce v Asii v minulých desetiletích významně rostla zejména vlivem spotřeby epoxidů zejména v Číně. Poptávka po epoxidech vychází zejména z odvětví automotive, stavebnictví, spotřební zboží a odvětví využívajících ve větším rozsahu antikorozní úpravy (vozidla, mosty, lodě). Růst spotřeby v Číně byl dán jednak růstem průmyslové produkce a spotřeby a jednak masivními investicemi do budování infrastruktury (tj. stavebnictví) – růst byl přitom výraznější než již tak vysoký růst čínského HDP. V podstatě každoročně v minulých desetiletích v důsledku tohoto vývoje docházelo v Číně k otevření nových výrobních kapacit na výrobu epoxidů. Spolu s tímto docházelo v posledních letech k rozvoji průmyslových kapacit v Jižní Koreji, kde docházelo k otevírání nových kapacit každé 2-3 roky. Aktuálně je patrné již určité nasycení asijského trhu a oslabení růstu – hlavním důvodem je zejména oslabení masivního budování infrastruktury v Číně, jejíž páteřní prvky jsou již vybudovány. To potvrzuje rovněž výrazně zpomalení až zastavení budování nových kapacit (např. Jihokorejský výrobce Kukdo Chemical, který oznámil další budování nové výrobní kapacity, v roce 2018 své záměry zrušil).

V 1. polovině roku 2018 došlo k omezení dovozu epoxidových pryskyřic z Asie, které bylo způsobené jednak řadou environmentálních opatření zavedených čínskou vládou (zejména nově předepsané emisní limity, které měly za důsledek uzavření některých kapacit na výrobu epoxidových pryskyřic v Číně, a to zejména velkého počtu starších menších výrobních kapacit; velcí výrobci zpravidla legislativní požadavky plní), a jednak nedostatkem základní vstupní suroviny na výrobu epoxidů (epichlorhydrin, jehož produkce v Asii byla spotřebována v jiných průmyslových oborech). V důsledku toho poklesla nabídka domácí produkce epoxidů v Číně pod úroveň čínské průmyslové poptávky. Na druhou stranu poptávka v Asii i v Číně je i přes oslabení růstu nadále vysoká a v návaznosti na tyto události došlo k přesměrování části asijského exportu z jiných zemí (zejména Jižní Korea) do Číny. V důsledku těchto změn došlo k oslabení exportu epoxidů z Asie do Evropy (zejména z Jižní Koreje), které měly negativní vliv na evropskou produkci (tlak cen dolů, omezení evropské produkce). Bariéry vstupu do odvětví jsou přitom vysoké (vhodné místo a povolení k výstavbě chemického provozu, vysoké investiční náklady, doba od rozhodnutí o investici po zprovoznění). Substituty existují v podobě polyesterů.

Události v Asii tak měly na trh epoxidových pryskyřic v EU i na Skupinu v 1. pol. 2018 zásadní pozitivní dopad. Vlivem oslabení importu a stávající relativně silné poptávky v EU došlo po útlumových letech 2016 a 2017 (období se vyznačovalo nízkou jednotkovou prodejní cenou a zejména slabou marží) ke skokovému výraznému růstu jednotkových cen i marží z prodejů epoxidových pryskyřic na rekordní úroveň více než desetiletého maxima, jak je patrné z následujícího grafu:



Události v Asii je nutno nicméně s ohledem na jejich charakter považovat za dočasné. Samotné uzavření neekologických provozů v Číně nevedlo ke snížení instalovaných výrobních kapacit v Asii pod úroveň místní průmyslové poptávky, spíše pouze k lokálnímu nedostatku nahrazenému importem z Jižní Koreje. Hlavní vliv byl především v nedostatku vstupní suroviny epichlorhydrinu. Tj. výrobní kapacity na pokrytí průmyslové poptávky i exportu do EU a jiných zemí v Asii instalovány jsou, nicméně ve 2. pol. 2017 a v roce 2018 neměly dostatek vstupní suroviny, což je vliv krátkodobého charakteru. Již ve 2. pol. 2018 je dle dat z Eurostatu (import epoxide resins, in primary forms, HS kód 390730) patrné oživení importu epoxidů z Jižní Koreje do EU na průměrnou měsíční hladinu dosahovanou před 1. pol. 2018. To bude vést k tlaku na korekci marží a prodejních cen dosahovaných v EU. Pokles lze nicméně očekávat z důvodu silné poptávky v EU postupně.

Růst prodané produkce epoxidových pryskyřic Skupinou do roku 2017 byl dán snahou Skupiny o maximální využití produkčních kapacit částečně za cenu nižších dosahovaných marží. Růst v roce 2018 byl pak dán zejména externím vývojem v Asii a jeho vlivem na EU trh, vysokou poptávkou v EU a v menší míře sezónností výroby (podnikatelské aktivity Skupiny jsou ovlivněny sezónními výkyvy v poptávce především u epoxidových pryskyřic, kdy v prvním čtvrtletí dochází k postupnému nárůstu poptávky, který vrcholí v průběhu druhého čtvrtletí, na druhou stranu každoročně dochází ke snížení poptávky koncových zákazníků především vlivem svátků v prosinci). Také v roce 2019 došlo k nárůstu objemu prodeje epoxidových pryskyřic. V roce 2020 je očekáván pouze velmi drobný pokles objemu prodeje epoxidů.

Business plán Skupiny v podstatě předpokládá udržení objemu prodeje epoxidů dosaženého v roce 2019, pouze tento business plán předpokládá realizaci objemu prodeje epoxidových pryskyřic pouze v rámci normálního režimu a nulovou realizaci v rámci toll fee. Rovněž struktura prodeje jednotlivých skupin epoxidových pryskyřic (LER, SER, SLE) bude zachována. Udržení navýšených objemů prodeje epoxidů v letech plánu je pak v business plánu Skupiny kompenzováno v roce 2021 očekávaným snížením jednotkových prodejních cen, viz dále. Celkově lze dle názoru Znalce předpoklad Skupiny z business plánu ohledně tržeb generovaných za epoxidové pryskyřice považovat za logický a v souladu s dosavadním vývojem a situací na trhu.

Průměrná prodejní jednotková cena za pryskyřice (nízkomolekulární a pevné) realizovaná Skupinou dle struktury výrobního mixu se v letech 2014-2015 pohybovala na relativně stabilní úrovni, v případě LER činila průměrně [REDAKCE] a v případě SER průměrně [REDAKCE]. V roce 2016 realizovaná jednotková cena mimořádně výrazně klesla o 15-20 % na cca [REDAKCE] a v roce 2017 se částečně zkorigovala blíže k historicky realizovaným hodnotám na cca [REDAKCE]. V roce 2018 se jednotková cena naopak výrazně navýšila na desetileté maximum cca [REDAKCE]. V roce 2019 nebyla tato mimořádně vysoká cena udržena a došlo k jejímu poklesu (v případě LER na [REDAKCE], v případě SER na [REDAKCE]). Cena roztokových epoxidů je mírně nižší, vývoj ceny však byl obdobný. V prvních osmi měsících roku 2020 došlo k dalšímu poklesu jednotkové ceny (u LER i SER cca na úroveň [REDAKCE]).

Dle informací od Společnosti byla jednotková cena epoxidů historicky formována téměř výhradně cenou vstupních surovin (bisfenol A, BPA) – v případě růstu cen vstupních surovin roste cena jednotkové produkce Skupiny a naopak. Tyto pohyby neměly výrazný vliv na tzv. krycí příspěvek, který přímo ovlivňuje výši zisku – krycí příspěvek zůstal podobný.

V roce 2018 nicméně došlo vlivem událostí v Asii a v EU k výraznému navýšení jak jednotkových cen, tak krycího příspěvku. Aktuální jednotkové krycí příspěvky generované z prodeje epoxidových pryskyřic v roce 2018 významně překračují historické úrovně, což není dlouhodobě udržitelné. V roce 2019 již klesly jak jednotkové ceny, tak také výše krycího příspěvku.

Znalec jednotkové prodejní ceny epoxidových pryskyřic pro rok 2021 převzal z business plánu Skupiny, který uvažuje oproti roku 2020 drobný nárůst cen. Od roku 2025 Znalec uvažuje inflační nárůst cen (v případě roztokových epoxidů již od roku 2022, v business plánu uvažována stabilní cena), nadto je v plánu jednotkových cen reflektována aprece CZK dle makroprognózy.

Polyestery

Výroba polyesterů byla odprodána v 1. pol. roku 2017. Aktuálně Skupina polyesterů fakticky pouze přeprodejá s velmi nízkým dopadem na EBITDA (Skupina využívá uzavřené odběratelsko-dodavatelské smlouvy s odběrateli polyesterů, které byly uzavřeny do roku 2020). Náklady na výrobu polyesterů jsou evidovány v rámci nákladového toll fee (v rámci výkonové spotřeby). Informace o tržbách polyesterů od

roku 2017, tedy i objemy plánovaných tržeb, jsou tak pro účely ocenění s ohledem na nízký dopad do EBITDA Skupiny nevýznamné. Znalec pro období plánu realizaci tržeb za polyestery v normálním režimu (ne toll fee) neuvažuje, v rámci toll fee je s prodejem polyesterů uvažováno pouze pro zbytek roku 2020, do roku 2021 již nikoliv.

Sumární plán tržeb

Následující tabulka rekapituluje plán tržeb Skupiny v oboru epoxidových pryskyřic v souladu s předpoklady u jednotlivých produktů uvedenými výše.

Tabulka č. 53 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny – epox. pryskyřice (plán 2020-2025; mil. Kč)

PLÁN	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky hrubé interní – epox. pryskyřice	809	2 586	2 961	2 851	2 818	2 812	2 868
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>0,961</i>	<i>1,145</i>	<i>0,963</i>	<i>0,988</i>	<i>0,998</i>	<i>1,020</i>
Tržby za Epoxidy nízkomolekulární LER (bez toll fee)	479	1 539	1 696	1 621	1 600	1 591	1 622
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,953</i>	<i>1,102</i>	<i>0,956</i>	<i>0,987</i>	<i>0,994</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,040</i>	<i>1,030</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Epoxidy pevné SER (bez toll fee)	269	785	1 055	1 025	1 014	1 013	1 033
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,952</i>	<i>1,345</i>	<i>0,972</i>	<i>0,989</i>	<i>0,999</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,037</i>	<i>1,243</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Epoxidy roztokové SLE	61	262	209	204	204	208	212
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,092</i>	<i>0,798</i>	<i>0,977</i>	<i>0,999</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,193</i>	<i>0,756</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Polyestery (bez toll fee)	0	0	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,000</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,000</i>					

7.1.1.3 TRŽBY ZA VÝROBKY – SPECIALITY (DEZINFEKCE)

Sumární historický vývoj tržeb

Historický vývoj tržeb je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 54 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny – speciální epoxidy (historie 2014-2019, 1-8/2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
Tržby za výrobky hrubé interní – speciality	0	0	0	0	0	0	2
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Dezinfekce	0	0	0	0	0	0	2
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Objem prodeje v t	0	0	0	0	0	0	89
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Průměrná prodejní cena tis. Kč / t	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	24,5
Průměrná prodejní cena EUR / t (prům. kurz)	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	930
<i>Index</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>

Tržby za speciality-dezinfekce byly vykázány pouze v roce 2020 v důsledku reakce na pandemii Covid-19, dle sdělení zástupce Skupiny není tento segment pro Společnost relevantní a nebude se jím do budoucna dále zabývat.

Sumární plán tržeb

Následující tabulka rekapituluje plán tržeb Skupiny v oboru specialit v souladu s předpoklady uvedenými výše.

Tabulka č. 55 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny – speciality (plán 2020-2025; mil. Kč)

PLÁN	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výroby hrubé interní – speciality	0	2	0	0	0	0	0
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Dezinfekce	0	2	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Objem prodeje v t	0	89					
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>x</i>					
Průměrná prodejní cena tis. Kč / t	x	x					
Průměrná prodejní cena EUR / t (prům. kurz)	x	x					
<i>Index</i>	<i>x</i>	<i>x</i>					

7.1.1.4 TRŽBY ZA VÝROBY – SPECIÁLNÍ EPOXIDY

Sumární historický vývoj tržeb

Historický vývoj tržeb je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 56 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny – speciální epoxidy (historie 2014-2019, 1-8/2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
Tržby za výroby hrubé interní – speciální epoxidy	824	770	752	758	744	719	550
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>0,934</i>	<i>0,977</i>	<i>1,008</i>	<i>0,982</i>	<i>0,966</i>	<i>x</i>
Tržby za Epoxidy speciální a ostatní výrobky	444	443	475	491	488	465	334
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,000</i>	<i>1,071</i>	<i>1,035</i>	<i>0,993</i>	<i>0,954</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,066</i>	<i>1,090</i>	<i>0,974</i>	<i>0,958</i>	<i>0,985</i>	<i>x</i>
Tržby za Alkydy	344	283	239	227	219	218	173
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,823</i>	<i>0,846</i>	<i>0,948</i>	<i>0,967</i>	<i>0,992</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,883</i>	<i>0,906</i>	<i>0,916</i>	<i>0,971</i>	<i>1,025</i>	<i>x</i>
Tržby Synpo Pardubice – výzkum, jiné polym.	37	43	37	39	37	35	44
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,169</i>	<i>0,861</i>	<i>1,054</i>	<i>0,931</i>	<i>0,964</i>	<i>x</i>

Tržní podíl Skupiny je u alkydů nevýznamný (1-10 %; Evropa). V případě speciálních epoxidů je průměrný tržní podíl na evropském trhu významnější (10-30 %). Bariéry vstupu do odvětví i náklady při ukončení výroby jsou nicméně relativně nízké, navíc produkci Skupiny lze nahradit substituty.

Speciální pryskyřice

U speciálních pryskyřic se Skupina dlouhodobě snaží o navýšení celkového podílu na tržbách a o navýšení tržního podílu. To se Skupině dařilo do roku 2016 včetně, kdy průměrný meziroční růst objemu prodeje činil téměř 8 %. V letech 2017-2019 prodaná produkce klesala. V roce 2020 je očekáváno zvýšení objemu prodané produkce speciálních pryskyřic, cca na úroveň roku 2016. Znalec v plánu uvažuje další navýšení objemu prodeje speciálních pryskyřic, a to v souladu s business plánem Skupiny, a to v letech 2021-2022 na úroveň 6 634 tun a v letech 2023-2025 dokonce na 7 000 tun.

Průměrná jednotková cena v letech 2014-2019 kolísala. V letech 2017 a 2018 jednotková cena výrazněji rostla (průměrně o 7,8 %), což kompenzovalo pokles objemu prodeje a tržby tak nebyly poklesem objemu

prodejů v porovnání s ostatními roky negativně ovlivněny. V roce 2019 jednotková cena oproti roku 2018 klesla, což při současném poklesu objemu prodejů vedlo k poklesu tržeb. Znalec v souladu s business plánem Skupiny předpokládá v letech 2021-2022 realizaci jednotkové ceny na úrovni roku 2019 (██████████), v roce 2023 pokles ceny (na ██████████) a v dalších letech uvažuje růst ceny v souladu s očekávanou mírou inflace ČR. Nadto je v plánu jednotkových cen reflektována aprece CZK dle makroprognózy.

Alkydy

V případě alkydů až do roku 2018 docházelo k poklesu objemu prodejů alkydů (z 8,7 tis. tun v roce 2014 na 6,2 tis. tun v roce 2018). Zastavení poklesu je patrné až v roce 2019, kdy došlo k nárůstu objemu prodjeů na 6,3 tis. tun. Z dosavadního vývoje objemu prodejů do srpna 2020 lze předpokládat další navýšení objemu prodejů alkydů v celém roce 2020 (o cca 9,7 %). V rámci finančního plánu je v souladu s business plánem Skupiny uvažován pokles objemu prodané produkce k průměru let 2016-2019, tj. na úroveň 6,5 tis. tun.

Jednotková prodejní cena v případě alkydů do roku 2016 klesala, v dalším roce narostla a následně se udržela na obdobné úrovni. Nárůst jednotkové ceny v letech 2017 a 2018 však nebyl dostatečný k pokrytí sníženého objemu prodejů alkydů a tržby za prodej alkydů tak nadále klesaly. V roce 2019 došlo k poklesu jednotkové ceny alkydů, avšak k nárůstu objemu prodejů, což vedlo k realizaci téměř shodných tržeb jako v roce 2018. V období leden-srpen 2020 je jednotková cena téměř totožná s cenou za celý rok 2019. Znalec v souladu s business plánem Skupiny uvažuje navýšení jednotkové prodejní ceny v roce 2021 na ██████████ a její další nárůst v souladu s očekávanou mírou inflace ČR. Nadto je v plánu jednotkových cen reflektována aprece CZK dle makroprognózy.

Synpo – Pardubice

Společnost SYNPO se sídlem v Pardubicích realizuje v rámci Skupiny výzkum a vývoj. Objem realizovaných externích tržeb není zásadní. Tržby v období plánu Znalec navázal na očekávaný objem tržeb pro rok 2020 a nechal je narůstat v souladu s očekávanou mírou inflace v ČR.

Sumární plán tržeb

Následující tabulka rekapituluje plán tržeb Skupiny v oboru speciálních epoxidů v souladu s předpoklady u jednotlivých produktů uvedenými výše.

Tabulka č. 57 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny – speciální epoxidy (plán 2020-2025; mil. Kč)

PLÁN	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky hrubé interní – speciální epoxidy	244	795	878	850	863	881	898
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,106</i>	<i>1,105</i>	<i>0,968</i>	<i>1,016</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
Tržby za Epoxidy speciální a ostatní výrobky	151	485	573	549	561	572	584
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,042</i>	<i>1,181</i>	<i>0,958</i>	<i>1,023</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,078</i>	<i>1,120</i>	<i>1,000</i>	<i>1,055</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
████████████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
████████████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
████████████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Tržby za Alkydy	71	244	239	233	233	237	242
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,121</i>	<i>0,978</i>	<i>0,977</i>	<i>0,999</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,097</i>	<i>0,937</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
████████████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
████████████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
████████████████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Tržby Synpo Pardubice – výzkum, jiné polym.	22	66	67	68	69	71	72
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,854</i>	<i>1,016</i>	<i>1,020</i>	<i>1,019</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>

7.1.1.5 TRŽBY ZA SLUŽBY – TOLL FEE (PRÁCE VE MZDĚ)

Sumární historický vývoj tržeb

Historický vývoj tržeb je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 58 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny za služby – toll fee (historie 2014-2019, 1-9/2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
Tržby za služby hrubé - toll fee	250	301	258	233	365	255	50
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,204</i>	<i>0,855</i>	<i>0,906</i>	<i>1,564</i>	<i>0,699</i>	<i>x</i>
Tržby za Hydroxid draselný KOH (toll fee)	153	129	104	76	75	91	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,842</i>	<i>0,806</i>	<i>0,737</i>	<i>0,989</i>	<i>1,209</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>0,775</i>	<i>0,744</i>	<i>1,410</i>	<i>0,869</i>	<i>x</i>
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (toll fee)	0	0	0	1	17	5	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Epoxidy (toll fee)	67	67	61	54	68	57	6
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,003</i>	<i>0,899</i>	<i>0,896</i>	<i>1,259</i>	<i>0,834</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,389</i>	<i>0,912</i>	<i>1,035</i>	<i>0,904</i>	<i>0,838</i>	<i>x</i>
Tržby za Polyestery (toll fee)	30	75	79	85	86	58	30
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>2,497</i>	<i>1,046</i>	<i>1,078</i>	<i>1,018</i>	<i>0,669</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>1,086</i>	<i>1,058</i>	<i>0,704</i>	<i>x</i>
Vyúčtování toll fee/Fakturace za tržní riziko	0	30	15	17	118	44	14
<i>podíl na tržbách za toll fee</i>	<i>0,0%</i>	<i>11,0%</i>	<i>6,1%</i>	<i>7,8%</i>	<i>48,0%</i>	<i>20,8%</i>	<i>38,3%</i>

Anorganika, epoxidy

Vývoj tržeb v režimu toll fee v případě anorganiky (KOH, NaOH) a epoxidů Znalec popsal v rámci prognózy tržeb hydroxidů a epoxidových pryskyřic. Objem prodeje je s ohledem na chlórovou bilanci (anorganika) a maximální vytížení produkčních kapacit (epoxidy) nutno chápat jako celek (tj. výroba v normálním režimu plus výroba v režimu toll fee). Pro období plánu Znalec v souladu s plánem Skupiny uvažuje pouze drobné tržby ve zbývajícím čtvrtletí roku 2020 po datu ocenění, v dalších letech již tržby v režimu toll fee neuvažuje.

Polyestery

Výroba polyesterů byla odprodána v 1. pol. roku 2017. Aktuálně Skupina polyesterů fakticky pouze přeprodejává s velmi nízkým dopadem na EBITDA (Skupina využívá uzavřené odběratelsko-dodavatelské smlouvy s odběrateli polyesterů, které byly uzavřeny do roku 2020). Náklady na výrobu polyesterů jsou evidovány v rámci nákladového toll fee (v rámci výkonové spotřeby). Informace o tržbách polyesterů od roku 2017, tedy i objemy plánovaných tržeb, jsou tak pro účely ocenění s ohledem na nízký dopad do EBITDA Skupiny nevýznamné. Znalec pro období plánu uvažuje realizaci tržeb za polyesterů v režimu toll fee pouze ve zbývajícím čtvrtletí roku 2020 (dle plánu Skupiny), od roku 2021 již tyto tržby nejsou prognózovány.

Vyúčtování toll fee (Fakturace za tržní riziko)

Skupina při poskytování služby zpracování materiálu (režim toll fee) není schopna ovlivnit zpracovávaný objem (to platí obecně pro entity vyrábějící v tomto režimu). Z toho důvodu se obtížně při konstantním jednotkovém poplatku zajišťuje, aby dosahovala průměrný zisk. Toto je řešeno smlouvou o vyrovnání, v rámci které se vyrovnává na zvolený ukazatel ziskovosti, a to minimálně jednou ročně. Vyrovnání závisí na realizovaném objemu výroby a dosahovaných maržích.

Pro období zbývajícím čtvrtletí roku 2020 Znalec s ohledem na nedostatek informací objem vyrovnání odvodil dle podílu tržeb z titulu vyrovnání na celkových tržbách realizovaných Skupinou za výrobu v režimu toll fee

v první části roku 2020 (leden-srpen 2020). V dalších letech nejsou tržby za toll fee a tedy také vyúčtování toll fee prognózovány.

Sumární plán tržeb

Následující tabulka rekapituluje plán tržeb Skupiny za služby (toll fee) v souladu s předpoklady uvedenými výše.

Tabulka č. 59 - Vývoj prodané produkce a tržeb Skupiny za služby – toll fee (plán 2020-2025; mil. Kč)

PLÁN	9-12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za služby hrubé - toll fee	49	99	0	0	0	0	0
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>0,389</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Hydroxid draselný KOH (toll fee)	1	1	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,010</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,009</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (toll fee)	1	1	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,145</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,142</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Epoxidy (toll fee)	5	12	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,207</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,186</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Polyestery (toll fee)	28	58	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,011</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,902</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Vyúčtování toll fee/Fakturace za tržní riziko	14	28	0	0	0	0	0
<i>podíl na tržbách za toll fee</i>	<i>38,3%</i>	<i>38,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>

7.1.1.6 TRŽBY ZA SLUŽBY – OSTATNÍ, TRŽBY ZA ZBOŽÍ

Sumární historický vývoj tržeb

Historický vývoj tržeb je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 60 - Vývoj tržeb Skupiny za služby (ostatní) a za zboží (historie 2014-2019, 1-8/2020; mil. Kč)

HISTORIE*	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
Tržby ostatní	872	998	699	731	823	640	91
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,145</i>	<i>0,700</i>	<i>1,045</i>	<i>1,127</i>	<i>0,778</i>	<i>x</i>
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552	37
<i>podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	<i>15,2%</i>	<i>21,1%</i>	<i>15,5%</i>	<i>13,6%</i>	<i>13,1%</i>	<i>10,3%</i>	<i>1,0%</i>
Tržby za služby - pronájmy neprovozních nemovitostí**	12	12	11	11	8	7	5
Tržby za služby - bez toll fee a pronájmů neprovozního majetku	52	54	96	155	96	81	49
<i>podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	<i>1,0%</i>	<i>1,2%</i>	<i>2,5%</i>	<i>3,7%</i>	<i>1,7%</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,4%</i>

* Data za roky 2014-2019 vycházejí z plné konsolidace Skupiny. Data k 1-8/2020 vycházejí z dat 4-konsolidace, které Znalec upravitel o data dalších společností ve Skupině.

** Rok 2014 nebyl v ÚZ zveřejněn. Odhad dle následujících let.

Tržby za zboží

Tržby za zboží jsou realizovány zejména společností SPOLCHEMIE Distribution, a.s., která pro Skupinu zajišťuje prodej a související obchodní činnost. Dle sdělení zástupce Skupiny byl tento způsob vykazování na počátku roku 2020 ukončen a nadále již nebudou tržby pod společností SPOLCHEMIE Distribution, a.s. (v podobě tržeb za prodej zboží) realizovány. Znalec tak tyto tržby neprognózuje.

Tržby za služby – pronájmy nemovitostí

Skupina je vlastníkem průmyslového areálu v Ústí nad Labem. Část prostor v tomto areálu Skupina nevyužívá k vlastní výrobě ani podpůrným činnostem a pronajímá je externím subjektům. Tyto nemovitosti nemohou být odprodány z následujících důvodů:

- slouží jako bariéra pro případ havarijních situací,
- jsou na/v nich instalovány klíčové inženýrské sítě či přístupové komunikace důležité pro výrobní činnost Spolku,
- slouží jako rezerva pro další případný rozvoj.

Přestože objekty nejsou využívány pro vlastní výrobu, tak s ohledem na to, že je nelze odprodat, nelze je považovat za obvyklý zbytný (provozně nepotřebný) majetek. Na druhou stranu vzhledem k tomu, že jsou tyto prostory a nemovitosti pronajímány (tj. výnos z nich generovaný není zatížen stejným podnikatelským rizikem, jako výnosy generované z výrobní činnosti Skupiny), je nutno k nim přistoupit v rámci ocenění samostatně.

Z toho důvodu jsou tyto výnosy z pronájmů kvantifikovány v historii samostatně, a to dle údajů v konsolidovaných ÚZ a od roku 2018 dle přehledu nájemních vztahů a souboru nájemních smluv, které byly Znalci poskytnuty. V plánu (sestaveném pro potřeby výnosového ocenění core businessu Skupiny) nejsou tyto výnosy uvažovány.

Tržby za služby – ostatní (mimo toll fee a pronájmů)

Zpravidla se jedná o doplňkové činnosti k hlavní chemické výrobě Skupiny. Znalec tyto tržby prognózuje dle průměrného podílu tržeb za ostatní služby na tržbách za výrobky a toll fee dosaženého v posledních dvou letech (2019 a 2020).

Sumární plán tržeb

Následující tabulka rekapituluje plán tržeb Skupiny za služby (ostatní) a tržeb za zboží v souladu s předpoklady uvedenými výše.

Tabulka č. 61 - Vývoj tržeb Skupiny za služby (ostatní) a za zboží (plán 2020-2025; mil. Kč)

PLÁN	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby ostatní	25	116	88	85	85	85	87
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>0,181</i>	<i>0,755</i>	<i>0,970</i>	<i>0,995</i>	<i>1,009</i>	<i>1,020</i>
Tržby za zboží	0	37	0	0	0	0	0
<i>podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,7%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Tržby za služby - pronájmy neprovozních nemovitostí	2	7	7	8	8	8	8
Tržby za služby - bez toll fee a pronájmů neprovozního majetku	22	71	80	77	77	77	79
<i>podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>

7.1.1.7 PŘEHLED CELKOVÝCH TRŽEB

Přehled historických a plánovaných celkových tržeb je uveden v následujících tabulkách:

Tabulka č. 62 – Historický a plánovaný vývoj celkových tržeb a prodané produkce Skupiny (2014-2025; mil. Kč)

	2014*	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020
TRŽBY CELKEM	5 104	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030	3 680
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,052</i>	<i>0,843</i>	<i>1,078</i>	<i>1,298</i>	<i>0,951</i>	<i>x</i>
Objem prodeje v t	160 120	167 398	165 006	180 242	230 630	233 001	159 868
<i>index</i>		<i>1,045</i>	<i>0,986</i>	<i>1,092</i>	<i>1,280</i>	<i>1,010</i>	<i>x</i>

	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
TRŽBY CELKEM	1 666	5 346	5 662	5 468	5 428	5 473	5 582
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>0,886</i>	<i>1,059</i>	<i>0,966</i>	<i>0,993</i>	<i>1,008</i>	<i>1,020</i>

	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Objem prodeje v t	76 220	236 088	160 917	161 198	161 326	161 326	161 326
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,013</i>	<i>0,682</i>	<i>1,002</i>	<i>1,001</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>

* Bez prodaných oleo a spotřební chemie.

7.1.2 OSTATNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Většina nákladů je odhadnuta podle prognózy jejich náročnosti (nákladovosti) na tržbách (podíl jednotlivých položek na příslušných tržbách), dané jednak historickým vývojem a jednak budoucími očekáváními ve vztahu k vývoji podnikatelské činnosti.

Prognóza pro zbývajících 4 měsíce roku 2020 vychází z vývoje v měsících leden-srpen 2020 a z prognózy na září-prosinec roku 2020. Při prognóze nákladů či náročnosti jednotlivých položek na tržbách v letech 2021-2025 pak Znalec postupoval principiálně následovně:

- při jednoznačném trendu vývoje nákladovosti byla převzata nákladovost z posledního roku 2019 či z prvních osmi měsíců roku 2020,
- v případě kolísání nákladovosti bez velkého rozptylu hodnot od průměru (s případným vyloučením odchylek) byla aplikována nákladovost na úrovni průměru minulých let s případným vyloučením větších odchylek od průměru.
- V případě nákladů fixního charakteru uvažoval Znalec inflační růst.

Komentář k odhadům jednotlivých položek nákladů v letech 2021-2025:

- Náklady na zboží, materiál a energie – pro potřeby prognózy Znalec rozložil náklady na hlavní skupiny nákladů, které plánoval samostatně:
 - Nákup zboží – nejsou prognózovány, shodně jako tržby z prodeje zboží.
 - Spotřeba materiálu do výroby. Znalec obdržel od Společnosti sumární data ohledně výše nákladů na spotřebu materiálu a energií do výroby, a to samostatně pro jednotlivé skupiny produktů. Náklady na materiál a energie do výroby tak byly prognózovány separátně pro jednotlivé skupiny výrobků tak, jak byly tyto skupiny definovány u prognózy tržeb. Celkově se nákladovost materiálu do výroby pohybovala v roce 2014 na úrovni 65,4 %, v dalších 5 letech pak výrazně klesla a pohybovala se v rozmezí 52-56 %, v prvních osmi měsících roku 2020 klesla na 49,0 %. Výsledná nákladovost materiálu do výroby se v plánu postupně navýší lehce nad úroveň průměru let 2015-2019.
 - Allylchlorid – nákladovost kolísala bez určitého trendu, v jednotlivých letech více či méně oscilovala kolem průměru 70,6 %. V letech plánu uvažován uvedený průměr.
 - Epichlorhydrin ECH – nákladovost se ve většině let pohybovala v rozmezí 70-74 %, s výjimkou v roce 2015 (63,6 %), v roce 2019 (62,2 %) a k datu ocenění (56,0 %). Pro období budoucnosti Znalec uvažuje průměrnou nákladovost z let 2014-2019 (hodnota k Datu ocenění nebyla do průměru zahrnuta).
 - Perchloretylen PER – nákladovost kolísala bez určitého trendu, v jednotlivých letech více či méně oscilovala kolem průměru 76,1 %. V letech plánu uvažován uvedený průměr. V důsledku přibližného zachování jednotkové prodejní ceny na úrovni předchozích dvou let nedochází ani ke změnám jednotkového krycího příspěvku.
 - KOH – nákladovost výrazně klesla v roce 2018 z důvodu změn výrobní technologie s nižší energetickou náročností výroby. V roce 2019 a v období leden-srpen 2020 nákladovost narostla pouze drobně. V plánu uvažována průměrná nákladovost let 2018, 2019 a 2020.
 - NaOH – nákladovost se do roku 2015 pohybovala nad 50 %. V dalších dvou letech výrazněji klesla k průměrným 39 %. Výrazný pokles nákladovosti pokračoval i v roce 2018 (28,3 %), nicméně to již téměř výhradně nárůstem jednotkových prodejních cen, který je v plánu uvažován jako dočasný z důvodu mimořádně

příznivé situace na trhu. V roce 2019 i k datu ocenění nákladovost opět narostla. Pro období budoucnosti Znalec uvažuje průměrnou nákladovost let 2016-2019.

- Chlorová chemie – podskupina zahrnuje levné a pro Skupinu vedlejší produkty vyrobené z odpadní produkce vzniklé při elektrolýze, které mají prakticky nulový dopad do zisku nebo jsou ztrátové. Znalec přebírá náklady z business plánu Skupiny.
- Organické deriváty – od roku 2015 relativně stabilní nákladovost (průměrně 15,6 %), uvažována i v plánu.
- Epoxidy (nízkomolekulární LER, pevné SER, tekuté SLE) – v roce 2014 nákladovost v průměru téměř 79 %. V letech 2015-2017 došlo k výraznému poklesu nákladovosti na průměrných 70-72 % (dle typu pryskyřic) v souvislosti s vyššími dosahovanými objemy produkce a prodeje a poklesem cen vstupních surovin (BPA). Další výrazný pokles nákladovosti je patrný v roce 2018 (průměrně 65 %), nicméně to již téměř výhradně mimořádným růstem prodejních cen daným příznivou situací na trhu. V roce 2019 nákladovost oproti roku 2018 drobně narostla.

Vyšší objem produkce dosažený v roce 2019 je v plánu uvažován i v dalších letech, nicméně jednotkové prodejní ceny, které v roce 2018 dosáhly desetiletého maxima, se postupně zkorigují směrem k historickému průměru (viz popis v příslušné kapitole prognózy tržeb).

Výkyvy a kolísání v případě epoxidových pryskyřic jsou dány zejména kolísáním cen vstupů (bisfenol BPA). V rámci analýzy nákladovosti je tak nutné zaměřit se zejména na průměrný jednotkový krycí příspěvek (průměrné tržby za 1 tunu epoxidových pryskyřic snížené o náklady na suroviny a energie potřebné na výrobu 1 tuny epoxidových pryskyřic). Tento krycí příspěvek by při vzájemném obdobném pohybu cen vstupů i prodejních cen měl být cca stabilní. Jeho výkyvy tak jsou dány změnou produktového mixu (různý podíl vyráběných LER a LER speciálních) a zásadnějšími výkyvy na trhu. Nákladovost je pak dále ovlivněna objemem prodávané produkce.

Výše krycího příspěvku nicméně výrazně v minulých letech variovala a v letech 2016 a 2018 dosáhla dvou protichůdných extrémů:

- V 2016 došlo k výraznému skokovému poklesu průměrných prodejních cen o -18,5 %. Pokles cen vstupů byl slabší, cca -16 %, což vedlo k dočasnému výraznému snížení krycího příspěvku a zvýšení nákladovosti. Již v roce 2017 nicméně došlo ke korekci a průměrný jednotkový krycí příspěvek se opětovně navýšil.
- Naopak v roce 2018 došlo ke skokovému nárůstu průměrných prodejních cen o cca +18 % z důvodu situace v Asii a snížení importu do EU a současné vysoké poptávky v EU. Růst v roce 2018 tak nebyl dán změnou cen vstupů – ty sice v 1. pol. 2018 vzrostly, ale pouze o cca +9 % (tedy relativně k tržbám podstatně slaběji).

V roce 2019 byl vývoj takový, že jak průměrná jednotková cena, tak také průměrné náklady spotřeby materiálu a energií poklesly, když významnější procentuální pokles byl dosažen u tržeb než u souvisejících nákladů. V důsledku tohoto vývoje došlo k poklesu jednotkového krycího příspěvku.

Znalec pro období plánu uvažuje nákladovost na úrovni průměru let 2015-2019 (dlouhodobě udržitelná výše), když při této nákladovosti bude realizován krycí příspěvek na 1 tunu produkce na historicky obvyklé výši (průměrné). Pozitivně na výši krycího příspěvku působí uvažovaný cenový nárůst tržeb i nákladů, negativně pak na výši krycího příspěvku působí předpokládaná apreciacie směnného kurzu CZK/EUR (tržby i náklady na suroviny jsou sjednávány a realizovány v EUR).

- Speciální epoxidy – od roku 2016 stabilní nákladovost kolem průměru 61,4 % uvažovaná rovněž v plánu.
- Alkydy – v období historie relativně stabilní nákladovost kolem průměru 79,6 % uvažovaná i v plánu.
- Polyestery – výroba polyesterů byla odprodána v 1. pol. roku 2017. Aktuálně Skupina polyestery fakticky pouze přeprodává s velmi nízkým dopadem na EBITDA (Skupina využívá uzavřené odběratelsko-dodavatelské smlouvy s odběrateli polyesterů, které byly uzavřeny do roku 2020). Náklady na výrobu polyesterů jsou evidovány primárně v rámci nákladového toll fee (v rámci výkonové spotřeby) a pouze malá část je evidována v přímých nákladech na suroviny a energie. Celkově je efekt z výroby polyesterů (včetně zohlednění nákladů na toll fee a podílu osobních nákladů) mírně nad hranicí ziskovosti. Znalec tyto náklady v období budoucnosti neprognózuje, jelikož neprognózuje ani tržby za polyestery realizované v rámci normálního režimu (ne toll fee).

Výše popsaná prognóza nákladovosti (projektovaná samostatně u jednotlivých skupin produktů) zahrnuje jak přímý materiál spotřebovaný do výroby, tak i přímé energie spotřebované do výroby. Náklady na energie jsou nicméně projektovány jako samostatná nákladová položka dále (a to jak do výroby, tak i režijní). Součet výše prognózovaných nákladů u jednotlivých skupin produktů je tak očištěn o celkové náklady na energie vstupující do výroby, které jsou kvantifikovány dále.

- Náklady na zpracování surovin (toll fee; do roku 2016 účtovány ve službách, od roku 2017 účtovány v nákladech na materiál a energie) – jedná se o službu, kdy materiál Skupiny zpracuje na svých zařízeních dodavatel a hotový výrobek předá Skupině, která jej buďto dále zpracuje nebo prodá. Při prognóze Znalec vycházel z předpokladu, že většina pořízeného materiálu je zpracována vlastními výrobními kapacitami Skupiny a pouze drobná část je zpracována v režimu toll fee ve výrobních provozech dodavatelů. Náklady na toll fee jsou uvažovány pouze ve zbývající části roku 2020 po datu ocenění (dle plánu Skupiny), v dalších letech náklady ani tržby z toll fee nejsou uvažovány.
- Spotřeba materiálu na údržbu výrobních zařízení – tyto náklady jsou v roce 2020 vykazovány v rámci nákladů na služby a jsou tak také prognózovány (viz prognózu nákladů na služby).
- Spotřeba materiálu - výrobní režie – nákladovost (měřena vůči tržbám za výrobky, toll fee a změně stavu zásob VV) se ve sledovaném období mírně navyšovala. V plánu je uvažována na úrovni průměru let 2016-8/2020.
- Spotřeba energií – Znalec obdržel náklady na energie rozdělené na energie spotřebované přímo do výroby a na režijní energie.

Náklady na energie do výroby byly projektovány dle analýzy historických nákladů na přímé energie do výroby na tunu produkce. Ty od roku 2014 až do roku 2017 kontinuálně klesaly. Pokles byl dán jednak poklesem cen energií na trhu, a jednak poklesem cen z důvodu instalace technologie membránové elektrolýzy a změn ve struktuře produkce (prodej oleo a spotřební chemie, prodej výroby polyesterů). V letech 2018 a 2019 podíl na objemu produkce mírně rostl, významněji pak vzrostl k 8/2020 (na úroveň roku 2016). Pro období budoucnosti Znalec vychází z průměrné úrovně daných nákladů na tunu produkce za roky 2016-8/2020, kterou od roku 2022 nechává narůstat v souladu s mírou inflace ČR.

Režijní energie jsou projektovány jako rostoucí o inflaci. Výchozí Znalec uvažuje úroveň nákladů dosaženou v roce 2020 (v roce 2020 uvažováno lineární rozložení nákladů).

- Náklady na služby – pro potřeby prognózy Znalec rozložil náklady na hlavní skupiny nákladů, které plánoval samostatně:
 - Dopravné – od roku 2015 pouze drobné kolísání nákladovosti (měřena vůči tržbám za výrobky, toll fee a zboží) okolo průměrné výše 3,2 %, což je zároveň výše nákladovosti realizovaná v roce 2019. Tuto výši nákladovosti Znalec prognózuje také pro období plánu.
 - Náklady na zpracování surovin (toll fee) – v rámci nákladů na služby vykazovány do roku 2016, od roku 2017 vykazovány v rámci nákladů na spotřebu materiálu a energie. Znalec tuto položku prognózuje v rámci nákladů na spotřebu materiálu a energie (viz výše).
 - Náklady na ekologii – kolísání nákladovosti (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a změně stavu zásob VV) v rozmezí 1,2-1,9 %. V plánu uvažována průměrná výše nákladovosti.
 - Údržba – od roku 2015 pouze drobně kolísající úroveň nákladovosti (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a změně stavu zásob VV). Jedná se o nestálou položku, jejíž výše variuje dle potřeb údržby výrobních zařízení a technologií Skupiny. Pro období plánu je uvažována průměrná výše nákladovosti od roku 2015.
 - Právní, ekonomické, účetní, auditorské a podobné služby – relativně stabilní absolutní výše v období historie. Tuto nákladovou položku Znalec prognózuje na základě její výše v roce 2020, kterou nechává narůstat v souladu s mírou inflace ČR.
 - Obsluha vlečky – pouze mírně kolísající nákladovost (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a zboží) v období historie. Pro období plánu je uvažována průměrná historická výše nákladovosti.
 - Poplatky za pohotovost a rezervaci kapacity – mírně kolísající nákladovost (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a zboží) v období historie. Pro období plánu je uvažována průměrná historická výše nákladovosti.
 - Služby energetiky – stabilní absolutní výše od roku 2018, kterou Znalec v období plánu nechává narůstat v souladu s mírou inflace ČR.
 - Operativní leasing a jiné nájemné – tato nákladová položka od roku 2019 významně poklesla, a to v důsledku nově zavedeného účetního vykazování leasingů dle IFRS 16, když o leasingu je dle tohoto standardu účtováno jako o majetku, který je odepisován, leasingové splátky jsou evidovány v rozvaze. Od roku 2019 tak nejsou leasingové platby evidovány jako náklady na služby. Znalec tuto položku prognózuje dle její nákladovosti (k tržbám za výrobky, toll fee a zboží) k 8/2020.
 - Technické prohlídky, revize, projekty a geodetické práce atp. – téměř neměnná nákladovost (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a zboží) v období historie. Pro období plánu je uvažována průměrná historická výše nákladovosti.
 - Čistící služby – téměř neměnná nákladovost (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a změně stavu zásob VV) v období historie. Pro období plánu je uvažována průměrná historická výše nákladovosti.
 - Ostraha podniku – téměř neměnná nákladovost (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a změně stavu zásob VV) v období historie. Pro období plánu je uvažována průměrná historická výše nákladovosti.
 - Služby Synpo a Spolchemie Distribution – mírně kolísající nákladovost (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a změně stavu zásob VV) v období historie. Pro období plánu je uvažována průměrná historická výše nákladovosti.
 - Ostatní služby-provozní – proměnlivá výše nákladů i jejich nákladovosti (poměr k tržbám za výrobky, toll fee a změně stavu zásob VV). Pro období plánu je uvažována průměrná výše nákladovosti v letech 2018-2020.

- Osobní náklady – náklady jsou projektovány dle počtu zaměstnanců a průměrných osobních nákladů na 1 zaměstnance.

Průměrné osobní náklady na 1 zaměstnance do roku 2019 pravidelně rostly, v letech 2015-2017 a v roce 2019 průměrně o 5 %, v roce 2018 dokonce o necelých 12 %, což reflektuje situaci na trhu práce v ČR. K datu ocenění průměrné osobní náklady na 1 zaměstnance oproti roku 2019 drobně poklesly, a to na 550 tis. Kč ročně. Ve zbývajících čtyřech měsících roku 2020 je uvažována shodná výše průměrných jednotkových osobních nákladů jako v období leden-srpen 2020. V dalších letech pak jsou jednotkové náklady navázány na předpokládaný růst mezd a platů v ČR dle makroekonomické prognózy (bez zahrnutí růstu zaměstnanosti).

Počet zaměstnanců pro celý rok 2020 je nastaven dle úrovně dosažené v prvních 8 měsících roku 2020 (Znalec vychází z přepočteného počtu na plný pracovní úvazek a plnou pracovní dobu). Pro projekci počtu zaměstnanců v dalších letech Znalec analyzoval průměrný objem prodané produkce na 1 zaměstnance dosažený v minulých letech (bez prodané produkce chlorové chemie a prodané produkce realizované ve formě toll fee – polyesteru). Zde je patrný relativně výrazný růst. Zatímco v roce 2014 byl objem prodané produkce cca 111 tun na 1 zaměstnance, v letech 2015 až 2017 cca 143-158 tun. V roce 2018 byl objem prodané produkce na 1 zaměstnance vykázán již ve výši 177 tun, v roce 2019 pouze drobně poklesl na 176 a k datu ocenění klesl tento ukazatel na 174 tun. Důvodem růstu je zejména změna ve struktuře produkce (prodej oleo, spotřební chemie v roce 2014, prodej výroby polyesterů v roce 2017, spuštění membránové elektrolýzy s větší kapacitou v roce 2017) a vyšší vytižení stávajících výrobních kapacit. S ohledem na skutečnost, že všechny důvody vedoucí v minulých letech k růstu produktivity zůstanou v plánu zachovány, nechal Znalec v prvních dvou celých letech plánu (2021 a 2022) produktivitu práce z roku 2020 narůst o 2 % ročně, čímž se dostal k produktivitě práce lehce nad úroveň dosaženou v roce 2018 a od roku 2023 ponechává Znalec produktivitu práce neměnnou.

- Daně a poplatky – stabilní nákladovost (k tržbám celkem) 0,1-0,2 % převzata rovněž v období plánu (na úrovni průměrné výše).
- Odpisy – vycházejí z plánu odpisů stávajícího majetku, který Společnost vlastní k Datu ocenění, a z odpisů nových investic do dlouhodobého majetku realizovaných dle plánu investic, viz dále kapitola 7.1.4 *Dlouhodobá aktiva, investice, odpisy*.
- Prodej dlouhodobého majetku a zásob a změna stavu rezerv a opravných položek – nahodilé položky, případně položky bez vlivu na cash flow. Nejsou plánovány.
- Ostatní provozní výnosy (nákladovost měřena vůči tržbám CELKEM):
 - Dotace – podíl na tržbách drobně kolísá, od roku 2017 je stabilní. V období plánu aplikován průměr poměru k tržbám za roky 2017-2019.
 - Ostatní – obdobně, v plánu aplikován průměrný relativně stabilní podíl na tržbách CELKEM v letech 2015-2020. Od roku 2024 jsou navíc ostatní provozní výnosy navýšeny o Spolkem předpokládaný příjem z titulu realizace prodeje výsledků výzkumného centra, který je pro rok 2024 očekáván ve výši 10 mil. Kč a od roku 2025 ve výši 15 mil. Kč.
- Ostatní provozní náklady (nákladovost měřena vůči tržbám CELKEM):
 - Škody, pokuty, odpisy pohledávek apod. – v plánu neuvažováno. Rizika vzniku obdobných ztrát a škod a z nich plynoucích nákladů jsou reflektována v diskontní míře a v diskontování FCFF pro potřeby ocenění.
 - Ostatní – historicky stabilní nákladovost kolem průměru 0,9 %. Aplikováno rovněž v plánu.
- Finanční část (případná nákladovost měřena vůči tržbám CELKEM):
 - Realizované či nerealizované zisky/ztráty z finančního majetku nejsou jakožto nahodilé položky uvažovány.
 - Výnosové úroky – pokles výnosů od roku 2015 na hodnoty limitně se blížíci nule. Zachováno v období plánu, prognózováno dle poměru k tržbám v roce 2020.
 - Nákladové úroky – vycházejí z přijatých cizích úročených zdrojů a z průměrných vážených nákladů na tyto zdroje, viz kapitola 7.1.6 *Plán financování*.

- Čisté kurzové zisky/ztráty – dopočteny dle očekávané změny měnového kurzu CZK/EUR a splátek úvěrů a půjček poskytnutých v EUR.
- Ostatní finanční výnosy – pokles výnosů od roku 2015 na hodnoty limitně se blížíci nule. Zachováno v období plánu, prognózováno dle poměru k tržbám v roce 2020.
- Ostatní finanční náklady – stabilní nákladovost kolem průměru 0,6 %. Aplikováno rovněž v plánu.
- Korporátní daň z příjmů Znalec uvažuje dle aktuální platné sazby (19 %).
- Mimořádné výnosy a náklady nebyly vykazovány a nejsou uvažovány ani v plánu.

Pozn.: Výnosy a náklady týkající se neprovozního majetku oceňovaného samostatně nejsou plánovány.

7.1.3 ZISKOVOST

Ziskovost Společnosti na úrovni EBITDA se v letech 2015-2017 pohybovala na průměrné úrovni kolem cca 7,4 %. Bez zohlednění negativního výkyvu (mimořádného dočasného poklesu krycích příspěvků zejména u epoxidů) v roce 2016 by průměrná EBITDA marže dosáhla v daných letech cca 7,8 %. V roce 2018 došlo k výraznému nárůstu EBITDA ziskovosti na 14,6 %, v roce 2019 k drobnému poklesu na 13,1 % a k datu ocenění je EBITDA marže vykázána ve výši 9,8 %.

V období budoucnosti bude EBITDA marže vykazována v drobně vyšší výši, než kolik činí historický průměr EBITDA marže v letech 2015-8/2020.

Tabulka č. 63 - Vývoj ziskové marže Společnosti v historii (2014-8/2020) a v plánu (9-12/2020-2025; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020*
Výkony	6 142	5 409	4 546	4 953	6 398	6 037	3 646
EBITDA	110	446	305	361	934	790	357
EBITDA marže	1,8%	8,2%	6,7%	7,3%	14,6%	13,1%	9,8%
EBIT	-359	185	45	37	537	438	163
EBIT marže	-5,8%	3,4%	1,0%	0,7%	8,4%	7,3%	4,5%

PLÁN	9-12/2020	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Výkony	1 667	5 313	5 666	5 473	5 432	5 477	5 587
EBITDA	119	476	678	618	584	580	598
EBITDA marže	7,1%	9,0%	12,0%	11,3%	10,8%	10,6%	10,7%
EBIT	-24	139	249	298	242	237	242
EBIT marže	-1,4%	2,6%	4,4%	5,4%	4,5%	4,3%	4,3%

* Hodnoty uvedené za období 1-8/2020 vychází ze Znalce sestavené orientační plné konsolidace dat Skupiny, nejedná se o oficiální konsolidovaná čísla Skupiny.

7.1.4 DLOUHODOBÁ AKTIVA, INVESTICE, ODPISY

Společnost držela k Datu ocenění dlouhodobá aktiva v tomto složení:

- Nehmotný majetek:
 - licence a patenty (k 31. 12. 2019) – brutto hodnota 280 mil. Kč, netto hodnota 37 mil. Kč,
 - software (k 31. 12. 2019) – brutto hodnota 19 mil. Kč, netto hodnota 2 mil. Kč,
 - nedokončené investice do nehmotného majetku (k 31. 12. 2019) – brutto hodnota 16 mil. Kč, netto hodnota 14 mil. Kč (týká se patentů),
 - mezi 31.12.2019 a 31.8.2020 došlo k poklesu netto hodnoty nehmotného majetku o 2 mil. Kč (na úrovni licencí a patentů).
- Hmotný majetek:
 - pozemky, budovy a stavby (k 31.12.2019) – brutto hodnota 3 306 mil. Kč, netto hodnota 1 705 mil. Kč,
 - stroje, zařízení, dopravní prostředky (k 31.12.2019) – brutto hodnota 5 274 mil. Kč, netto hodnota 1 699 mil. Kč,
 - jiný hmotný majetek (k 31.12.2019) – brutto hodnota 7 mil. Kč, netto hodnota 0 mil. Kč,

- nedokončené investice do hmotného majetku (k 31.12.2019) – brutto hodnota 112 mil. Kč, netto hodnota 100 mil. Kč.
- *mezi 31.12.2019 a 31.8.2020 došlo k poklesu netto hodnoty dlouhodobého hmotného majetku o 70 tis. Kč na 3 433 tis. Kč. Dále Společnost vlastní také neprovozní nemovitosti (viz dále) o netto hodnotě k 31.8.2020 celkem 36 tis. Kč.*
- Práva k užívání:
 - práva k užívání (k 31.12.2019) – brutto hodnota 478 mil. Kč, netto hodnota 398 mil. Kč.
 - *mezi 31.12.2019 a 31.8.2020 došlo k poklesu netto hodnoty práv k užívání o 42 mil. Kč na 356 mil. Kč.*

Nehmotný majetek – investice

Investice (CAPEX) do licencí a patentů se v minulých letech pohybovaly v rozmezí 0-10 mil. Kč. V letech plánu jsou objemy investic odvozeny z průměrné výše investic dosažené v období historie, s vyloučením dvou extrémů (nulové hodnoty v roce 2014 a hodnoty 10 mil. Kč v roce 2017). Investice jsou přitom v období plánu navyšovány v souladu s očekávanou mírou inflace ČR.

Investice do software jsou odvozeny z průměrné výše koeficientu investiční náročnosti produkce (podíl investic brutto na produkci v t) dosažené v období 2014 až 2019. Koeficient kolísá mezi 0 a 30,- Kč na tunu produkce. Investice jsou v období plánu dále navyšovány v souladu s očekávanou mírou inflace ČR.

Hmotný majetek – investice

S ohledem na vzájemné propojení výrobních technologií a staveb v oblasti investic, kdy stavby vzniklé v rámci chemické průmyslové výroby (obecně těžké průmyslové výroby) fungují jako „schránky“ vzniklých výrobních technologií, nerozděloval Znalec v rámci analýzy a prognózy investic hmotné majetky na stavby a technologii a uvedené složky řešil jako celek.

Mimo to Skupina eviduje nedokončený majetek v netto hodnotě cca 100 mil. Kč. Až na výjimku se jedná o projekty, které se nebudou realizovat (zpravidla z let 2008-2010). Na výpočet budoucích FCF nemají vliv.

Investice (CAPEX) do hmotného majetku Skupiny v září-prosinci 2020 jsou odvozeny z plánu investic Společnosti. Skupina předpokládá celkovou výši investic do dlouhodobého majetku v období posledních čtyř měsíců roku 2020 ve výši 131 mil. Kč, z toho částka 127 mil. Kč představuje plánovanou výši investic do dlouhodobého hmotného majetku. Zbývající část (4 mil. Kč) tak dle předpokladů Skupiny bude v posledních čtyřech měsících roku 2020 investována do dlouhodobého nehmotného majetku.

Investice plánované Skupinou od roku 2021 nebyly Znalci Společností předloženy v podobě položkového soupisu, ale pouze v podobě paušální částky. Společnost předpokládá investovat do dlouhodobého majetku následovně:

- legislativní CAPEX ve výši 120 mil. Kč ročně (běžná údržba a investice vynucené legislativními požadavky),
- CAPEX Epitetra ve výši 130 mil. Kč v letech 2020-2022,
- obnovovací CAPEX v úhrnné výši 650 mil. Kč v letech 2021-2025.

Z tohoto plánu investic Skupiny Znalec při sestavení plánu dlouhodobého majetku do značné míry vycházel.

Co se týče CAPEX Epitetra (130 mil. Kč v letech 2020-2022) a obnovovacích CAPEX (650 mil. Kč v letech 2021-2025), ty Znalec v plné míře pro roky 2021-2025 přebírá z plánu Skupiny.

Legislativní CAPEX uvažované Skupinou představují běžné obnovovací investice stávajícího majetku a investice vynucené legislativními požadavky. Tyto investice jsou Skupinou uvažovány ve výši 120 mil. Kč ročně. Tyto běžné obnovovací investice stávajícího majetku Skupiny Znalec nepřebírá čistě ve výších uvažovaných v business plánu Skupiny, avšak prognózu zakládá na historickém objemu obnovovacích investic. Pro potřeby ocenění je nutné odhadnout dlouhodobě udržitelnou konstantní roční částku obnovovacích investic tak, aby tato částka pokryla v budoucnu potřebné investice pro modernizaci a obnovu majetku, a dlouhodobý hmotný majetek tak v dlouhodobém horizontu nezastarával⁶.

⁶ V reálném ekonomickém životě podniku lze předpokládat vynakládání investic ne každoročně, ale jednorázově jednou za několik let (dle rychlosti zastarávání jednotlivých složek dlouhodobého majetku a skutečné investiční potřeby Společnosti). V rámci tvorby finančního plánu pro účely třířádkového ocenění, kdy by před začátkem druhé fáze měly být všechny základní ukazatele, tzv. generátory hodnot (včetně investic do dlouhodobého majetku CAPEX), ustáleny, jsou udržovací investice prognózovány každoročně v pravidelných výších a odpovídají tak de facto částkám, které je nutné za dobu životnosti dlouhodobého majetku naspořit, aby po

Při vyjádření dlouhodobě udržitelné roční částky obnovovacích investic Znalec vycházel z koeficientu investiční náročnosti prodané produkce (objemy tržeb byly a jsou ovlivněny výkyvy jednotkových cen, proto Znalec v rámci výpočtu koeficientu investiční náročnosti aplikoval prodané objemy produkce v tunách bez prodaných polyesterů a odpadní chlorové chemie; dle investic brutto) vyjádřené v letech 2014-2019 po vyloučení investic na výstavbu nové membránové elektrolýzy (2,0 mld. Kč mínus dotace 0,2 mld. Kč) a realizaci investičního projektu v CHS Epi (345 mil. Kč mínus dotace 120 mil. Kč), když tento průměrný koeficient činil cca 684,- Kč / tunu. Objem obnovovacích investic tedy Znalec prognózoval dle tohoto průměrného koeficientu investiční náročnosti prodané produkce (dle investic brutto) dosaženého v minulých letech po eliminaci rozšiřujících investic, který v letech plánu upravil v jednotlivých letech o kumulovanou inflaci. Takto vyčíslená výše investic téměř úplně odpovídá představě Skupiny o potřebných obnovovacích CAPEX v letech 2021-2025 (v součtu činí 600 mil. Kč, shodně jako v plánu Skupiny).

S ohledem na analytické odvození investic CAPEX z objemu prognózované produkce a historického koeficientu investiční náročnosti produkce není nutné řešit v rámci analýzy historie vyloučení historických investic náležejících do odprodaných částí obchodního závodu Skupiny (oleo a spotřební chemie v roce 2014 a výroba polyesterů v roce 2017). Uvedené úpravy jsou implicitně zohledněny v ukazateli celkové produkce v historických letech i v prognóze⁷, stejně jako rozdílné vyřízení (a tedy opotřebení) dlouhodobého majetku Skupiny v jednotlivých letech.

Kromě výše uvedených obnovovacích investic do stávajícího dlouhodobého majetku Skupiny Znalec dále prognózoval také investice do obnovy a modernizace v minulosti realizovaných větších investičních celků (membránová elektrolýza a investiční projekt v CHS Epi), které byly při analýze historické míry investic vyloučeny z průměru (viz výše). Tyto investice však bude rovněž potřeba obnovovat, z toho důvodu Znalec plánuje od roku 2027 (tj. rok následující po roce, ve kterém dojde k daňovému doodepsání velké části vysokých investic realizovaných před Datem ocenění (primárně strojních technologií)) investice do obnovy a údržby také těchto větších investičních celků. Investice jsou uvažovány ve výši 1/20 celkové částky investice do membránové elektrolýzy a investičního projektu v CHS Epi (celkem 2 338 mil. Kč) a tuto částku Znalec nechává narůstat v souladu s očekávanou mírou inflace ČR.

Dalšími investicemi, které Znalec prognózoval, jsou investice do tzv. práv k užívání vykazovaných v rozvaze Skupiny od roku 2019 v souladu s IFRS 16. Plánování daných investic je založeno na úvaze, že veškerý majetek, který Společnost ke své činnosti využívá v rámci leasingu a který je od roku 2019 vykazován v rozvaze Skupiny v rámci „práv k užívání“, bude třeba obnovovat, ať již ve formě uzavření dalšího leasingového vztahu na pořízení daného majetku, nebo ve formě koupě daného majetku. Znalec tedy po uplynutí jednotlivých leasingových vztahů uvažuje vynakládání investic na obnovu daného majetku, když jako roční výši investice uvažuje výši odpisu daných práv (Znalec uvažuje rovnoměrné odpisování po dobu trvání leasingového vztahu), kterou navýšil o očekávanou míru inflace ČR.

V mezifázi (2026-2033), kdy již není sestavován detailní finanční plán (s výjimkou některých investic, které jsou prognózovány detailně i v období mezifáze, viz výše), ale hlavní generátory hodnoty vycházejí z konce 1. fáze (včetně investic), Znalec v rámci investic navázal na výši investic uvažovanou na konci 1. fáze, když uvažoval inflační nárůst výše investic. V rámci 2. fáze začínající rokem 2034 Znalec zkorigoval objem investic odhadnutých pro 1. fázi aplikací parametrického vzorce pro výpočet 2. fáze, v rámci kterého bude předpokládána konvergence rentability čistých investic k WACC.

Nehmotný a hmotný majetek – odpisy

Odpisy stávajícího nehmotného majetku k 31. 8. 2020 jsou nastaveny dle dosavadní výše odpisů (dle roku 2019) a výše investic v roce 2019 a v období 1-8/2020. V případě licencí a patentů Znalec postupoval obdobně a postupně odepsal veškerou zůstatkovou hodnotou tohoto majetku k datu ocenění.

Odpisy nového nehmotného majetku pořízeného po 31. 8. 2020 v rámci prognózovaných investic do nehmotného majetku jsou nastaveny dle objemu investic v jednotlivých letech, přičemž u patentů a licencí Znalec uvažuje dobu odepisování 7 let (ostatní nehmotný majetek) a u softwaru 3 roky (daňové odpisy).

Odpisy stávajícího hmotného majetku k 31. 8. 2020 jsou nastaveny dle plánu odpisů dodaného Společností.

skončení jeho životnosti mohla být provedena obnova a obměna tohoto majetku, a aby byla z dlouhodobého hlediska udržována majetková substance podniku a nebyla ohrožena jeho ziskovost a schopnost dosahovat tržeb (princip going concern).

⁷ Prognózovaná produkce nezahrnuje produkci generovanou z prodaných částí obchodního závodu Skupiny.

Odpisy stávajících práv k užívání k 31.8.2020 Znalec odhadl dle účetní netto hodnoty a doby trvání daného leasingového vztahu, když uvažuje rovnoměrně odpisování po celou zbývající dobu trvání leasingového vztahu.

Odpisy nového hmotného majetku pořízeného po 31. 8. 2020 v rámci prognózovaných investic do hmotného majetku jsou nastaveny dle objemu investic v jednotlivých letech a průměrné doby odepisování hmotného majetku (budovy, stavby, technologie, stroje a zařízení, dopravní prostředky aj.), kterou Znalec odhadl na úrovni 12 let. U práv k užívání Znalec uvažuje dobu odepisování na úrovni 10 let.

Po skončení 1. fáze v roce 2025 dosáhne objem odpisů cca 356 mil. Kč, což při uvažovaném objemu investic na konci 1. fáze 279 mil. Kč představuje relativně významný nepoměr. Ten je daný odpisy z vysokých investic realizovaných před Datem ocenění (membránová elektrolýza, CHS Epi), které do konce 1. fáze nebudou odepsány. Takovýto nepoměr nelze uvažovat beze změny i v následných fázích. Přirozená korekce nastane v průběhu mezifáze (2026-2033), kdy dojde k výraznému snížení celkového objemu odpisů. V roce 2026 dojde k odepsání velké části vysokých investic realizovaných před Datem ocenění, a to primárně strojních technologií.

Pozn.: Odpisy mají vliv na výsledek ocenění nepřímo – nevystupují do výpočtu volných peněžních toků FCF přímo, ale pouze prostřednictvím jejich vlivu na daň z příjmů, která do výpočtu FCF vstupuje. Pro potřeby ocenění jsou tak v plánu uvažovány daňové odpisy, a nikoliv účetní odpisy. Touto aplikací dojde k nepřesnému odhadu vývoje netto hodnoty dlouhodobého majetku (na účetní hodnotu majetku k 31. 8. 2020 budou v dalších obdobích aplikovány daňové odpisy a investice), nicméně tento nedostatek nemá na výsledek ocenění vliv.

Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je s výjimkou časového rozlišení uvažován v konstantní výši k 31. 8. 2020 po celou dobu plánu (zahrnuje především dlouhodobé poskytnuté půjčky mimo konsolidační celek a podíly Společnosti na společnostech CSS, a.s. a Usti Truck Wash, a.s., které jsou oceněny samostatně jako provozně nepotřebný / zbytný majetek.

Dlouhodobé časové rozlišení je projektováno dále v rámci pracovního kapitálu.

Přehled historických a plánovaných investic

Přehled historických a plánovaných objemů investic je uveden v tabulce:

Tabulka č. 64 - Vývoj investic CAPEX v historii (2014 až 8/2020) a plánu (9/2020 až 2025; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/ 2020
Odpisy	322	240	276	317	409	374	203
Investice CAPEX	184	1 170	847	200	71	159	96
Netto hodnota majetku	3 152	4 072	4 635	4 268	3 945	3 991	3 877
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t na investice brutto</i>	<i>1 507</i>	<i>8 576</i>	<i>6 406</i>	<i>1 577</i>	<i>457</i>	<i>1 000</i>	<i>906</i>

PLÁN	9-12/2020	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Odpisy	142	428	320	342	343	356
Investice CAPEX	131	237	379	249	269	279
Netto hodnota majetku	3 865	3 673	3 733	3 639	3 565	3 488
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t na investice brutto</i>	<i>2 574</i>	<i>1 471</i>	<i>2 353</i>	<i>1 542</i>	<i>1 667</i>	<i>1 732</i>

Přehled odpisů a investic v mezifázi (2026-2033) je uveden v příloze č. 3.

7.1.5 PRACOVNÍ KAPITÁL

Pracovní kapitál je plánován podle dob obrátů jednotlivých položek, přičemž Znalec bral v potaz zejména vývoj v minulosti, který byl u zásadních položek relativně stabilní.

Znalec projektoval jednotlivé položky následovně:

- Dlouhodobé provozní pohledávky – od roku 2017 vykazovány ve stabilní výši, v období plánu zachováno.
- Zásoby – doba obratu kolísala mezi 18 a 38 dny, od roku 2016 je však relativně stabilní (pohybuje se v rozmezí 30 až 38 dní). Průměr minulých let (bez zahrnutí mimořádně nízkých výší v letech 2014 a 2015) činil 34,8 dnů, což je hodnota velmi blízká hodnotě dosažené v období 1-8/2020. Znalec v plánu uvažoval uvedený průměr minulých let.
- Krátkodobé provozní pohledávky – doba obratu kolísala mezi 43 až 58 dny, kromě let 2016 a 2019 byly doby obratu téměř neměnné. Průměr minulých let po očistění o mimořádné výše v letech 2016 a 2019 činil 51 dnů. Znalec v plánu uvažoval uvedený průměr minulých let.
- Časové rozlišení aktivní (dlouhodobé, krátkodobé) – vznik v roce 2017, je patrná klesající tendence. Znalec v plánu uvažoval postupný pokles dle tempa v letech 2018 a 2019.
- Rezervy – ponechány na úrovni k 31. 8. 2020.
- Provozní závazky – I přes určité kolísání je patrná sestupná tendence doby obratu. Doba obratu realizovaná v roce 2019 a za období 1-8/2020 je již v podstatě shodná, doba obratu provozních závazků se tedy stabilizovala. Pro období budoucnosti Znalec uvažuje průměrnou dobu obratu za poslední dvě období.
- Časové rozlišení pasivní – doba obratu kolísala bez většího trendu. Znalec v plánu uvažoval průměr minulých let s vyloučením nejvyšší a nejnížší hodnoty (realizované v roce 2016 a k 8/2020).

Doba obratu čistého pracovního kapitálu v historii byla do roku 2016 včetně záporná, což není dlouhodobě udržitelné. V roce 2017 došlo k navýšení do kladných částek a v letech 2018 a 2019 k dalšímu posílení objemu čistého pracovního kapitálu. V období plánu je uvažován postupný pokles doby obratu i absolutní výše čistého pracovního kapitálu – to je dáno postupným umořením nákladů příštích období vzniklých v roce 2017, které tak objem čistého pracovního kapitálu specificky ovlivňují. Ostatní složky čistého pracovního kapitálu budou stabilní.

Doba obratu celkového čistého pracovního kapitálu v období historie i plánu je uvedena v následující tabulce:

Tabulka č. 65 - Vývoj čistého pracovního kapitálu v historii a plánu (2014-2019 a 1-8/2020; 2020-2025; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/ 2020
Tržby	6 179	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030	3 680
Čistý pracovní kapitál	-113	-178	-317	158	544	683	650
<i>doba obratu</i>	<i>-6,57</i>	<i>-11,90</i>	<i>-25,20</i>	<i>11,63</i>	<i>30,87</i>	<i>40,78</i>	<i>42,30</i>

PLÁN	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Tržby za zboží + výkony	5 346	5 662	5 468	5 428	5 473	5 582
Čistý pracovní kapitál	641	648	602	573	552	538
<i>doba obratu</i>	<i>43,14</i>	<i>41,18</i>	<i>39,66</i>	<i>37,99</i>	<i>36,31</i>	<i>34,69</i>

Odložený daňový závazek je ponechán na úrovni k 31. 8. 2020.

Podrobná projekce čistého pracovního kapitálu v 1. fázi (2020-2025) včetně vývoje investic do čistého pracovního kapitálu v 1. fázi a mezifázi (2026-2033) jsou uvedeny v příloze č. 3.

7.1.6 PLÁN FINANCOVÁNÍ

Společnost k Datu ocenění drží několik přijatých úvěrů a půjček (mil.):

Tabulka č. 66 - Přehled věřitelů Skupiny (31.8.2020; mil. Kč)

Společnost ve Skupině	Věřitel	Úroková sazba	Měna	Částka v měně (mil.)	Částka v CZK (mil.)	Splatnost
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	CZK	45	45	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	5	129	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	2	46	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	0	2	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	0	13	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	0	8	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	1	28	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	14	372	30.09.2032
Spolek	AB – CREDIT a.s.	2%	EUR	4	97	30.06.2021
Spolek	AB – CREDIT a.s.	2%	CZK	72	72	30.06.2021
Spolek	AB – CREDIT a.s.	2%	CZK	195	195	30.06.2021
Spolek	AB – CREDIT a.s.	2%	CZK	48	48	30.06.2021
Spolek	AB – CREDIT a.s.	2%	CZK	239	239	30.06.2021
Spolek	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	2	50	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	5,30%	EUR	6	164	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	5,30%	EUR	1	26	30.09.2032
Spolek	Závazky z derivátových operací	0%	CZK	1	1	31.03.2021
Spolek	Leasingy	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	76	76	31.05.2027
Spolek	ŠkoFIN s.r.o.	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	2	2	18.10.2023
Spolek	IFRS 16 - Závazky z práva užívání*	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	53	53	29.12.2023
Spolek	ČEZ Energetické služby, s.r.o.	0%	CZK	8	8	31.07.2024
Spolek	Akcionáři - Závazky z dražby akcií	0%	CZK	9	9	-
Spolek	Ostatní závazky - čipové karty, jistiny, apod.	0%	CZK	0	0	31.12.2020
Spolek	Via Chem Group, a.s.	7%	CZK	310	310	-
Spolek	Úroky z garance Via Chem Group, a.s.	0%	CZK	3	3	-
EPISPOL	AB – CREDIT a.s.	2%	CZK	196	196	30.06.2021
CHS EPI	AB – CREDIT a.s.	2%	EUR	6	168	30.06.2021
CHS EPI	Istrokapital, a.s.	5,30%	EUR	1	30	30.09.2032
CHS EPI	IFRS 16 - Závazky z práva užívání*	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	29	29	29.11.2024
Spolchemie Electrolysis	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	28	738	30.09.2032
Spolchemie Electrolysis	Istrokapital, a.s.	2%	EUR	2	60	30.09.2032
Spolchemie Electrolysis	Istrokapital, a.s.	5,30%	EUR	6	149	30.09.2032
Spolchemie Electrolysis	Beijing Chostar Equipment Co, Ltd.	5,50%	EUR	2	47	30.06.2025
Spolchemie Electrolysis	Leasingy	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	145	145	31.05.2027
Spolchemie Electrolysis	IFRS 16 - Závazky z práva užívání*	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	110	110	29.11.2027
Spolchemie Distribution	Jiné závazky	4,50%	CZK	27	27	31.12.2020
Synpo	Dotace	0,00%	CZK	0	0	-
Ostatní společnosti	Závazky ke společníkům a jiné závazky**	2,50%	CZK	2	2	-
	Celkem				3 697	

* Znalec neměl informaci o tom, jaká úroková míra je smluvně u závazků z leasingu vykazovaných dle IFRS 16. Znalec tak použil shodnou úrokovou míru jako u ostatních leasingových závazků.

** Znalec neměl informaci o tom, zda dlouhodobé a krátkodobé jiné závazky ostatních společností ve Skupině (Spolchemie N.V., SpolchemieRus, CHS Resins, a.s.) jsou úročené či nikoliv. Z důvodu opatrnosti Znalec předpokládal, že tyto závazky úročené jsou a aplikoval na ně průměrnou úrokovou sazbu dopočtenou v roce 2019.

Většina výše uvedených cizích zdrojů financování byla prognózována Znalcem dle sjednaných podmínek. Výjimku tvoří cizí zdroje přijaté od společnosti AB-CREDIT a.s. Znalec ve finančním plánu předpokládal, že v případě půjček poskytnutých Skupině společností AB-CREDIT a.s., které jsou splatné k 30.6.2021, dojde k prodloužení splatnosti těchto půjček, případně k jejich refinancování s delší dobou splatnosti. Dle informací od zástupce Společnosti bývá splatnost těchto půjček prodloužována vždy o rok. Znalec tak toto modeloval i v případě finančního plánu a uvažuje postupné splácení uvedených půjček.

Skupina dále předpokládá přijetí dvou dalších úvěrů/půjček, a to nové provozní linky PPF banka do výše 130 mil. Kč a nových investičních úvěrů, které budou nejprve do roku 2025 postupně narůstat a následně budou postupně spláceny. Znalec ve finančním plánu respektuje přijetí těchto úvěrů. Jelikož Znalec nezná

konkrétní podmínky úročení daných cizích zdrojů, uvažuje úrokovou míru na úrovni průměrných nákladů cizího kapitálu Skupiny v roce 2020 (2,5 %).

Přehled a plán splácení jistin a úroků jednotlivých půjček je uveden v rámci přílohy č. 3.

Sumární přehled vývoje cizího financování je uvedena v následující tabulce:

Tabulka č. 67 - Sumární plán financování (31.8.2020-2025F; mil. Kč)

PLÁN	31.8.2020	9-12/2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Jistina dlouhodobé CELKEM	2 324	2 418	2 284	2 258	2 129	2 017	1 898
Jistina krátkodobé CELKEM	1 373	1 148	1 035	884	724	581	437
Jistina CELKEM	3 697	3 566	3 319	3 142	2 853	2 598	2 334
Úroky		31	87	70	70	67	63
<i>úroková sazba průměrná</i>		<i>2,5%</i>	<i>2,5%</i>	<i>2,2%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,4%</i>	<i>2,5%</i>

Přehled splátek a stavu úvěrů a nákladových úroků v mezifázi (2026-2033) je uveden v příloze č. 3.

Z předpokládané apreciace směnného kurzu CZK/EUR vznikají v letech 2020-2023 nerealizované kurzové zisky, kdy hodnota úvěrů denominovaných v EUR přepočtená do CZK klesá. Tyto kurzové zisky jsou zahrnuty ve výsledovce a vstupují do výpočtu účetního zisku. Důvodem je pouze dorovnání výpočtu cash flow, který vychází z meziročních změn zůstatků úvěrů v CZK, a implicitně tak v sobě zahrnuje rovněž snížení nejen vlivem realizovaných splátek, ale i vlivem apreciace CZK. Do FCFF kurzové zisky nevstupují. Prognózovaná apreciace CZK a její vliv na cizí zdroje financování čerpané v EUR se do ocenění projeví přepočtem dluhů, viz dále.

7.1.7 PROVOZNĚ NUTNÝ INVESTOVANÝ KAPITÁL

Provozně nutný investovaný kapitál je kapitál použitý pro financování provozně nutného majetku Společnosti, proto ho lze sestavit z těchto dvou základních položek:

- provozně nutná dlouhodobá aktiva,
- provozně nutný upravený pracovní kapitál, který je vypočten jako provozně nutná oběžná aktiva (navýšená o aktivní časové rozlišení) snížená o provozní neúročené závazky (navýšené o pasivní časové rozlišení), které se vztahují k provozně nutným oběžným aktivům a k provozní činnosti Společnosti.

Celkové Jmění Společnosti tedy tvoří:

- Provozní část Společnosti – podnik (na úrovni provozně nutného investovaného kapitálu, viz výše). Provozní část Společnosti vykonává vlastní podnikatelskou činnost a generuje čisté příjmy (FCF) pro vlastníky, které vstupují do výpočtu ocenění příjmovým přístupem (metoda DCF) v další kapitole.
- Mimo provozní části Společnost vlastní neprovozní aktiva (tzv. zbytná aktiva), což jsou aktiva, která Společnost vlastní, ale nejsou nutná pro hlavní činnost podniku (tedy negenerují příjmy vstupující do příjmového ocenění a nejsou nutná pro generování těchto příjmů). Vyčleněná neprovozní aktiva se oceňují zvlášť pomocí metody likvidační hodnoty (jelikož neslouží k hlavní činnosti Společnosti, předpokládá se obecně jejich prodej), přičemž hodnota neprovozních aktiv se následně přičítá k výsledku ocenění provozní části podniku příjmovým přístupem. Na základě provedené analýzy majetku a závazků Společnosti k Datu ocenění lze konstatovat, že neprovozní aktiva Společnosti tvoří:
 - Dlouhodobý hmotný majetek – nemovitosti a movité věci:
 - Nemovité věci určené k likvidaci.
 - Nemovité a movité věci určené k odprodeji.
 - Pronajaté nemovitosti, které Skupina nemůže z různých důvodů odprodat, ale nevyužívá je pro vlastní podnikatelskou činnost, a tudíž je pronajímá.
 - Dlouhodobé investice – 89,13% podíl na společnosti CSS, a.s. v netto hodnotě 16 400 tis. Kč.
 - Dlouhodobé investice – 48,94% podíl na společnosti Usti Truck Wash, a.s. v netto hodnotě 1 981 tis. Kč.

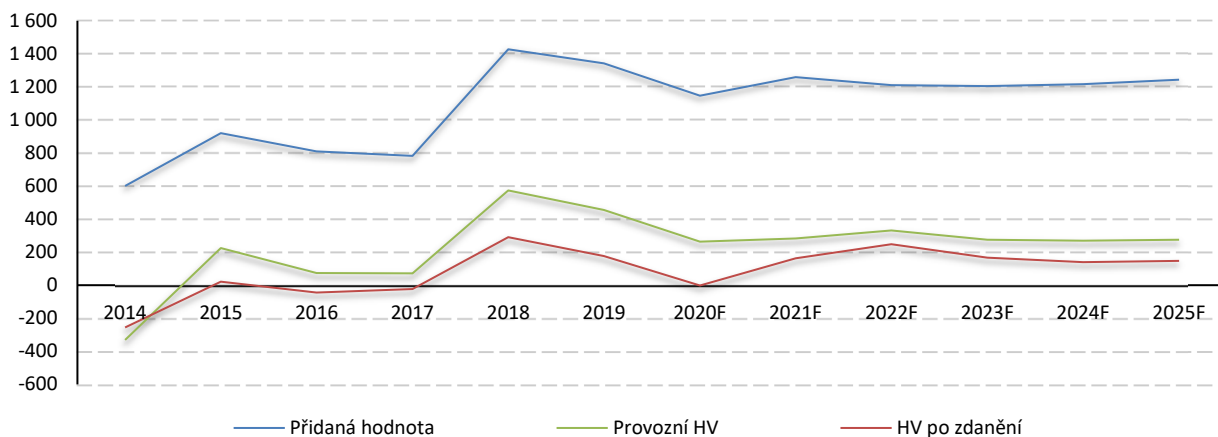
- Dlouhodobé investice – 1% podíl na společnosti Klastř povrchové úpravy a.s. v netto hodnotě 20 tis. Kč.
- Dlouhodobé pohledávky – půjčka společnosti STZ Development, a.s. ve výši 233 mil. Kč netto.
- Krátkodobé provozní pohledávky (část) – pohledávky z titulu pronájmu neprovozních nemovitostí, které nelze odprodat.

7.2 VYHODNOCENÍ FINANČNÍHO PLÁNU

Znalec provedl stručnou finanční analýzu výše uvedeného finančního plánu. Výsledky finanční analýzy potvrzují, že v období plánu je Společnost dostatečně finančně zdravá, což splňuje předpoklad pro použití ocenění na bázi příjmového přístupu.

Hlavní položky výkazu zisku a ztrát v letech historie a v 1. fázi finančního plánu jsou zobrazeny v následujícím grafu:

Graf č. 34 - Vývoj ukazatelů VZZ (historie 2014-2019, plán 2020-2025; mil. Kč)



8 OCENĚNÍ JMĚNÍ PŘÍJMOVÝM PŘÍSTUPEM

8.1 OCENĚNÍ NEPROVOZNÍCH AKTIV

Neprovozní/zbytná aktiva jsou aktiva, která Společnost vlastní, ale nejsou nutná pro hlavní činnost podniku. Vyčleněná neprovozní aktiva se oceňují zvlášť pomocí metody likvidační hodnoty (jelikož neslouží k hlavní činnosti Společnosti, je v rámci metodiky ocenění předpokládán jejich prodej).

8.1.1 DLOUHODOBÝ HNOTNÝ MAJETEK – NEMOVITOSTI A MOVITÉ VĚCI K LIKVIDACI, ODPRODEJI A K PRONÁJMU

8.1.1.1 NEMOVITÉ VĚCI URČENÉ K LIKVIDACI/ASANACI

Objekty určené k asanaci = likvidaci, Společnost eviduje v celkové brutto účetní hodnotě 93 mil. Kč. Netto hodnota je nulová, majetky byly plně vyoprávkovány. Nemovitosti se budou bourat v následujících 15 letech. Uvolněné pozemky odprodat nelze z následujících důvodů:

- vedou na nich inženýrské sítě,
- jsou uvnitř areálu,
- na jejich místě budou instalovány nové technologie či postaveny nové objekty nutné k zajištění provozu Spolku (modernizace, nové technologie výroby či k podpoře životního prostředí apod.).

Nicméně uvedené změny budou probíhat v následujících 15 letech průběžně, takže uvedený majetek určený k asanaci nelze považovat za majetek, který by Spolku přinesl nějaký samostatný přínos jako neprovozní majetek (naopak s sebou uvedený majetek nese současné náklady základní údržby a budoucí náklady na demolice, odvoz a vyčištění pozemků).

Majetky určené k asanaci jsou oceněny **nulovou hodnotou**.

8.1.1.2 NEMOVITÉ VĚCI URČENÉ K ODPRODEJI

Jedná se o nemovitosti v celkové brutto účetní hodnotě 70 mil. Kč, netto hodnota je 24 mil. Kč. Nemovitosti nejsou určeny pro další využití Skupinou, a bylo tak rozhodnuto o jejich odprodeji. Do kategorie nemovitostí bylo zařazeno 6 nemovitostí:

- Trafostanice TS 100 Jateční ulice.
- Skládky Chabařovice.
- Areál bývalé Prefy Trmice.
- Pozemky na jižním svahu Ovčího vrchu.
- Objekt bývalého výzkumu D, obj. č. 2745.
- Bývalá dělnická vrátnice, objekt č. 2611.

Ocenění (texty, výpočty) je uvedeno v rámci přílohy č. 5 tohoto posudku.

Přehled výsledných hodnot jednotlivých nemovitostí je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 68 - Ocenění neprovozních nemovitostí určených k prodeji (mil. Kč)

POLOŽKA	MIL. KČ
Trafostanice TS 100 Jateční ulice (k.ú. Klíše)	3,1
Skládka Chabařovice (k.ú. Chabařovice a Tuchomyšl)	0,0
Areál bývalé Prefy Trmice (k.ú. Trmice)	13,1
Pozemky na jižním svahu Ovčího vrchu (k.ú. Klíše)	0,1
Objekt bývalého výzkumu D, obj. č. 2745 (k.ú. Ústí nad Labem na pozemcích 137/93 a 137/94 o výměře celkem 1,2 tis. m ²)	0,5
Bývalá dělnická vrátnice, objekt č. 2611 (k.ú. Ústí nad Labem na pozemku 137/207 o výměře 0,3 tis. m ²)	2,0
CELKEM	18,8

8.1.1.3 MOVITÉ VĚCI URČENÉ K ODPRODEJI

Jedná se o movité majetky v brutto účetní hodnotě 43 mil. Kč zejména z bývalého provozu výroby barev, které nejsou určeny pro další využití Skupinou, a bylo tak rozhodnuto o jejich odprodeji či likvidaci. Majetky jsou zpravidla zastaralé, ve špatném technickém stavu, znečištěné z chemické výroby, částečně technicky neprovozuschopné. Reálně jsou majetky ekonomicky neefektivní a jejich využití je tak nepravděpodobné. Prodejnost těchto majetků je značně obtížná. Skupina majetky zcela vyoprávkovala, jejich netto účetní hodnota je nulová.

S ohledem na uvedený stav majetku Znalec nepředpokládá prodejnost funkčních zařízení, ale pouze prodej materiálu do šrotu. Před vlastním odprodejem musí dojít k abstrakci zařízení, jejich demontáži a rozřezání, k vyčištění od zbytků z chemické výroby.

Znalec od Společnosti neobdržel údaje o hmotnosti takto vyčleněných technologií a zařízení. Hodnotu tak i s ohledem na nutnost vyčištění od pozůstatků chemické výroby odhadl na úrovni 3 % z pořizovací hodnoty majetku.

Tabulka č. 69 - Ocenění neprovozních movitých majetků (mil. Kč)

POLOŽKA	MIL. KČ
Movité majetky určené k odprodeji – brutto účetní hodnota	43
Koef.	0,03
Movité majetky určené k odprodeji – ocenění	1

8.1.1.4 PRONAJATÉ NEMOVITOSTI

Nemovitosti v areálu Skupiny v Ústí nad Labem, které Skupina nemůže z různých důvodů odprodat, ale nevyužívá je pro vlastní podnikatelskou výrobní či podpůrnou činnost, a tudíž je pronajímá. Nemovitosti budou pronajímány i nadále. Nelze je odprodat z následujících důvodů:

- slouží jako bariéra pro případ havárií,
- jsou na/v nich instalovány klíčové inženýrské sítě či přístupové komunikace důležité pro výrobní činnost Skupiny,
- slouží jako rezerva pro další případný rozvoj.

Počet pronajímaných nemovitostí (resp. rozsah pronajímaných ploch) se v letech 2016 a 2017 zmenšil v důsledku těchto událostí:

- Prodej nemovitostí sklad u nádraží a pozemků u východní vrátnice.
- Ukončení nájemních smluv s dříve externími dodavateli Skupiny – zejména nájemci Oleochem, a.s. (správní budova), STZ Development, a.s. (správní budova), RADSWORTH, a.s. (provoz bílých safírů), C-Efekt, a.s. (provoz permanganátu), KOVOPROJEKTA Brno a.s. (sklad investic a správní budova), INFRASPOL, s.r.o. (infrastrukturní objekty a správní budova) atd., a následné převzetí činností, které pro Skupinu dříve zajišťovali tito externí dodavatelé (a Skupina jim k tomu poskytovala prostory), Skupinou. Skupina tedy využívá dříve pronajímané prostory sama z důvodu náhrady dříve outsourcovaných činností vlastními kapacitami (Spolu s převzetím činností Skupina zpravidla převzala i příslušné zaměstnance).

Předmětem ocenění tak jsou fakticky čisté výnosy z pronájmu uvedeného dlouhodobého hmotného majetku, který Skupina nemůže z různých důvodů odprodat, ale nevyužívá je pro vlastní podnikatelskou činnost.

Znalec obdržel přehledy nájemních vztahů a scany většiny nájemních smluv, ze kterých určil strukturu pronajímaných ploch, rozpětí jednotkového nájemného za jednotlivé typy ploch a celkovou výši ročního nájemného. Předmětem pronájmu jsou:

- Dílny a sklady, cca 9,3 tis. m², jednotková cena pronájmu zpravidla 400,- Kč / m² / rok.
- Kancelářské prostory, cca 2,0 tis. m², jednotková cena pronájmu zpravidla 600-1 000,- Kč / m² / rok.
- Ostatní prostory (chodby, sociální zařízení apod.), cca 1,5 tis. m², jednotková cena pronájmu zpravidla 300,- Kč / m² / rok.
- Technické zázemí, jeden případ, cca 0,5 tis. m², jednotková cena pronájmu 600,- Kč / m² / rok.

- Pozemky a jejich části (venkovní plochy), cca 6,1 tis. m², jednotková cena pronájmu zpravidla 300,- Kč / m² / rok.

Znalec na základě analýzy místního trhu považuje jednotkové nájemné k Datu ocenění za obvyklé v daném místě, s ohledem na stav prostor, přístup, vybavení apod.

Roční výše nájemného aktuálně (k Datu ocenění) pronajatých nemovitostí Skupiny činí cca 8,3 mil. Kč bez poplatků za služby, energie apod. V rámci ocenění Znalec v dalším kroku stanovil výši čistého nájemného, tj. nájemného sníženého a náklady, které je nutné vynakládat v souvislosti s provozem a údržbou těchto nemovitostí tak, aby mohly i nadále generovat příjmy z pronájmu (daň z nemovitostí, pojištění, správa a údržba, rezerva na obnovu a modernizaci staveb prováděnou pro různé stavební prvky v různých intervalech), a o riziko výpadku nájemců. Výši těchto nákladů Znalec odhadl ve výši 20 % z nájemného. Riziko ze ztráty/výpadku nájemců pak ve výši 5 % z nájemného. Čisté nájemné je nutné zdanit sazbou korporátní daně z příjmů 19 % (příjmy jsou součástí zdanitelných příjmů Skupiny). Takto očištěný a zdaněný příjem Znalec diskontoval příslušnou kapitalizační mírou na úrovni yieldu. Tu dle charakteru a struktury pronajímaných nemovitostí, jejich stavu a dle lokality odhadl na 9,5 %. Postup výpočtu rekapituluje následující tabulka:

Tabulka č. 70 - Ocenění příjmů z pronájmu (mil. Kč)

POLOŽKA	MIL. Kč
Roční nájemné	8,3
<i>Náklady na udržení nájemného</i>	<i>20%</i>
<i>Riziko ztráty/výpadku nájemců</i>	<i>5%</i>
Roční čisté nájemné	6,2
<i>Daň z příjmů z právnických osob</i>	<i>19%</i>
Roční čisté nájemné po zdanění	5,1
<i>Yield</i>	<i>9,5%</i>
Příjmy z pronájmu – ocenění	53

8.1.2 DLOUHODOBÉ FINANČNÍ INVESTICE

Jako neprovozní dlouhodobé finanční investice Skupiny Znalec vyčlenil:

- podíl Skupiny na společnosti CSS, a.s. v účetní brutto hodnotě 16 400 tis. Kč,
- podíl Skupiny na společnosti Usti Truck Wash, a.s. v účetní brutto hodnotě 1 981 tis. Kč,
- podíl Skupiny na společnosti Klastř povrchové úpravy, a.s. v účetní brutto hodnotě 20 tis. Kč.

Podíl Skupiny na společnosti CSS, a.s.

Společnost drží 89,13% podíl na společnosti CSS a.s., IČ 28963661, se sídlem Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem. Základní kapitál společnosti tvoří 184 ks akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč za kus. Vlastníkem zbývajících částí podílu na základním kapitálu je společnost Via Chem Group, a.s.

Společnost nabyla podíl na společnosti CSS a.s. kapitalizací části pohledávky ve výši 16 400 000 Kč (celková výše pohledávky z titulu smlouvy o nahrazení závazku činila 18 937 264,25 Kč). Společnost CSS a.s. upsala 164 ks nových akcií v celkové hodnotě 16 400 000 Kč. Následně došlo k započtení pohledávky společnosti CSS a.s. na splacení emisního kurzu nově upisovaných akcií s částí pohledávky Společnosti za společností CSS a.s. Nabývací cena podílu tedy činila 16 400 000 Kč.

Popis společnosti CSS, a.s.

Společnost CSS a.s. vznikla 29. září 2009 s cílem sjednotit služby v oblasti financí, účetnictví, daní, nákupu, informačních technologií, mezd a personalistiky pro všechny společnosti Skupiny. Část služeb týkajících se nákupu je od ledna 2015 přesunuta do Společnosti. Strategii společnosti CSS a.s. je rovněž poskytovat tyto služby externím společnostem mimo Skupinu.

Historie hospodaření společnosti CSS, a.s.

Tabulka č. 71 – Rozvaha společnosti CSS a.s. (2015-31.8.2020; tis. Kč)

	2015	2016	2017	2018	2019	31.8.2020
AKTIVA	39 939	35 775	27 481	24 090	37 114	15 735
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0	16 400	0

	2015	2016	2017	2018	2019	31.8.2020
Dlouhodobý majetek	21 105	17 128	13 656	10 742	7 480	6 743
Dlouhodobý nehmotný majetek	19 971	15 899	12 435	8 981	5 148	3 660
Dlouhodobý hmotný majetek	1 134	1 229	1 221	1 761	2 332	3 083
Oběžná aktiva	17 227	17 298	12 519	6 668	9 210	6 780
Krátkodobé pohledávky	15 079	14 965	9 299	4 213	6 344	4 500
Peněžní prostředky	2 148	2 333	3 220	2 455	2 866	2 280
Časové rozlišení	1 607	1 349	1 306	6 680	4 024	2 212
PASIVA	39 939	35 775	27 481	24 090	37 114	15 735
Vlastní kapitál	-7 215	-11 048	-8 405	-8 882	8 524	8 223
Základní kapitál	2 000	2 000	2 000	2 000	18 400	18 400
Fondy ze zisku	400	400	400	400	400	400
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	2 544	-9 615	-13 448	-10 805	-11 282	-10 275
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-12 159	-3 833	2 643	-477	1 006	-302
Cizí zdroje	47 148	46 820	35 884	32 970	28 590	7 512
Rezervy	68	598	2 467	3 481	322	0
Dlouhodobé závazky	1 890	1 167	-546	-379	29	29
Krátkodobé závazky	45 190	45 055	33 963	29 868	28 239	7 483
Časové rozlišení	6	3	2	2	0	0

Tabulka č. 72 – Výsledovka společnosti CSS a.s. (2015-31.8.2020; tis. Kč)

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (TIS. KČ)	2015	2016	2017	2018	2019	31.8.2020
Tržby za prodej výrobků a služeb	46 044	44 820	45 424	46 581	48 635	31 322
Výkonová spotřeba	12 155	10 385	8 808	9 044	9 749	6 818
Osobní náklady	29 916	27 825	28 818	31 964	34 137	20 817
Úpravy hodnoty v provozní oblasti	15 329	6 798	-1 703	4 181	-1 141	4 037
Ostatní provozní výnosy	619	925	967	31	511	53
Ostatní provozní náklady	5	4 959	9 288	1 498	4 792	-219
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-10 742	-4 222	1 180	-75	1 609	-78
Nákladové úroky a podobné náklady	383	186	0	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	5	2	72	109	30	6
Ostatní finanční náklady	95	149	321	344	224	230
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-473	-333	-249	-235	-194	-224
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-11 215	-4 555	931	-310	1 415	-302
Daň z příjmů za běžnou činnost	944	-722	-1 713	167	408	408
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-12 159	-3 833	2 644	-477	1 007	-710
Výsledek hospodaření za běžné období (+/-)	-12 159	-3 833	2 644	-477	1 007	-711
čistý obrát za období	46 668	45 747	46 463	46 721	49 176	31 381

Celková aktiva společnosti CSS a.s. v průběhu sledovaných let klesala, celkově poklesla z 39 939 tis. Kč na 15 735 tis. Kč. K Datu ocenění tvoří dlouhodobý majetek a oběžná aktiva zhruba stejný podíl na celkové bilanční sumě. Společnost eviduje nedokončený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek v celkové výši 3 159 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky a peněžní prostředky byly za poslední tři roky poměrně stabilní. Časové rozlišení tvoří nejmenší část aktiv Společnosti a v posledních třech letech klesalo. Co se týče pasiv, do roku 2019 tvořily cizí zdroje více jak 100 % pasiv Společnosti, což bylo způsobeno záporným výsledkem hospodaření běžného období ve většině let a kumulující se neuhrazenou ztrátou minulých let. Následně byl započten obchodní závazek společnosti s pohledávkou za nově upsanými akciemi. Tím bylo docíleno kladné hodnoty vlastního kapitálu a snížení krátkodobých závazků, tedy zadlužení společnosti.

Jak již bylo zmíněno, společnost ve všech sledovaných letech s výjimkou roků 2017 a 2019 měla záporný výsledek hospodaření. Ztráty přitom v daných letech dosahovala i již na úrovni provozního výsledku hospodaření. Drobnou účetní ztrátu měla i k Datu ocenění.

Ocenění podílu na společnosti CSS, a.s.

Vzhledem k tomu, že činností společnost CSS a.s. je primárně poskytování finančních, účetních a daňových služeb Společnosti, přičemž ve všech sledovaných letech mimo roky 2017 a 2019 vykázala účetní ztrátu a vlastní kapitál společnosti je tak kladný jen díky výše zmíněné kapitalizaci pohledávky, ocenil Znalec podíl na společnosti CSS a.s. ve výši podílu na jejím vlastním kapitálu, tedy metodou ekvivalence.

Tabulka č. 73 - Ocenění podílu na společnosti CSS a.s. (tis. Kč)

POLOŽKA	TIS. KČ
Účetní hodnota VK společnosti CSS a.s.	8 223
Podíl Společnosti na ZK společnosti CSS a.s.	89,13 %
Ocenění podílu na společnosti CSS a.s.	7 329

Podíl Skupiny na společnosti Usti Truck Wash, a.s.

Společnost drží 48,94% podíl na společnosti Usti Truck Wash, a.s., IČ: 08628823, se sídlem Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem. Základní kapitál společnosti tvoří 47 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč za kus. Vlastníkem zbylých akcií je společnost SE-VAG, a.s.

Společnost nabyla podíl na společnosti Usti Truck Wash, a.s. nepeněžitým vkladem nemovité věci zapsané na Katastrálním úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na LV č. 3 pro obec a k. ú. Ústí nad Labem. Jedná se o pozemek - pozemkovou parcelu č. 137/271, typ ostatní plocha, s výměrou 2 441 m². Ocenění pozemku pro účely vkladu provedené znaleckým posudkem č. 3460-52/2020 ze dne 14. dubna 2020 vypracovaným společností Grant Thornton Valuations, a.s., IČ 630 79 798, se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, stanovilo hodnotu pozemku na částku 2 300 000 Kč. Společnosti bylo výměnou za pozemek vydáno 23 ks listinných kmenových akcií společnosti Usti Truck Wash, a.s.

Popis společnosti Usti Truck Wash, a.s.

Společnost Usti Truck Wash, a.s. vznikla 22. října 2019 a její hlavní činností je odstraňování nebezpečných odpadů. Původním 100% akcionářem byla společnost SE-VAG, a.s. V roce 2020 do se vlastnický poměr ve společnosti změnil, když do společnosti Usti Truck Wash, a.s. vstoupila Společnost výše popsaným nepeněžitým vkladem pozemku.

Historie hospodaření společnosti Usti Truck Wash, a.s.

Tabulka č. 74 – Rozvaha společnosti Usti Truck Wash (2018-31.8.2020; tis. Kč)

	2019	31.08.2020
AKTIVA	2 370	36 993
Pohledávky za upsaný základní kapitál	1 400	0
Dlouhodobý majetek	331	2 631
Dlouhodobý hmotný majetek	331	2 631
Oběžná aktiva	639	34 362
Krátkodobé pohledávky	39	27 206
Peněžní prostředky	600	7 156
Časové rozlišení	0	0
PASIVA	2 370	36 993
Vlastní kapitál	1 999	4 632
Základní kapitál	2 000	4 700
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	-1
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1	-67
Cizí zdroje	371	32 361
Krátkodobé závazky	371	32 361
Časové rozlišení	0	0

Tabulka č. 75 – Výsledovka společnosti Usti Truck Wash (2018-31.8.2020; tis. Kč)

	2019	31.08.2020
Výkonová spotřeba	0	25
Služby		25
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	0	-25
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	203
Výnosové úroky a podobné výnosy - ostatní	0	203
Nákladové úroky a podobné náklady	0	234
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	0	234
Ostatní finanční výnosy	0	1
Ostatní finanční náklady	1	12
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-1	-42
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-1	-67
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-1	-67
Výsledek hospodaření za běžné období (+/-)	-1	-67
čistý obrát za období	0	204

Historie společnosti Usti Truck Wash a.s. je krátká. V roce 2019 tvořily aktiva společnosti především peněžní prostředky, dále také nedokončený dlouhodobý hmotný majetek ve výši 331 tis. Kč a v nejmenší míře také pohledávky za státem. Pasiva společnosti v tomto roce tvořil pouze vlastní kapitál a krátkodobé závazky ve výši 371 tis. Kč. V následujícím období do 31.8.2020 se ještě zvýšil podíl oběžných aktiv na

celkové bilanční sumě, kdy největší položku aktiv tvořily jiné pohledávky ve výši 27 206 tis. Kč. Dlouhodobá aktiva se navýšila o částku 2 300 tis. Kč, za kterou stál nepeněžitý vklad pozemku od Společnosti. Na straně pasiv došlo k růstu základního kapitálu a také krátkodobých závazků ke spřízněným osobám na výši 32 361 tis. Kč. Společnost Usti Truck Wash, a.s. v tomto období vykázala účetní ztrátu ve výši 67 tis. Kč, přičemž v největší míře se na hospodaření společnosti podíly výnosové a nákladové úroky. Na úrovni provozního výsledku hospodaření vykázala ztrátu 25 tis. Kč.

Ocenění podílu na společnosti Usti Truck Wash, a.s.

Vzhledem ke krátké existenci společnosti a faktu, že společnost až do Data ocenění nevykazovala téměř žádnou činnost, ocenil Znalec podíl na společnosti Usti Track Wash a.s. ve výši podílu na jejím vlastním kapitálu, tedy metodou ekvivalence.

Tabulka č. 76 – Ocenění podílu na společnosti Usti Truck Wash, a.s. (tis. Kč)

POLOŽKA	TIS. Kč
Účetní hodnota vlastního kapitálu společnosti Usti Truck Wash, a.s.	4 632
Podíl Společnosti na ZK společnosti Usti Truck Wash, a.s.	48,94 %
Hodnota podílu na společnosti Usti Truck Wash, a.s.	2 267

Podíl Skupiny na společnosti Klastř povrchové úpravy, a.s.

Skupina drží 1% podíl na společnosti Klastř povrchové úpravy a.s., IČ 27558037, se sídlem v Pardubicích. V účetnictví zachyceno dle výše kupní ceny za podíl (20 tis. Kč; netto hodnota je stejná). Společnost Klastř povrchové úpravy a.s. neměla k Datu ocenění ve Sbírce listin zveřejněnu žádnou účetní závěrku a ani nejsou Znalci známy žádné další ekonomické informace o této společnosti. Podíl byl proto oceněn na úrovni pořizovací ceny.

Shrnutí ocenění dlouhodobých finančních investic

Následující tabulka uvádí souhrnný přehled ocenění dlouhodobých finančních investic Skupiny.

Tabulka č. 77 - Ocenění dlouhodobých finančních investic (mil. Kč)

POLOŽKA	MIL. Kč
Podíl Skupiny na společnosti CSS, a.s.	7
Podíl Skupiny na společnosti Usti Truck Wash, a.s.	2
Podíl Skupiny na společnosti Klastř povrchové úpravy, a.s.	0
Dlouhodobé finanční investice – ocenění	10

8.1.3 DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY – PŮJČKA SPOLEČNOSTI STZ DEVELOPMENT, A.S. VE VÝŠI 301 MIL. Kč NETTO

Skupina eviduje dlouhodobou pohledávku za společností STZ Development, a.s., IČ 279 04 202 (dále také jen "**Dlužník**") v nominální výši 538,1 mil. Kč. Pořizovací cena při postoupení pohledávky na Společnost v roce 2008 činila 400 mil. Kč, netto hodnota je 232,8 mil. Kč (rozdíl tvoří opravná položka). Pohledávka je úročena, nicméně Skupina o výnosových úrocích z této pohledávky neúčtuje, neboť má pochyby o jejich úhradě.

Pohledávka za Dlužníkem

Dlužník dle výkazů k 31. 8. 2020, které Znalci předložila Společnost, dosahuje dlouhodobě záporných provozních výsledků hospodaření a účetní hodnota vlastního kapitálu je hluboce záporná -472 mil. Kč při účetní netto hodnotě aktiv 157 mil. Kč. Nelze tak předpokládat, že nárok Skupiny bude uspokojen v plné výši a bylo nutné ocenit pohledávku dle odhadu poměru uspokojení.

Znalec při ocenění pohledávky za Dlužníkem vyšel z následujících podkladů:

- účetní výkazy Dlužníka k 31. 8. 2020,
- výroční zpráva Dlužníka k 31. 12. 2019,
- znalecký posudek č. 17-B/2016 na *Ocenění majetkové podstaty společnosti Via Chem Group, a.s. pro účely insolvenčního řízení*, vyhotovený znaleckým ústavem A-Consult plus, spol. s r.o., IČ 411 86 907, se sídlem Na Poříčí 3a, Palladium, 110 00 PRAHA 1, dne 8. 7. 2016 (dále také jen "**ZP AC**").

V rámci ZP AC byly mimo jiné oceněny rovněž jmění a akcie Dlužníka k datu 31. 12. 2015. Z důvodu dlouhodobě dosahovaného záporného provozního výsledku hospodaření Dlužníkem bylo jmění v ZP oceněno metodou substanční hodnoty, kdy byly oceněny jednotlivé položky majetku Dlužníka tržní hodnotou následovně (k 31. 12. 2015):

- | | |
|---|----------------|
| • nemovitosti | 290,4 mil. Kč, |
| • movité věci a jiný dlouhodobý hmotný majetek | 2,0 mil. Kč, |
| • pohledávky (brutto 323,3 mil. Kč, netto 65,3 mil. Kč) | 53,8 mil. Kč. |

Ve výroční zprávě Dlužníka za rok 2019 bylo mj. uvedeno, že Dlužník eviduje v běžném období nemovitý majetek, jehož tržní cena je výrazně vyšší než účetní hodnota. Celková tržní hodnota těchto nemovitostí k 31. 12. 2019 byla nezávislým znalcem společností Grant Thornton Valuations, a.s. určena na 232 830 tis. Kč.

Hodnotu dlouhodobého nemovitého majetku Znalec převzal ve výši vyčíslené znaleckým ústavem Grant Thornton Valuations, a.s., tj. ve výši 232,8 mil. Kč. Tuto hodnotu nemovitostí však Znalec dále snížil o tržby za prodej dlouhodobého hmotného majetku, které byly vykázány během období 1-8/2020 (1,6 mil. Kč; Znalec předpokládá prodej za tržních podmínek) a předpokládá, že dané tržby se vztahují k prodeji právě nemovitého majetku (pakliže by se nejednalo o prodej nemovitého majetku, ale o prodej movitého majetku, nemělo by toto vliv na výslednou hodnotu pohledávky Společnosti za Dlužníkem, neboť pohledávky třetích osob za Dlužníkem, které jsou zajištěny nemovitým majetkem Dlužníka, jsou vykazovány v mnohem nižší výši, než kolik činí samotná tržní hodnota zajištěného nemovitého majetku a zbývající výtěžek z prodeje nemovitého majetku by byl rozdělen mezi nezajištěné věřitele, stejně jako celý výtěžek ze zpeněžení movitého majetku, viz dále). Hodnotu dlouhodobého hmotného majetku Znalec přebírá ze ZP AC. Postupy, metodika a způsoby výpočtu lze považovat za obvyklé a Znalec ocenění považuje za věcně správné a ztotožnil se s ním. Časový rozpor je u dlouhodobého movitého majetku zanedbatelný.

Nemovitosti Dlužníka nejsou zastaveny ve prospěch Společnosti, nýbrž jsou zastaveny ve prospěch různých subjektů. Ze struktury závazků Dlužníka nicméně vyplývá, že cca 94,5 % závazků Dlužníka je vůči Společnosti a cca 5,3 % vůči jednomu ze zástavců (Znalec přitom předpokládá, že veškeré krátkodobé jiné závazky Dlužníka představují pohledávky skupiny TALIELLA Holdings Limited, které jsou zajištěné, stejně jako tomu bylo v letech 2017 a 2018). Na základě dotazu Znalce ohledně rizika využití nemovitostí Dlužníka k případnému uspokojení pohledávek Společnosti za Dlužníkem Společnost Znalci uvedla, že zástavy nemovitostí Dlužníka ve prospěch třetích osob jsou v době zpracování tohoto znaleckého posudku postupně řešeny a vymazávány. Cílem je, aby nemovitosti Dlužníka nebyly zatíženy ve prospěch jiných věřitelů než Společnosti, a Společnost tudíž nepředpokládá, že by existence zástavních práv váznoucích na nemovitostech Dlužníka představovala riziko při případném využití těchto nemovitostí pro uspokojení pohledávek Spolku za STZ.

Oběžný majetek je tvořen pohledávkami a peněžními prostředky. Celková brutto hodnota pohledávek k 31. 8. 2020 činí 346,8 mil. Kč, netto hodnota 74,0 mil. Kč (z toho odložená daňová pohledávka 13,7 mil. Kč). Podrobný přehled a soupis pohledávek Dlužníka k 31. 8. 2020 Znalec neměl k dispozici, proto v rámci ocenění pohledávky Skupiny za Dlužníkem uvažuje netto hodnotu pohledávek (tj. přebírá výši opravných položek stanovených Dlužníkem ve spolupráci s auditory), pouze s výjimkou odložené daňové pohledávky. Tu uvažuje v nulové výši (Dlužník dlouhodobě hospodář již na provozní úrovni se ztrátou, tudíž objektivně nelze předpokládat využití potenciálních daňových benefitů plynoucích z odložené daňové pohledávky ani v případě zachování provozu Dlužníka). Peněžní prostředky vykázané k 31. 8. 2020 ve výši 15 mil. Kč Znalec oceňuje nominální hodnotou.

Celkovou tržní hodnotu zajištěného majetku Dlužníka tak lze uvažovat ve výši 231,2 mil. Kč (hodnota nemovitostí k 31. 12. 2019 dle znaleckého ústavu Grant Thornton Valuations, a.s. snižená o tržby za prodej dlouhodobého majetku v období 1-8/2020, viz výše) a celkovou hodnotu nezajištěného majetku Dlužníka lze uvažovat ve výši 77,7 mil. Kč.

Celková výše závazků a dluhů Dlužníka činila k 31. 8. 2020 cca 628,7 mil. Kč, z toho jsou:

- | | |
|---|----------------|
| • závazky ke Skupině (nezajištěny majetkem Dlužníka) | 594,0 mil. Kč, |
| • závazky k TALIELLA Holdings Limited
(nástupce rovněž i věřitele PPF banka a.s.; zajištěny majetkem Dlužníka) | 33,2 mil. Kč, |
| • ostatní závazky (nezajištěny majetkem Dlužníka; část může být zajištěna) | 1,5 mil. Kč. |

Je tak zřejmé (dlouhodobě ztrátové provozní hospodaření, předluženost Dlužníka), že Skupina neobdrží celou nominální hodnotu své pohledávky za Dlužníkem. S ohledem na skutečnosti, že:

- Skupina je věřitelem Dlužníka u 97,8 % nezajištěných závazků Dlužníka,
- Zajištěné závazky by byly 100% uhrazeny při jakékoliv formě likvidace Dlužníka (insolvence, řízená likvidace),

nepředpokládá Znalec v souladu s principem řádného hospodáře, že dojde k podání insolvenčního návrhu na Dlužníka ze strany Společnosti, ale že bude případná likvidace Dlužníka za účelem vymožení maximálního možného uspokojení pro Skupinu řízená. Insolvenční řízení by jednak vedlo k podstatně delší době řešení prodeje majetku, a jednak by neslo podstatně vyšší náklady na zpeněžení majetku Dlužníka (odměna správce, náklady insolvence, průtahy při incidenčních sporech, horší pozice Společnosti jakožto nezajištěného věřitele).

Z celkové hodnoty majetku 308,9 mil. Kč tak Znalec uvažuje souhrnně srážku 5 % reflektující náklady na prodej majetku (správa by byla kryta z provozu, tj. pronájmu do doby prodeje; doba prodeje odhadnuta do 1 roku, tj. v ocenění není aplikován časový diskont reflektující čas potřebný pro realizaci prodeje). Výtěžek pro všechny věřitele Dlužníka tak lze uvažovat ve výši 293,5 mil. Kč. Pohledávky zajištěného věřitele a 1/2 pohledávek ostatních věřitelů mimo Společnosti v celkové výši 27,9 mil. Kč by byly uhrazeny v plné výši (Znalec nemá informace o zajištění/nezajištění ostatních závazků Dlužníka – s ohledem na existenci výše specifikovaných zástavních práv váznoucích na nemovitostech Dlužníka existuje riziko, že i část z ostatních závazků Dlužníka je zastavena nemovitostmi Dlužníka – Znalec uvažuje 1/2).

Zbýlý výtěžek 265,6 mil. Kč lze použít na:

- krytí formální likvidace Dlužníka (spolu s veškerým poradenstvím, odměnou likvidátora apod. lze odhadovat do 0,5 mil. Kč),
- úhradu daně z příjmů (daňovou netto hodnotu majetku Dlužníka lze s ohledem na částku odložené daňové pohledávky odhadovat na cca 215 mil. Kč, náklady na zpeněžení majetku a likvidaci Dlužníka cca 15,4 mil. Kč, což při celkovém příjmu ze zpeněžení majetku 308,9 mil. Kč indikuje daňovou povinnost cca 14,8 mil. Kč), a
- na úhradu pohledávek Skupiny za Dlužníkem (brutto hodnota 594 mil. Kč) a 1/2 ostatních závazků Dlužníka (cca 1 mil. Kč).

Postup výpočtu ocenění pohledávky za Dlužníkem rekapituluje následující tabulka:

Tabulka č. 78 - Ocenění pohledávky za STZ Development, a.s. (mil. Kč)

POLOŽKA	MIL. Kč
Tržní hodnota majetku Dlužníka dle stavu k 31.8.2020	309
<i>Náklady na prodej a zpeněžení (5%)</i>	15
Výtěžek ze zpeněžení pro všechny věřitele	293
<i>Úhrada zajištěných pohledávek věřitelů Dlužníka</i>	34
Výtěžek pro nezajištěné věřitele Dlužníka, pro úhradu DPPO a nákladů likvidace (cca)	260
<i>Úhrada DPPO a nákladů likvidace</i>	15
<i>Poměrná úhrada 1/2 ostatních závazků</i>	0
Výtěžek pro Skupinu (cca)	244,4

8.1.4 KRÁTKODOBÉ PROVOZNÍ POHLEDÁVKY (ČÁST)

Jedná se o pohledávky vzniklé z titulu pronájmu neprovozních nemovitostí, které nelze odprodat. Objem pohledávek byl odvozen jako 1/12 objemu ročních výnosů z pronájmu. Jedná se o aktuální, provozní pohledávky před splatností. Pohledávky byly oceněny v jejich jmenovité výši.

Tabulka č. 79 - Ocenění krátkodobých pohledávek z pronájmu (mil. Kč)

POLOŽKA	MIL. Kč
Krátkodobé pohledávky z pronájmu – brutto účetní hodnota	1
Koef.	1,00
Krátkodobé pohledávky z pronájmu – ocenění	1

8.1.5 CELKOVÁ TRŽNÍ HODNOTA NEPROVOZNÍHO MAJETKU

Provozně nepotřebný majetek je oceněn samostatně a jeho hodnota je přičtena k hodnotě provozní části podniku Společnosti. S ohledem na to, že je v rámci modelu ocenění předpokládáno zpeněžení daného majetku, je nutno dále v ocenění odhadnout náklady na prodej daného majetku a efekt z prodeje na daň z příjmů Skupiny.

Souhrn ocenění jednotlivých položek provozně nepotřebného majetku je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 80 - Souhrn samostatného ocenění provozně nepotřebného majetku (mil. Kč)

NEPROVOZNÍ MAJETEK, MIL. KČ	TRŽNÍ HODNOTA	ÚČETNÍ NETTO	NÁKLADY - PRODEJ	NÁKLADY - DPPO	VÝTĚŽEK
Dlouhodobý hmotný majetek (NEMI k asanaci)	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek (NEMI k prodeji)	19	36	2	-4	20
Dlouhodobý hmotný majetek (stroje k prodeji)	1	0	0	0	1
Dlouhodobý hmotný majetek (NEMI k pronájmu)	53	n/a	n/a	n/a	53
Dlouhodobý finanční majetek (podíly)	10	18	0	0	9
Dlouhodobý finanční majetek (poskytnuté půjčky STZ a ostatní)	244	233	5	1	238
Provozní pohledávky (z nájemného)	1	1	0	0	1
CELKEM					323

8.2 OCENĚNÍ PROVOZNÍ ČÁSTI PODNIKU SPOLEČNOSTI METODOU DCF ENTITY (FCFF)

Ocenění Společnosti metodou DCF Entity (FCFF) je uvedeno v příloze č. 4.

8.2.1 POSTUP OCENĚNÍ

Třífázové ocenění

Pro stanovení hodnoty podniku bylo použito třífázové ocenění:

- V 1. fázi pro následujících 6 let (2020-2025) byly jednotlivé ukazatele odhadnuty pro každý rok samostatně na základě detailního finančního plánu Skupiny.
- V mezifázi pro období 2026-2033 byly uvažovány klíčové parametry finančního plánu dosažené na konci 1. fáze (ziskovost, investice) a došlo k postupnému snížení objemu odpisů na dlouhodobě udržitelnou úroveň v souladu s odepsáním velké části vysokých investic realizovaných v letech před Datem ocenění.
- V 2. fázi plánu, kdy se počítají finanční toky generované Společností od roku 2034 dále, byly jednotlivé klíčové parametry použité pro výpočet finančních toků převzaty z posledního roku mezifáze, tedy z roku 2033, s výjimkou objemu investic. Znalec projektoval ustálení většiny základních parametrů finančního plánu během 1. fáze a mezifáze a ve 2. fázi tak dochází pouze ke změnám na úrovni stanoveného tempa růstu FCFF, viz dále kapitola 8 *Ocenění Jmění příjmovým přístupem*. Investice do dlouhodobého majetku uvažované v letech 2020-2033 dle předpokladů Společnosti nelze považovat za dostatečné i ve 2. fázi, kdy je počítána perpetuita fakticky do nekonečna, neboť v 1. fázi a mezifázi dochází k poklesu netto hodnoty dlouhodobého majetku. Znalec tak hodnotu perpetuity vypočetl dle parametrického vzorce, viz dále, kde aplikace parametrického vzorce s vhodně nastavenými parametry tento problém eliminovala.

Samostatné ocenění provozně nepotřebného majetku (neprovozní, zbytná aktiva)

Neprovozní aktiva jsou aktiva, která Společnost vlastní, ale nejsou nutná pro hlavní činnost podniku. Vyčleněná neprovozní aktiva byla oceněna samostatně v kapitole 8.1 *Ocenění neprovozních aktiv*.

8.2.2 STANOVENÍ VÝŠE DISKONTNÍ MÍRY

Diskontní míru Znalec určuje na úrovni průměrných nákladů na kapitál pomocí modelu WACC (vážený průměr nákladů kapitálu), který průměrné náklady na kapitál určuje dle poměru jednotlivých složek vlastního a cizího kapitálu a nákladů na tyto složky kapitálu.

Náklady vlastního kapitálu

Náklady na vlastní kapitál jsou stanoveny s využitím modelu CAPM s využitím následujících parametrů:

- Bezriziková sazba pro první fázi byla určena na úrovni průměrné výnosnosti desetiletých státních dluhopisů USA, a to jako průměr 12 po sobě jdoucích měsíců před datem ocenění.⁸

Pro mezifázi a druhou fázi byla bezriziková sazba stanovena na úrovni desetiletého průměru 30ti letých státních dluhopisů USA.

- Riziková prémie trhu byla Znalcem převzata z databází profesora Aswatha Damodarana.⁹ Riziková prémie trhu je vypočítána jako rozdíl mezi dlouhodobou výnosností tržního portfolia (kapitálového trhu) a dlouhodobou výnosností státních dluhopisů (je aplikován geometrický průměr částek reflektujících v jednotlivých letech hodnotu investice zhodnocenou/znehodnocenou o každoroční výnosnost). Pro nedostatek údajů z kapitálového trhu v České republice a pro volatilitu meziročních dat jsou pro rizikovou prémii trhu použita data z vyspělého kapitálového trhu disponujícího daty za co nejdelší historické období (USA).
- Koeficient beta při nulovém zadlužení společnosti byl rovněž získán z výše uvedeného zdroje profesora Damodarana, z databáze evropských společností, a to jako vážený¹⁰ průměr oborů Chemical - Basic a Chemical - Specialty. Takto stanovená výše koeficientu beta je odvozena z beta koeficientů srovnatelných nezadlužených společností, tj. je předpokládáno nulové zadlužení. Vzhledem k tomu, že Společnost pro své financování využívá i cizí úročený kapitál, budou výsledné náklady vlastního kapitálu přepočteny dle skutečného zadlužení Společnosti v jednotlivých letech.
- Riziková prémie země je také převzata z databází profesora Damodarana. Tato prémie se používá v důsledku toho, že byla pro výpočet bezrizikové sazby a rizikové prémie trhu použita data z kapitálového trhu USA. Z toho důvodu je nutné upravit tuto rizikovou prémii trhu o podmínky na kapitálovém trhu v České republice právě pomocí rizikové prémie země. Riziková prémie země vychází z ratingu České republiky k datu ocenění. K datu ocenění byl rating ČR podle agentury Moody's na úrovni Aa3.
- Z dalších přírážek Znalec určil odhadem následující prémii za specifické riziko:
 - 2 % v roce 2020, 1 % v roce 2021 a 0,5 % v roce 2022 za riziko spojené s probíhající pandemií Covid-19 a potenciálním ohrožením realizace plánovaných peněžních toků Skupiny v návaznosti na danou pandemii.

Náklady vlastního kapitálu stanovené výše uvedeným způsobem odpovídají společnosti generující peněžní toky v amerických dolarech. Společnost, která je předmětem ocenění, však realizuje peněžní toky v české měně (CZK), a proto je nutné náklady na vlastní kapitál upravit o rozdíly dlouhodobě prognózované inflaci dle následujícího vztahu (tzv. currency translation):

$$r_{local} = \left((1 + r_{USA}) * \frac{1 + inflace_{CZ}}{1 + inflace_{USA}} \right) - 1$$

⁸ <https://www.federalreserve.gov/datadownload/Choose.aspx?rel=H15>

⁹ <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>

Aswath Damodaran je profesorem v oboru Finance na Stern School of Business v rámci New York University. Na University of California v Los Angeles získal tituly MBA a Ph.D. Pravidelně (každý semestr) vede kurzy v oblasti korporátních financí a oceňování v rámci programů MBA. Nadto pořádá přednášky (celosvětově) a v oblasti business valuation (oceňování podniků a společností) je významnou publikační autoritou (10 vlastních knih plus spolupráce a editing, výzkumy, odborné články). V rámci své pedagogické činnosti obdržel mnoho ocenění.

V oblasti oceňování Aswath Damodaran a jeho tým každoročně (v některých případech měsíčně) publikuje a dává veřejně k dispozici data a databáze z kapitálových trhů sloužící pro kvantifikaci složek nákladů vlastního kapitálu a základní finanční data a mezioborové průměrné srovnávací ukazatele jednotlivých ekonomických odvětví. Do roku 2014 včetně publikoval a dával veřejně k dispozici ve formě databáze rovněž základní finanční údaje a srovnávací ukazatele vypočtené pro většinu společností, jejichž akcie jsou obchodovány na kapitálových trzích (USA, Evropa, Asie & Pacifik a další regiony).

¹⁰ Váhy byly stanoveny dle podílu krycího příspěvku generovaného ze základní chemické výroby (anorganika, epoxidové pryskyřice), ve výši cca 89 %, a podílu krycího příspěvku generovaného ze speciální chemické výroby (speciální epoxidy, alkydy), ve výši cca 11 % (dle dat za rok 2018).

Náklady vlastního kapitálu jsou z důvodu využití nezadluženého beta koeficientu, viz výše, stanoveny s předpokladem nulového zadlužení. Vzhledem k tomu, že Společnost pro své financování využívá i cizí úročený kapitál, je nutné výsledné náklady vlastního kapitálu stanovené modelem CAPM přepočíst dle skutečného zadlužení Společnosti v jednotlivých letech, a to s využitím univerzální reagenční funkce vhodné i pro společnosti s neustálenou kapitálovou strukturou.

Pro přepočet byly využity výsledné tržní hodnoty vlastního kapitálu v jednotlivých letech, přičemž s pomocí zpětných iterativních výpočtů byla sladěna kapitálová struktura dle tržních hodnot.

Náklady cizího úročeného kapitálu

Průměrné vážené náklady na cizí kapitál a předpokládaný objem cizího kapitálu v jednotlivých letech 1. fáze a v mezifázi byly stanoveny v rámci kapitoly 7.1.6 *Plán financování*. Pro 2. fázi Znalec u podílu cizího kapitálu vycházel z průměrného zadlužení v oboru a náklady na cizí kapitál byly odvozeny z průměru let 2020-2033 (tj. z období 1. fáze a mezifáze).

WACC

Výsledné vážené průměrné náklady kapitálu byly vypočteny dle podílu hlavních kapitálových složek (vlastní kapitál a úročený cizí kapitál) v jednotlivých letech a stanovených nákladů na tyto složky kapitálu. V rámci závěrečných iterací Znalec provedl přepočet WACC dle podílů jednotlivých složek kapitálu počítaných z tržních hodnot.

Následující tabulka zachycuje finální výpočet WACC po provedených iteracích:

Tabulka č. 81 - Stanovení WACC v jednotlivých letech (2020-2025; po iteracích)

POLOŽKA (%)	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Podíl vlastního kapitálu (na začátku období)	22,0%	26,3%	29,8%	33,4%	38,0%	42,5%
Náklady vlastního kapitálu - ZADLUŽENÉ	31,1%	14,6%	12,9%	9,9%	9,1%	8,3%
Podíl cizího kapitálu (na začátku období)	78,0%	73,7%	70,2%	66,6%	62,0%	57,5%
Náklady cizího kapitálu	2,5%	2,5%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%
Sazba daně z příjmů	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
WACC	8,4%	5,3%	5,1%	4,6%	4,7%	4,7%

V průběhu mezifáze je uvažováno postupné snížení zadlužení, růst podílu vlastního kapitálu a navýšení výsledného WACC z 4,7 % (2025) na 6,3 % (2033). Pro 2. fázi je uvažováno WACC 6,2 %.

Podrobný výpočet WACC v 1. fázi, mezifázi i ve 2. fázi je uveden v příloze č. 4.

8.2.3 STANOVENÍ VOLNÝCH PENĚŽNÍCH TOKŮ FCFF

FCFF je získán úpravou korigovaného provozního výsledku hospodaření (KPVH). KPVH je odvozen z provozního výsledku hospodaření, od kterého jsou odečteny ty provozní výnosy (a přičteny ty provozní náklady), které nejsou nutné pro provoz podniku (neprovozní výnosy ani náklady nejsou uvažovány). Naopak do KPVH jsou zahrnuty finanční výnosy a náklady, které jsou potřebné k zajištění provozu podniku a nesouvisejí s financováním (u Společnosti ostatní finanční výnosy a náklady).

Takto získaný KPVH je zdaněn, dále je očištěn o položky výsledovky, které ve skutečnosti nepředstavují změnu cash-flow, a je upraven o položky, které mají vliv na cash flow, ale nebyly zachyceny ve výsledovce. Výsledkem je volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele.

Všechny výše uvedené úpravy od provozního zisku až po volný peněžní tok pro vlastníky jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka č. 82 - Způsob stanovení KPVH a FCFF

STANOVENÍ FCFF	
Provozní hospodářský výsledek (PHV)	
-	Zisk (ztráta) z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu
+	Náklady spojené s dlouhodobými závazky (mimo úrok)
-	Výnosy z provozně nepotřebného majetku
+	Náklady spojené s provozně nepotřebným majetkem bez odpisů
+	Odpisy z provozně nepotřebného majetku

STANOVENÍ FCFF	
+	Výnosy z provozně nutného dlouh. fin. majetku
-	Náklady spojené s provozně nutným dlouh. fin. majetkem
+	Provozně nutné finanční výnosy
-	Provozně nutné finanční náklady
=	Korigovaný provozní HV před zdaněním (KPVH)
-	Zdanění korigovaného zisku
=	Korigovaný provozní HV po zdanění
+	Úpravy o nepeněžní operace (odpisy provozního majetku, změny stavů rezerv a opravných položek, apod.)
=	Peněžní tok z provozní činnosti před investicemi
-	Investice do provozně nutného pracovního kapitálu (NWCAPEX)
-	Investice do provozně nutného dlouhodobého majetku (CAPEX)
=	FCFF (volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele)

Datum hodnocení

Jako datum ocenění (okamžik, ke kterému budou diskontovány peněžní toky) bylo stanoveno datum 1. 9. 2020.

V každém roce první fáze, tj. v období od roku 2020 do roku 2025 jsou vypočtené peněžní toky pro vlastníky a věřitele diskontovány diskontní mírou (způsob stanovení viz výše) na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu na současnou hodnotu k datu hodnocení.

Rok 2020

Rok 2020 je prvním rokem plánu, ale pro potřeby ocenění je rozdělen na dvě části:

- historická skutečnost období 1. 1. 2020 - 31. 8. 2020,
- očekávaná skutečnost období 1. 9. 2020 – 31. 12. 2020.

Historické skutečnosti za první období roku stanovil Znalec na základě jím provedené konsolidace účetních výkazů společností ve Skupině k 31.8.2020 (s výjimkou společnosti CSS, a..s) a údaje pro zbytek roku byly stanoveny jako rozdíl plánu pro celý rok 2020 a touto hodnotou.

FCFF

Výpočet volného cash-flow pro vlastníky a věřitele od roku 2020* do roku 2025 je uveden v tabulce:

Tabulka č. 83 - Stanovení FCFF (plán pro 1. fázi 2020*-2025; mil. Kč)

	9-12/2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
KPVH před odpisy	119	678	618	584	580	598
odpisy	-142	-428	-320	-342	-343	-356
KPVH	-24	249	298	242	237	242
DPPO	4	-47	-57	-46	-45	-46
KPVH po dani	-19	202	241	196	192	196
Nepeněžní operace – odpisy	142	428	320	342	343	356
NWCAPEX	40	-24	63	46	34	27
CAPEX	-131	-237	-379	-249	-269	-279
FCFF	33	370	245	336	301	300

* Rok 2020 zahrnuje pouze FCFF od 1. 9. 2020 – 31. 12. 2020.

Výpočet FCFF a diskontovaného FCFF je rovněž uveden v příloze č. 4.

Mezifáze

V průběhu mezifáze je uvažován:

- stabilní růst tržeb 2 % p.a.,
- ziskovost na úrovni EBITDA dle posledního roku 1. fáze (do konce 1. fáze je v rámci projektovaného finančního plánu uvažováno ustálení tržeb a ziskovosti na úrovni EBITDA),
- postupné přiblížení odpisů na dlouhodobě udržitelnou úroveň (v souladu s většinovým odepsáním velkých investic realizovaných v letech před Datem ocenění),
- investice do čistého pracovního kapitálu dle vývoje čistého pracovního kapitálu (drobné výkyvy jsou dány výkyvy provozně potřebných peněžních prostředků v důsledku postupného ustálení objemu krátkodobých cizích zdrojů financování),
- investice do dlouhodobého majetku dle předpokladů Společnosti se zohledněním inflačního nárůstu.

Výpočet volného cash-flow pro vlastníky a věřitele od roku 2026 do roku 2033 je uveden v tabulkách:

Tabulka č. 84 - Stanovení FCFF (plán pro mezifázi 2026-2033; mil. Kč)

	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F	2031F	2032F	2033F
KPVH před odpisy	610	623	635	648	661	674	687	701
odpisy	-372	-275	-274	-301	-331	-346	-377	-388
KPVH	238	347	361	346	330	328	311	313
DPPO	-45	-66	-69	-66	-63	-62	-59	-60
KPVH po dani	193	281	293	280	267	265	252	254
Nepeněžní operace – odpisy	372	275	274	301	331	346	377	388
NWCAPEX	28	14	-14	-14	-14	-14	-1	-15
CAPEX	-159	-279	-332	-338	-345	-352	-359	-366
FCFF	434	292	221	230	239	245	268	261

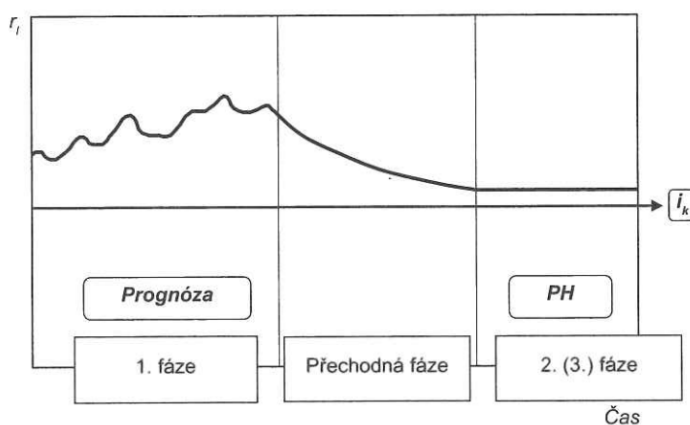
Výpočet FCFF a diskontovaného FCFF je rovněž uveden v příloze č. 4.

Druhá fáze

KPVH pro 1. rok 2. fáze (tj. stabilizovaný KPVH pro perpetuitu) byl v podstatě odvozen z KPVH posledního roku mezifáze (do konce mezifáze dojde v rámci projektovaného finančního plánu k ustálení jednotlivých parametrů) zvýšeného o očekávané tempo růstu ve 2. fázi, a následně zdaněného.

Hodnota 2. fáze byla vypočtena s využitím parametrického vzorce, kde odhady jednotlivých parametrů byly provedeny následovně:

- Tempo růstu pro výpočet perpetuity bylo stanoveno na úrovni dlouhodobě předpokládané inflace (inflační cíl ČNB) ve výši 2 %, a to s ohledem na omezené produkční kapacity Skupiny neumožňující výraznější růst bez dalších investic.
- Rentabilita čistých investic (r_i) byla nastavena na úrovni WACC + 1 %. V dlouhodobém horizontu rentabilita čistých investic konverguje k úrovni blízkým WACC (i_k), nicméně zpravidla se dlouhodobě nachází nad WACC, viz například (Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku, Ekopress, s.r.o., 3. vydání, 2011, Praha, str. 193):



- WACC – předpokládá nastavení míry zadlužení cizím kapitálem dle průměrného zadlužení v oboru.

V rámci 2. fáze Znalec zkorigoval objem investic odhadnutých pro 1. fázi a mezifázi aplikací parametrického vzorce pro výpočet 2. fáze, v rámci kterého bude předpokládána konvergence rentability čistých investic k WACC. Tento postup implicitně povede k navýšení objemu investic na dlouhodobě udržitelnou úroveň a ke stabilizaci majetkové substance podniku a netto hodnoty dlouhodobého majetku.

8.2.4 VÝSLEDEK OCENĚNÍ JMĚNÍ SPOLEČNOSTI METODOU DCF ENTITY (FCFF)

Ocenění Jmění Společnosti metodou DCF Entity včetně všech vstupů a výstupů je uvedeno v příloze č. 4.

Hodnota provozní části podniku Společnosti

Hodnota provozní části podniku Společnosti (konsolidovaně, tj. Skupiny) byla stanovena příjmovým přístupem na základě třířázkového ocenění metodou volných peněžních toků pro vlastníky a věřitele DCF Entity (FCFF).

Hodnota celého podniku Společnosti

Diskontované hodnoty FCFF budou generovány pouze provozní částí podniku Společnosti, proto hodnota celého podniku Společnosti je rovna hodnotě provozní části podniku Společnosti zvýšené o hodnotu neprovozního majetku podniku Společnosti.

Hodnota Jmění Společnosti

Výsledná hodnota Jmění Společnosti stanovená metodou DCF Entity (FCFF) je rovna hodnotě celého podniku Společnosti snížené o hodnotu cizího úročeného kapitálu Společnosti.

Z předpokládané apreciace směnného kurzu CZK/EUR vznikají v letech 2020-2023 v plánu nerealizované kurzové zisky, kdy hodnota úvěrů denominovaných v EUR přepočtená do CZK klesá. Skupina tak při úhradě úvěrů v EUR zaplatí ve výsledku nižší objem splátek přepočtených na CZK, než kdyby byl směnný kurz stabilní. S ohledem na to, že negativní vliv prognózované apreciace CZK na tržby je v ocenění zohledněn (Skupina generuje tržby převážně v EUR, přičemž hodnota tržeb v CZK v plánu klesá vlivem apreciace CZK dle makroekonomické prognózy), je nutné v ocenění rovněž zohlednit její pozitivní vliv. V případě nákladů vynakládaných v EUR (prakticky celá výkonová spotřeba, investice, odpisy, ostatní provozní náklady) toto bylo provedeno v rámci uvažované nákladovosti vycházející z tržeb. V případě cizích úročených zdrojů, jejichž objem ve stavu k Datu ocenění snižuje hodnotu Skupiny brutto, je nutno hodnotu dluhů snížit o současnou hodnotu budoucích nerealizovaných kurzových zisků generovaných z přepočtu jistin úvěrů v EUR na CZK dle postupně posilujícího směnného kurzu CZK/EUR. Výpočet současné hodnoty (diskontní sazba na úrovni průměrné úrokové sazby realizované Skupinou) je uveden v rámci přílohy č. 3 (cizí zdroje financování).

Výsledná hodnota Jmění Společnosti je uvedena v následující tabulce:

Tabulka č. 85 - Výsledek ocenění Jmění metodou DCF Entity (FCFF; mil. Kč)

POLOŽKA	OPERACE	HODNOTA
Hodnota 1. fáze (2020-2025)	+	1 344
Hodnota mezifáze (2026-2033)	+	1 317
Hodnota 2. fáze (PH po 2033)	+	2 081
Hodnota provozní části podniku Společnosti	=	4 742
Hodnota neprovozního majetku Společnosti	+	323
Hodnota celého podniku Společnosti	=	5 065
Hodnota cizího úročeného kapitálu Společnosti	-	-3 697
Snížení hodnoty úvěrů, současná hodnota	-	143
Celková netto hodnota Jmění Společnosti (v mil. Kč)	=	1 511

9 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

9.1 REKAPITULACE ZADÁNÍ

Úkolem Znalce bylo stanovení hodnoty akcií společnosti Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost (Společnost), které nahradily akcie, které nebyly vyměněny při snížení základního kapitálu a byly prohlášeny za neplatné (cca 40 % emitovaných akcií), pro potřeby dražby.

Ocenění Akcií bylo provedeno ke dni 31. srpna 2020.

9.2 REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A VÝSLEDNÝCH HODNOT

Pro ocenění Akcií bylo nezbytné ocenění Jmění, tj. veškerého majetku a dluhů Společnosti. S ohledem na účel ocenění Znalec ocenil Jmění a Akcie Společnosti na úrovni tržní hodnoty.

Hodnotu Jmění Společnosti Znalec stanovoval s využitím příjmového přístupu ocenění, pomocí metody DCF Entity. Znalec zvažoval také použití porovnávacího přístupu ocenění (metody kapitálových trhů), nicméně po indikativních propočtech dospěl Znalec k závěru, že se výsledná hodnota Jmění Společnosti vypočtená pomocí jednotlivých srovnávacích ukazatelů pohybuje ve značně širokém intervalu a nebylo by tak možné dospět k relevantnímu a věrohodnému výsledku ocenění. Z toho důvodu Znalec porovnávací přístup ocenění neaplikoval.

Přehled ocenění Jmění Společnosti je uveden v následující tabulce:

Tabulka č. 86 - Rekapitulace ocenění Jmění jednotlivými metodami

POUŽITÝ PŘÍSTUP	POUŽITÁ METODA	VÝSLEDNÁ HODNOTA (MIL. KČ)
Příjmový	DCF FCFF	1 511

Výsledná tržní hodnota Jmění Společnosti činí k datu 31.8.2020 celkem **1 511 mil. Kč**.

9.3 TRŽNÍ HODNOTA 1 KS AKCIE

Předmětem ocenění jsou Akcie Společnosti ve jmenovité hodnotě jedné akcie 185,- Kč, které nahradily akcie, které nebyly vyměněny při snížení základního kapitálu Společnosti a které byly prohlášeny za neplatné (cca 40 % Akcií). Účelem ocenění je dražba souboru těchto Akcií.

Dražený soubor Akcií představuje minoritní podíl na Společnosti. Z hlediska obecného investora (jeden z předpokladů definice tržní hodnoty – nezávislí partneři) je nutné tuto skutečnost promítnout snížením hodnoty Akcií, a to aplikací tzv. srážky za minoritu.

Vlastnictví majetkového podílu je spojeno s dvěma základními právy:

- právo na rozdělování zisku popř. na likvidačním zůstatku,
- právo podílet se na rozhodování, resp. řízení společnosti.

Hodnota práva na rozdělování odpovídá velikosti podílu vkladu na základním kapitálu společnosti (není-li společenskou smlouvou či stanovami stanoveno něco jiného). Hodnota práva na rozhodování je závislá na velikosti podílu a struktuře všech podílů na dané společnosti a je stanovena v závislosti na míře vlivu na hlasování na valné hromadě společnosti. Při oceňování minoritních podílů je aplikována srážka za minoritu. Výše srážek za minoritu je stanovována na základě empirických studií, jejichž výsledky shrnuje následující tabulka:

Tabulka č. 87 - Výše srážky z hodnoty podílu na ZK zjištěné alikvotně dle % podílu na ZK v obchodním rejstříku

VELIKOST PODÍLU	VÝŠE SRÁŽKY
0% až 9,9%	25-50%
10% až 24,9%	20-30%
25% až 49,9%	10-20%

Dle informací od Objednatele existuje k Datu ocenění ve Skupině akcionář, který disponuje majoritním balíkem akcií (skupina KAPRAIN, podíl cca 51 %), který mu umožňuje samostatné rozhodování ve většině věcí obchodního vedení společnosti. Z toho důvodu není výše uvedená tabulka relevantní, neboť ta předpokládá rozmanitější strukturu akcionářů, kdy není nadpoloviční počet akcií v rukou jednoho jediného akcionáře.

Podíl přesahující 50,01 % umožňuje samostatné rozhodování ve většině věcí obchodního vedení společnosti, kde podle zákona o obchodních korporacích postačuje prostá většina hlasů. Pouze v některých zásadních případech rozhoduje valná hromada 2/3 všech hlasů, a to je např. schvalování stanov společnosti, změna společenské smlouvy, zvýšení či snížení základního kapitálu, schvalování smluv o prodeji či nájmu podniku nebo jeho části a o zrušení společnosti s likvidací. Při oceňování většinových podílů se standardně neaplikují žádné prémie, avšak u podílů, které těsně (v řádu několika %) přesahují majoritní podíl (s podstatným či rozhodujícím vlivem), a tedy umožňují vlastníkově podílu rozhodovat o řízení společnosti, je možné aplikovat mírnou přírážku k výsledku ocenění (do 5 %).

S ohledem na skutečnost, že přesný počet Akcií, které budou předmětem dražby, není v době vydání znaleckého posudku znám, stanovil Znalec hodnotu 1 Akcie na dvou úrovních, a to za předpokladu, že Akcie, které budou předmětem dražby, budou součástí balíku Akcií představujícího:

- minimálně 33,34 % podíl na základním kapitálu Společnosti, který umožňuje ovlivnit hlasování,
- maximálně 33,33 % podíl na základním kapitálu Společnosti, který neumožňuje ovlivnit hlasování.

Pakliže budou předmětem dražby Akcie, které budou součástí balíku Akcií představujícího 33,34 % a více celkového počtu Akcií Společnosti, zaručilo by vlastnictví těchto akcií vyšší možnost ovlivnění chodu Společnosti než Akcie, které jsou součástí balíku Akcií představujícího 33,33 % a méně celkového počtu Akcií Společnosti. Z toho důvodu Znalec v daných případech aplikuje odlišnou výši diskontu za minoritu.

Znalec v případě ocenění balíku Akcií představujícího minimálně 33,34 % podíl na základním kapitálu Společnosti aplikoval diskont za minoritu ve výši 10 %. V případě ocenění balíku Akcií představujícího podíl na základním kapitálu Společnosti maximálně 33,33 % aplikoval Znalec diskont za minoritu ve výši 20 %. S ohledem na skutečnost, že přesný počet Akcií, které budou předmětem dražby, není v době vydání znaleckého posudku znám, stanovil Znalec níže v tabulce hodnotu 1 Akcie s tím, že hodnota celého balíku dražených Akcií bude rovna násobku hodnoty 1 ks Akcie stanovené níže a konečného počtu dražených Akcií.

Tabulka č. 88 - Výpočet hodnoty 1 ks Akcie Společnosti v případě, že Akcie bude součástí balíku Akcií ve výši minimálně 33,34 % podílu na základním kapitálu Společnosti (tis. Kč)

POLOŽKA	HODNOTA
Hodnota 100% podílu na Společnosti (Jmění), mil. Kč	1 511
<i>Podíl 1 ks Akcie á 185,- Kč z celkového počtu 3 878 816 ks akcií emitovaných Společností</i>	<i>0,000026%</i>
<i>Diskont za minoritu</i>	<i>10%</i>
Hodnota 1 ks Akcie Společnosti á 185,- Kč v balíku 33,34 % a více (Kč)	351

Tabulka č. 89 - Výpočet hodnoty 1 ks Akcie Společnosti v případě, že Akcie bude součástí balíku Akcií ve výši maximálně 33,33 % podílu na základním kapitálu Společnosti (tis. Kč)

POLOŽKA	HODNOTA
Hodnota 100% podílu na Společnosti (Jmění), mil. Kč	1 511
<i>Podíl 1 ks Akcie á 185,- Kč z celkového počtu 3 878 816 ks akcií emitovaných Společností</i>	<i>0,000026%</i>
<i>Diskont za minoritu</i>	<i>20%</i>
Hodnota 1 ks Akcie Společnosti á 185,- Kč v balíku 33,33 % a méně (Kč)	312

9.4 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA 1 KS AKCIE Á 185,- KČ SPOLEČNOSTI SPOLEK PRO CHEMICKOU A HUTNÍ VÝROBU, AKCIOVÁ SPOLEČNOST STANOVENÁ PRO POTŘEBY DRAŽBY, KTERÁ JE SOUČÁSTÍ BALÍKU PŘEDSTAVUJÍCÍHO PODÍL NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI <u>MINIMÁLNĚ 33,34 %</u> ČINÍ K DATU OCENĚNÍ 31. SRPNA 2020
351 KČ SLOVY: TŘI STA PADESÁT JEDNA KORUN ČESKÝCH
VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA 1 KS AKCIE Á 185,- KČ SPOLEČNOSTI SPOLEK PRO CHEMICKOU A HUTNÍ VÝROBU, AKCIOVÁ SPOLEČNOST STANOVENÁ PRO POTŘEBY DRAŽBY, KTERÁ JE SOUČÁSTÍ BALÍKU PŘEDSTAVUJÍCÍHO PODÍL NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI <u>MAXIMÁLNĚ 33,33 %</u> ČINÍ K DATU OCENĚNÍ 31. SRPNA 2020
312 KČ SLOVY: TŘI STA DVANÁCT KORUN ČESKÝCH

S ohledem na skutečnost, že přesný počet Akcií, které budou předmětem dražby, není v době vydání znaleckého posudku znám, stanovil Znalec jako závěr tohoto znaleckého posudku hodnotu 1 Akcie s tím, že hodnota celého balíku dražených Akcií bude rovna násobku hodnoty 1 ks Akcie stanovené výše a konečného počtu dražených Akcií.

9.4.1 KOMENTÁŘE

Komentář k DPH

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

Tabulka č. 90 - Vymezení vztahu výsledku ocenění k DPH

PŘEVODCE	NABÝVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

PŘÍLOHY

- Příloha č. 1:** VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU SPOLEČNOSTI A SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ
- Příloha č. 2:** ÚČETNÍ VÝKAZY VYBRANÝCH SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ K 31.8.2020
- Příloha č. 2.1:** KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ VÝKAZY (TZV. 4-KONSOLIDACE) SPOLEČNOSTÍ SPOLEK PRO CHEMICKOU A HUTNÍ VÝROBU, AKCIOVÁ SPOLEČNOST, SPOLCHEMIE ELECTROLYSIS A.S., EPISPOL, A.S. A CHS EPI, A.S. K 31.8.2020
- Příloha č. 2.2:** ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI SYNPO, AKCIOVÁ SPOLEČNOST K 31.8.2020
- Příloha č. 2.3:** ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI SPOLCHEMIE DISTRIBUTION, A.S. K 31.8.2020
- Příloha č. 2.4:** ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI CSS, A.S. K 31.8.2020
- Příloha č. 2.5:** ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI USTI TRUCK WASH, A.S. K 31.8.2020
- Příloha č. 3:** FINANČNÍ PLÁN SKUPINY PRO ROKY 2020-2025
- Příloha č. 4:** OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI METODOU DCF ENTITY (FCFF)
- Příloha č. 5:** OCENĚNÍ NEPROVOZNÍCH NEMOVITOSTÍ URČENÝCH K ODPRODEJI

PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU SPOLEČNOSTI A SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 47

Datum vzniku a zápisu:	31. prosince 1990
Spisová značka:	B 47 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost
Sídlo:	Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 40032
Identifikační číslo:	000 11 789
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny zámečnictví, nástrojářství výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických přípravků a prodej chemických látek a chemických přípravků klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán - představenstvo:

Člen představenstva:

Ing. DANIEL TAMCHYNA, MBA, dat. nar. 9. prosince 1970
Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice
Den vzniku členství: 28. srpna 2019

Předseda

představenstva:

Ing. PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970
Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek
Den vzniku funkce: 28. srpna 2019
Den vzniku členství: 28. srpna 2019

Místopředseda

představenstva:

Ing. JIŘÍ MEDŘICKÝ, dat. nar. 25. prosince 1974
Libická 1918/6, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Den vzniku funkce: 28. srpna 2019
Den vzniku členství: 28. srpna 2019

Počet členů:

3

Způsob jednání:

Za společnost jedná představenstvo. Jednat navenek za společnost jsou oprávněni buď:
a) dva členové představenstva společně nebo
b) jeden člen představenstva k tomu písemně zmocněný dvěma členy představenstva.

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady:

ROBERT DEMETER, dat. nar. 9. května 1982
Glennova 2709/13, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem
Den vzniku členství: 1. února 2019

Člen dozorčí rady:

JOSEF ČERNÝ, dat. nar. 9. srpna 1976
 Dukelských hrdinů 574/41, Bukov, 400 01 Ústí nad Labem
 Den vzniku členství: 1. února 2019

Předseda dozorčí rady:

JUDr. PETR SISÁK, dat. nar. 31. srpna 1967
 FI21 Paceville, San Giljan, Portomaso Blk 17, Maltská republika
 Den vzniku funkce: 28. srpna 2019
 Den vzniku členství: 16. srpna 2019

Místopředseda dozorčí rady:

Ing. ROMANA BENEŠOVÁ, dat. nar. 7. listopadu 1969
 Poběžovická 1122/12, Kunratice, 148 00 Praha 4
 Den vzniku funkce: 28. srpna 2019
 Den vzniku členství: 16. srpna 2019

Člen dozorčí rady:

Ing. JAROMÍR ŠTANTEJSKÝ, dat. nar. 18. září 1970
 Filmařská 472, Brunšov, 252 09 Hradištko
 Den vzniku členství: 16. srpna 2019

Člen dozorčí rady:

Ing. VLADIMÍR KUBIŠ, CSC, dat. nar. 26. dubna 1959
 Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
 Den vzniku členství: 16. srpna 2019

Počet členů:

6

Akcie:

3 878 816 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 185,- Kč

Základní kapitál:

717 580 960,- Kč
 Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Údaje o založení akciové společnosti:

Akciová společnost Spolek pro chemickou a hutní výrobu byla založena jednorázově dle zakladatelského plánu ministerstva průmyslu České republiky ze dne 31.12.1990 ve smyslu zákona číslo 104/1990 Sb., o akciových společnostech a zákona číslo 111/1990 Sb., o státním podniku, a v souladu se stanovami, založenými ve spise podnikového rejstříku.

Společnost je právním nástupcem práv a povinností státního podniku Spolek pro chemickou a hutní výrobu a přejímá veškerý jeho majetek.

Rozhodnutí řádné valné hromady o snížení základního kapitálu ze dne 20.12.2019:

1. Základní kapitál Společnosti se snižuje o částku 1.221.827.040,- Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě dvacet jedna milionů osm set dvacet sedm tisíc čtyřicet korun českých), tedy z částky 1.939.408.000,- Kč (slovy: jedna miliarda devět set třicet devět milionů čtyři sta osm tisíc korun českých) na částku 717.580.960,- Kč (slovy: sedm set sedmnáct milionů pět set osmdesát tisíc devět set šedesát korun českých), a to postupem dle § 544 odst. 1 písm. a) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen ZOK).

2. Účelem navrhovaného snížení základního kapitálu Společnosti je úhrada kumulované ztráty Společnosti vykazované jako výsledek hospodaření minulých let na základě auditované účetní závěrky, dle stavu ke dni 20.12.2019, kdy celková kumulovaná ztráta minulých let dosahuje výše 1.297.803.291,- Kč, resp. po částečné úhradě ztrát použitím prostředků z rezervního fondu v případě přijetí rozhodnutí dle bodu 5) programu valné hromady, výše 1.221.827.040,-Kč.
 3. Snížení základního kapitálu Společnosti bude provedeno snížením jmenovité hodnoty všech akcií Společnosti o částku 315,- Kč (slovy: tři sta patnáct korun českých), tedy z částky 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) na částku 185,- Kč (slovy: jedno sto osmdesát pět korun českých).
 4. Lhůta pro předložení všech akcií Společnosti, jejichž jmenovitá hodnota se bude snižovat, a ve které představenstvo Společnosti provede výměnu stávajících akcií za nové akcie se sníženou jmenovitou hodnotou, činí 3 (tři) měsíce ode dne zápisu snížení základního kapitálu Společnosti do obchodního rejstříku.
 5. Celá částka odpovídající snížení základního kapitálu, tedy částka 1.221.827.040,- Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě dvacet jedna milionů osm set dvacet sedm tisíc čtyřicet korun českých) bude použita na úhradu kumulované ztráty Společnosti z minulých let.
-

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 2227

Datum vzniku a zápisu:	22. ledna 2010
Spisová značka:	B 2227 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	SPOLCHEMIE Electrolysis a.s.
Sídlo:	Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 40032
Identifikační číslo:	292 00 181
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí a prodej chemických látek a chemických směsí klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. DANIEL TAMCHYNA, dat. nar. 9. prosince 1970 Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice Den vzniku funkce: 1. října 2019 Den vzniku členství: 1. října 2019
Místopředseda představenstva:	Ing. JAROMÍR FLORIÁN, dat. nar. 16. června 1975 Stojická 827/5, Vinoř, 190 17 Praha 9 Den vzniku funkce: 1. října 2019 Den vzniku členství: 1. října 2019
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za společnost jedná představenstvo. Za představenstvo jedná vždy předseda a místopředseda představenstva společně.
Dozorčí rada:	
Člen dozorčí rady:	PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970 Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek Den vzniku členství: 2. května 2016
Počet členů:	1
Jediný akcionář:	Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, IČ: 000 11 789 Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Akcie:	2 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 ,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 1426

Datum vzniku a zápisu:	19. června 2002
Spisová značka:	B 1426 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	EPISPOL, a.s.
Sídlo:	Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Identifikační číslo:	254 49 842
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí Podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
Člen představenstva:	Ing. TOMÁŠ LOUBAL, dat. nar. 9. prosince 1967 SNP 2384/14, Ústí nad Labem-centrum, 400 11 Ústí nad Labem Den vzniku členství: 21. června 2019
Předseda představenstva:	Ing. DANIEL TAMCHYNA, dat. nar. 9. prosince 1970 Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice Den vzniku funkce: 21. června 2019 Den vzniku členství: 21. června 2019
Místopředseda představenstva:	Ing. JAROMÍR FLORIÁN, dat. nar. 16. června 1975 Stojická 827/5, Vinoř, 190 17 Praha 9 Den vzniku funkce: 21. června 2019 Den vzniku členství: 21. června 2019
Způsob jednání:	Jménem společnosti jedná představenstvo. Jednat navenek za představenstvo společnosti jsou oprávněni buď: a/ předseda představenstva samostatně nebo b/ dva členové představenstva společně. Písemné právní úkony činí buď předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně, a to tím způsobem, že k obchodní firmě společnosti či otisku razítka společnosti připojí svůj podpis a uvedou jméno, příjmení a funkci.
Dozorčí rada:	
Předseda dozorčí rady:	Ing. PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970 Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek Den vzniku funkce: 21. června 2019 Den vzniku členství: 21. června 2019
Člen dozorčí rady:	Ing. JAN ŠRUBAŘ, dat. nar. 5. února 1949 Na Dolíček 46, Všešímy, 251 64 Kunice Den vzniku členství: 21. června 2019
Člen dozorčí rady:	Ing. JAROMÍR ŠTANTEJSKÝ, dat. nar. 18. září 1970

Filmařská 472, Brunšov, 252 09 Hradištko

Den vzniku členství: 21. června 2019

Akcie:

3 000 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
v listinné podobě

Základní kapitál:

300 000 000,- Kč

Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 3

Počet členů dozorčí rady: 3

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst.
5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 2017

Datum vzniku a zápisu:	17. prosince 2007
Spisová značka:	B 2017 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	CHS Epi, a.s.
Sídlo:	Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 40032
Identifikační číslo:	282 07 882
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí a prodej chemických látek a chemických směsí klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické. Podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady.
Statutární orgán - představenstvo:	
Předseda představenstva:	Ing. DANIEL TAMCHYNA, MBA, dat. nar. 9. prosince 1970 Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice Den vzniku funkce: 12. června 2019 Den vzniku členství: 12. června 2019
Místopředseda představenstva:	Ing. JAROMÍR FLORIÁN, dat. nar. 16. června 1975 Stojická 827/5, Vinoř, 190 17 Praha 9 Den vzniku funkce: 12. června 2019 Den vzniku členství: 12. června 2019
Člen představenstva:	Ing. JAN DLOUHÝ, dat. nar. 17. března 1965 č.p. 14, 411 33 Prackovice nad Labem Den vzniku členství: 12. června 2019
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Za společnost jedná představenstvo. Za představenstvo jedná vždy předseda a místopředseda představenstva společně. V případě, že představenstvo společnosti má jediného člena, jedná za společnost tento člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	Ing. JAN ŠRUBAŘ, dat. nar. 5. února 1949 Na Dolíček 46, Všešímy, 251 64 Kunice Den vzniku funkce: 2. listopadu 2016 Den vzniku členství: 2. listopadu 2016
člen dozorčí rady:	Mgr. JAN KŘIČKA, dat. nar. 26. května 1963 Kočkovská 3538/22, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem Den vzniku členství: 20. prosince 2017
člen dozorčí rady:	

Ing. PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970
Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek
Den vzniku členství: 2. listopadu 2016

Počet členů:	3
Jediný akcionář:	SPOLCHEMIE N.V. 1101BR Amsterdam, Haaksbergweg 71, Nizozemské království Registrační číslo: 818202518
Akcie:	100 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Hradci Králové
oddíl B, vložka 627

Datum vzniku a zápisu:	1. května 1992
Spisová značka:	B 627 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Obchodní firma:	SYNPO, akciová společnost
Sídlo:	Pardubice - Zelené Předměstí, S. K. Neumanna 1316, PSČ 53207
Identifikační číslo:	465 04 711
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí a prodej chemických látek a chemických směsí klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Zámečnictví, nástrojářství Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení
Statutární orgán - představenstvo:	
Člen představenstva:	IVA BERANOVÁ, dat. nar. 6. července 1965 Erno Košťála 1000, Studánka, 530 12 Pardubice Den vzniku členství: 1. ledna 2019
Místopředseda představenstva:	Ing. DANIEL TAMCHYNA, dat. nar. 9. prosince 1970 Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice Den vzniku funkce: 24. ledna 2020 Den vzniku členství: 20. ledna 2020
Předseda představenstva:	Ing. JAN HYRŠL, dat. nar. 18. února 1959 K Pustinám 30, Staročernsko, 530 02 Pardubice Den vzniku funkce: 24. ledna 2020 Den vzniku členství: 20. ledna 2020
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Za společnost jednají společně všichni členové představenstva nebo alespoň společně předseda nebo místopředseda a jeden člen představenstva. Za společnost může jednat samostatně i jeden člen představenstva, pokud byl k tomuto alespoň dvěma členy představenstva písemně pověřen a jejich podpisy na pověření byly úředně ověřeny. V případě, že společnost má pouze jednoho člena představenstva, jedná za společnost tento člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
Člen dozorčí rady:	Ing. ERIK MAHNERT, dat. nar. 13. června 1963 Náčkovice 50, 411 45 Lovečkovice Den vzniku členství: 20. ledna 2020
Člen dozorčí rady:	Ing. JAN BANDŽUCH, dat. nar. 8. března 1958

Nová 161, 533 52 Srch
Den vzniku členství: 20. ledna 2020

Počet členů:	3
Jediný akcionář:	Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, IČ: 000 11 789 Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 40032
Akcie:	51 071 ks akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč
Základní kapitál:	51 071 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Údaje o zřízení: Akciová společnost byla založena podle par. 172 obchodního zákoníku. Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého nám. 32, na který přešel majetek státního podniku SYNPO. V zakladatelské listině, učiněné ve formě notářského zápisu, bylo rozhodnuto o schválení jejich stanov a jmenování členů představenstva a dozorčí rady. Zakladatel splatil 100 % základního jmění společnosti, které je představováno cenou vkládaného hmotného a dalšího majetku uvedeného v zakladatelské listině. Ocenění tohoto majetku je obsaženo ve schváleném privatizačním projektu státního podniku SYNPO.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 2473

Datum vzniku a zápisu:	19. srpna 2011
Spisová značka:	B 2473 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	SPOLCHEMIE Distribution, a.s.
Sídlo:	Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Identifikační číslo:	241 50 584
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán - představenstvo:	
Předseda představenstva:	Ing. DANIEL TAMCHYNA, MBA, dat. nar. 9. prosince 1970 Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice Den vzniku funkce: 12. června 2019 Den vzniku členství: 12. června 2019
Místopředseda představenstva:	Ing. JAROMÍR FLORIÁN, dat. nar. 16. června 1975 Stojická 827/5, Vinoř, 190 17 Praha 9 Den vzniku funkce: 12. června 2019 Den vzniku členství: 12. června 2019
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za společnost jedná vždy předseda a místopředseda představenstva společně. V případě, že společnost má pouze jediného člena představenstva, jedná za společnost tento jediný člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	Ing. PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970 Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek Den vzniku funkce: 14. listopadu 2018 Den vzniku členství: 14. listopadu 2018
Jediný akcionář:	SPOLCHEMIE N.V. 1101BR Amsterdam, Zuidoost, Haaksbergweg 71, Nizozemské království Registrační číslo: 34277853 Právní forma: akciová společnost
Akcie:	20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Počet členů dozorčí rady: 1

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 1991

Datum vzniku a zápisu:	17. prosince 2007
Spisová značka:	B 1991 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	CHS Resins, a.s.
Sídlo:	Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Identifikační číslo:	282 07 866
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Statutární orgán - představenstvo:	
Předseda představenstva:	Ing. JAROMÍR FLORIÁN, dat. nar. 16. června 1975 Stojická 827/5, Vinoř, 190 17 Praha 9 Den vzniku funkce: 31. května 2019 Den vzniku členství: 31. května 2019
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Za představenstvo jedná vždy předseda a místopředseda představenstva společně. V případě, že společnost má pouze jednoho člena představenstva, jedná za společnost tento člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
Člen dozorčí rady:	Ing. PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970 Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek Den vzniku členství: 31. května 2019
Počet členů:	1
Jediný akcionář:	Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, IČ: 000 11 789 Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Akcie:	100 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 20386

Datum vzniku a zápisu:	13. ledna 2015
Spisová značka:	B 20386 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	SPOLCHEMIE, a.s.
Sídlo:	Prokopova 148/15, Žižkov, 130 00 Praha 3
Identifikační číslo:	037 07 873
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. JAROMÍR FLORIÁN, dat. nar. 16. června 1975 Stojická 827/5, Vinoř, 190 17 Praha 9 Den vzniku funkce: 22. července 2020 Den vzniku členství: 22. července 2020
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Za společnost jedná předseda představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	Ing. DANIEL TAMCHYNA, MBA, dat. nar. 9. prosince 1970 Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice Den vzniku funkce: 22. července 2020 Den vzniku členství: 22. července 2020
Jediný akcionář:	SPOLCHEMIE Distribution, a.s., IČ: 241 50 584 Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Akcie:	20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 2 000 000,- Kč

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 2758

Datum vzniku a zápisu:	30. října 2019
Spisová značka:	B 2758 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	SPOLCHEMIE Precursors, a.s.
Sídlo:	Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Identifikační číslo:	086 47 011
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických přípravků a prodej chemických látek a chemických směsí klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. JIŘÍ MEDŘICKÝ, dat. nar. 25. prosince 1974 Libická 1918/6, Vinohrady, 130 00 Praha 3 Den vzniku funkce: 30. října 2019 Den vzniku členství: 30. října 2019
člen představenstva:	Ing. DANIEL TAMCHYNA, MBA, dat. nar. 9. prosince 1970 Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice Den vzniku členství: 30. října 2019
člen představenstva:	BERT FRANS STIERS, dat. nar. 17. července 1972 Františka Křížka 1163/34, Holešovice, 170 00 Praha 7 Den vzniku členství: 30. října 2019
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Společnost ve všech záležitostech zastupují vždy 2 (slovy dva) členové představenstva společně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	Ing. PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970 Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek Den vzniku funkce: 30. října 2019 Den vzniku členství: 30. října 2019
Počet členů:	1
Jediný akcionář:	Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, IČ: 000 11 789 Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 40032
Akcie:	20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 600 000,- Kč

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 2123

Datum vzniku a zápisu:	29. září 2009
Spisová značka:	B 2123 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	CSS, a.s.
Sídlo:	Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Identifikační číslo:	289 63 661
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
Statutární orgán - představenstvo:	
Člen představenstva:	Ing. JAROMÍR FLORIÁN, dat. nar. 16. června 1975 Stojická 827/5, Vinoř, 190 17 Praha 9 Den vzniku členství: 21. října 2019
Předseda představenstva:	Ing. DANIEL TAMCHYNA, dat. nar. 9. prosince 1970 Mezi Mosty 1844, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice Den vzniku funkce: 21. října 2019 Den vzniku členství: 21. října 2019
Místopředseda představenstva:	Ing. PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970 Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek Den vzniku funkce: 1. července 2020 Den vzniku členství: 25. června 2020
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Za společnost jedná představenstvo. Za představenstvo jednají společně všichni členové představenstva nebo společně člen představenstva a předseda představenstva. V případě, že společnost má pouze jednoho člena představenstva, jedná za společnost tento člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
Člen dozorčí rady:	Ing. JAN ŠRUBAŘ, dat. nar. 5. února 1949 Na Dolíček 46, Všešímy, 251 64 Kunice Den vzniku členství: 21. října 2019
Počet členů:	1
Akcie:	184 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
Základní kapitál:	18 400 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Jediný akcionář společnosti CSS, a.s., společnost Via Chem Group, a.s.,

jednající při výkonu působnosti valné hromady společnosti učinil dne 13.12.2019 tato rozhodnutí:

1/ v plném rozsahu se vzdávám přednostního práva na upisování níže uvedených nových akcií Společnosti CSS, a.s., kterými bude zvyšován základní kapitál této společnosti,

2/ schvaluji zvýšení základního kapitálu Společnosti CSS, a.s., a to následujícím způsobem a v následujícím rozsahu:

a/ základní kapitál společnosti se zvyšuje o částku 16.400.000,- Kč (slovy šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých), přičemž upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení

základního kapitálu společnosti, tj. nad částku 16.400.000,- Kč (slovy šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých), ani pod tuto částku se nepřipouští,

b/ základní kapitál společnosti bude zvýšen upsáním nových akcií v počtu 164 (slovy jedno sto šedesát čtyři) kusů celkem, s tím, že se bude jednat o kmenové akcie znějící na jméno,

vydané v listinné podobě a jmenovité hodnotě jedné takovéto akcie 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých); jmenovitá hodnota nové emise akcií tak činí celkem

16.400.000,- Kč (slovy šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých),

c/ emisní kurs každé upisované akcie o jmenovité hodnotě 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) bude činit 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých), tedy emisní

kurs nově upisovaných akcií bude činit celkem 16.400.000,- Kč (slovy šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých),

d/ vzhledem k tomu, že jediný akcionář učinil na počátku jednání této valné hromady, před samotným přijetím rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu společnosti, prohlášení o vzdání

se přednostního práva na upisování nových akcií, budou všechny nově upisované akcie nabídnuty k upsání předem určenému zájemci, kterým je: Spolek pro chemickou a hutní

výrobu, akciová společnost, IČ 000 11 789, se sídlem Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 400 32, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, v oddílu B, vložce 47,

e/ žádná z nově upisovaných akcií nebude upsána na základě veřejné nabídky,

3/ připouštím možnost započtení části pohledávky společnosti Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost vzniklé za Společností CSS, a.s. z titulu Smlouvy o nahrazení

závazku uzavřené dne 10.9.2019 (slovy desátého září roku dva tisíce devatenáct) mezi společnostmi Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost na straně jedné

a Společností CSS, a.s. na straně druhé, jejíž výše činila k datu uzavření Smlouvy o nahrazení závazku 18.937.264,25 (slovy osmnáct milionů devět set třicet sedm tisíc dvě stě šedesát

čtyři korun českých a dvacet pět haléřů), s tím, že započítávat se bude co do výše 16.400.000,- Kč (slovy šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých), a to proti pohledávce Společnosti

CSS, a.s. na splacení emisního kursu nově upisovaných akcií v celkové výši 16.400.000,- Kč (slovy šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých), a to za dodržení těchto pravidel:

a) k částečnému započtení a tím i ke splacení emisního kursu všech nově upisovaných akcií dojde na základě Smlouvy o započtení uzavřené mezi

společností Spolek pro chemickou

a hutní výrobu, akciová společnost na straně jedné a Společností CSS, a.s. na straně druhé v písemné formě s úředně ověřenými podpisy osob oprávněných zastupovat účastníky

této smlouvy, s tím, že tato smlouva nemůže být uzavřena dříve, než její návrh schválí jediný akcionář Společnosti CSS, a.s. jednající při výkonu působnosti valné hromady,

a současně musí být uzavřena před podáním návrhu na zápis nové výše základního kapitálu Společnosti CSS, a.s. do obchodního rejstříku.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 2755

Datum vzniku a zápisu:	22. října 2019
Spisová značka:	B 2755 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	Usti Truck Wash, a.s.
Sídlo:	Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem
Identifikační číslo:	086 28 823
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady
Statutární orgán - představenstvo:	
člen představenstva:	ARTUR MYKYTENKO, dat. nar. 10. června 1996 Na chobotě 1344/4, Řepy, 163 00 Praha 6 Den vzniku členství: 22. října 2019
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost ve všech záležitostech zastupuje jediný člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	Ing. Mgr. MICHAL JÜNGLING, dat. nar. 16. února 1982 Pod mezí 89, Brnky, 250 66 Zdiby Den vzniku funkce: 22. října 2019 Den vzniku členství: 22. října 2019
člen dozorčí rady:	Ing. JAN DLOUHÝ, dat. nar. 17. března 1965 č.p. 14, 411 33 Prackovice nad Labem Den vzniku členství: 22. října 2019
člen dozorčí rady:	Ing. PAVEL JIROUŠEK, dat. nar. 10. srpna 1970 Ke Třebusicům 379, 273 41 Brandýsek Den vzniku členství: 23. října 2019
Počet členů:	3
Akcie:	47 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
Základní kapitál:	4 700 000,- Kč Splaceno: 4 700 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Jediný akcionář společnosti Usti Truck Wash, a.s., společnost SE-VAG, a.s., jednající při výkonu působnosti valné hromady společnosti učinil dne 27.5.2020 tato rozhodnutí: 1/ v plném rozsahu se vzdávám přednostního práva na upisování níže uvedených nových akcií společnosti Usti Truck Wash, a.s., kterými bude zvyšován její základní kapitál, 2/ schvaluji zvýšení základního kapitálu společnosti Usti Truck Wash, a.s., a to

následujícím způsobem a v následujícím rozsahu:

a/ základní kapitál společnosti Usti Truck Wash, a.s. se zvyšuje o částku 2.700.000,- Kč (slovy dva miliony sedm set tisíc korun českých), přičemž upisování akcií nad částku

navrhovaného zvýšení základního kapitálu společnosti Usti Truck Wash, a.s., tj. nad částku 2.700.000,- Kč (slovy dva miliony sedm set tisíc korun českých), ani pod tuto částku se nepřipouští,

b/ základní kapitál společnosti Usti Truck Wash, a.s. se zvyšuje upsáním nových akcií v počtu 27 (slovy dvacet sedm) kusů celkem, s tím, že se bude jednat o kmenové akcie znějící na

jméno, vydané v listinné podobě a jmenovité hodnotě jedné takovéto akcie 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých); jmenovitá hodnota nové emise akcií tak činí celkem

2.700.000,- Kč (slovy dva miliony sedm set tisíc korun českých),

c/ emisní kurs každé upisované akcie o jmenovité hodnotě 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) bude činit 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých), tedy emisní

kurs nově upisovaných akcií bude činit celkem 2.700.000,- Kč (slovy dva miliony sedm set tisíc korun českých),

d/ část nově upisovaných akcií, konkrétně 4 (slovy čtyři) kusy nově upisovaných akcií, bude upisovat jediný akcionář společnosti Usti Truck Wash, a.s., společnost SE-VAG, a.s., a to

písemnou smlouvou (dále jen Smlouva o úpisu SE-VAG) uzavřenou se Společností Usti Truck Wash, a.s. v jejím sídle, ve lhůtě 1 (slovy jednoho) měsíce ode dne přijetí rozhodnutí

o zvýšení základního kapitálu společnosti Usti Truck Wash, a.s., jež bude splňovat náležitosti určené ust. § 479 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech

a družstvech, v platném znění, (dále jen Zákon o obchodních korporacích), s tím, že společnost SE-VAG, a.s. jako jediný akcionář společnosti Usti Truck Wash, a.s. je povinna

emisní kurs takto upsaných akcií, jehož výše činí 400.000,- Kč (slovy čtyři sta tisíc korun českých) a jež bude splácen v penězích, splatit na účet společnosti Usti Truck Wash, a.s.

č. 1807356002/5500 vedený u Raiffeisenbank, a.s. ve lhůtě 2 (slovy dvou) měsíců ode dne uzavření Smlouvy o úpisu SE--VAG, nejpozději však před podáním návrhu na zápis nové

výše základního kapitálu společnosti Usti Truck Wash, a.s. do obchodního rejstříku,

e/ zbývající část nově upisovaných akcií, konkrétně 23 (slovy dvacet tři) kusů nově upisovaných akcií, bude nabídnuta k upsání předem určenému zájemci, kterým je společnost:

-- Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, IČ 000 11 789, se sídlem Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 400 32, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Ústí nad Labem, v oddílu B, vložce 47, (dále jen Předem určený zájemce),

s tím, že Předem určený zájemce bude upisované akcie upisovat písemnou smlouvou (dále jen Smlouva o úpisu Spolek) uzavřenou se společností Usti Truck Wash, a.s. v jejím

sídle, a to ve lhůtě 2 (slovy dvou) týdnů ode dne přijetí rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu společnosti Usti Truck Wash, a.s., jež bude splňovat

náležitosti určené ust. § 479

Zákona o obchodních korporacích, a emisní kurs jím takto upsaných akcií, jehož výše činí 2.300.000,- Kč (slovy dva miliony tři sta tisíc korun českých), splatí vnesením nepeněžitého

vkladu, a to ve lhůtě 2 (slovy dvou) měsíců ode dne uzavření Smlouvy o úpisu Spolek, nejpozději však před podáním návrhu na zápis nové výše základního kapitálu Společnosti Usti

Truck Wash, a.s. do obchodního rejstříku,

f/ předem určenému zájemci se schvaluje na splacení emisního kursu jím upsaných akcií vnesení nepeněžitého vkladu, kterým je nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí

Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na LV č. 3 pro obec a k. ú. Ústí nad Labem, a to pozemek pozemková parcela č. 137/271 ostatní plocha

s výměrou 2441 m², a jehož ocenění bylo znaleckým posudkem č. 3460-52/2020 ze dne 14.4.2020 (slovy čtrnáctého dubna roku dva tisíce dvacet) vypracovaným společností Grant

Thornton Valuations, a.s., IČ 630 79 798, se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, jako znaleckým ústavem vybraným pro tento účel Předem určeným zájemcem a odsouhlaseným

společností Usti Truck Wash, a.s., stanovenou na částku 2.300.000,- Kč (slovy dva miliony tři sta tisíc korun českých), s tím, že za tento nepeněžitý vklad společnost Usti Truck Wash,

a.s. Předem určenému zájemci vydá 23 kusů listinných kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 (slovy jedné) takovéto akcie 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých), tedy

akcie s celkovým emisním kursem 2.300.000,- Kč (slovy dva miliony tři sta tisíc korun českých),

g/ žádná z nově upisovaných akcií nebude upsána na základě veřejné nabídky.

PŘÍLOHA Č. 2

ÚČETNÍ VÝKAZY VYBRANÝCH SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ K 31.8.2020

PŘÍLOHA Č. 2.1

**KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ VÝKAZY (TZV. 4-KONSOLIDACE)
SPOLEČNOSTÍ SPOLEK PRO CHEMICKOU A HUTNÍ VÝROBU, AKCIOVÁ
SPOLEČNOST, SPOLCHEMIE ELECTROLYSIS A.S., EPISPOL, A.S. A
CHS EPI, A.S. K 31.8.2020**

Rozvaha		
[tis. Kč]	Konsolidace	
	srpen 2020	prosinec 2019
AKTIVA CELKEM	5 914 282	5 929 735
B. Dlouhodobý majetek	3 890 650	3 992 506
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	218 065	244 773
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	3 615 485	3 701 813
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	57 101	45 921
C. Oběžná aktiva	1 846 195	1 740 006
C.I. Zásoby	512 385	634 414
1. Materiál	221 449	295 449
3. Výrobky a zboží	290 681	337 701
3.1 Výrobky	290 670	337 624
3.2 Zboží	10	76
5. Poskytnuté zálohy na zásoby	0	1 009
C.II. Pohledávky	1 032 231	997 270
C.II.1 Dlouhodobé pohledávky	308 919	300 018
1. Pohledávky z obchodních vztahů	0	0
2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	70 089	61 187
4. Odložená daňová pohledávka	0	0
5. Pohledávky - ostatní	238 830	238 830
5.4 Jiné pohledávky	232 830	232 830
C.II.2 Krátkodobé pohledávky	723 312	697 252
1. Pohledávky z obchodních vztahů	629 918	571 314
2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	21 545
4. Pohledávky - ostatní	93 393	104 393
4.3 Stát - daňové pohledávky	51 126	65 585
4.4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	27 202	2 838
4.5 Dohadné účty aktivní	4 500	19 036
4.6 Jiné pohledávky	10 566	16 935
C.III. Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV. Peněžní prostředky	301 579	108 323
1. Peněžní prostředky v pokladně	251	722
2. Peněžní prostředky na účtech	301 328	107 601
D. Časové rozlišení aktiv	177 438	197 223
PASIVA CELKEM	5 914 282	5 929 735
A. Vlastní kapitál	1 323 318	1 271 577
Menšinový základní kapitál	30 009	30 009
A.I. Základní kapitál	717 581	1 939 408
A.II. Ážio a kapitálové fondy	37 000	37 000
A.III. Fondy ze zisku	10 524	10 524
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	476 558	-922 244
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	51 646	176 881
B.+C. Cizí zdroje	4 579 077	4 655 978
B.I. Rezervy	79 286	76 965
C. Závazky	4 499 791	4 579 013
C.I. Dlouhodobé závazky	2 614 067	2 530 329
2. Závazky k úvěrovým institucím	0	0
4. Závazky z obchodních vztahů	4 215	4 215
6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	3 322	2 633
8. Odložený daňový závazek	118 828	118 828
9. Závazky - ostatní	2 487 702	2 404 652
9.1 Závazky ke společníkům	310 344	310 344
9.3 Jiné závazky	2 177 357	2 094 308
C.II. Krátkodobé závazky	1 885 724	2 048 684
2. Závazky k úvěrovým institucím	0	0
3. Krátkodobé přijaté zálohy	212 441	164 441
4. Závazky z obchodních vztahů	435 179	495 166
6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 399	2 089
8. Závazky - ostatní	1 236 705	1 386 988
8.1 Závazky ke společníkům	2 641	2 538
8.2 Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
8.3 Závazky k zaměstnancům	21 650	22 218
8.4 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního poj	12 029	12 229
8.5 Stát - daňové závazky a dotace	4 057	14 092
8.6 Dohadné účty pasivní	18 906	30 904
8.7 Jiné závazky	1 177 422	1 305 007
D. Časové rozlišení pasiv	11 887	2 180

Výkaz zisku a ztrát - konsolidace

[tis. Kč]	od počátku roku						rok	
	2019	2020		Indexy			2019	2020
	Skutečnost	Plán	Oper. plán	Skutečnost	2019	Plán	Skutečnost	Plán
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	3 718 791	3 676 908	3 398 414	3 579 134	96%	97%	5 384 649	5 377 330
II. Tržby za prodej zboží	1 842	736	586	584	32%	79%	2 067	1 104
A. Výkonová spotřeba	-2 807 258	-2 895 216	-2 701 027	-2 729 885	97%	94%	-4 127 423	-4 321 261
1. Náklady vynaložené na prodané zboží	-1 385	-733	-554	-578	42%	79%	-1 609	-1 100
2. Spotřeba materiálu a energie	-2 151 535	-2 311 732	-2 122 825	-2 135 626	99%	92%	-3 312 050	-3 432 216
3. Služby	-654 337	-582 751	-577 648	-593 682	91%	102%	-813 765	-887 945
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti	-79 560	-26 953	103 838	-47 687	60%	177%	2 148	2 934
C. Aktivace	2 436			2 264	93%		4 574	
D. Osobní náklady	-279 937	-295 922	-295 922	-288 686	103%	98%	-417 730	-443 885
1. Mzdové náklady	-204 224	-217 557	-217 557	-212 045	104%	97%	-303 758	-326 336
2. Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní p	-75 713	-78 365	-78 365	-76 641	101%	98%	-113 972	-117 549
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	-167 052	-211 875	-209 819	-187 846	112%	89%	-302 897	-315 079
1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a l	-190 150	-211 875	-209 819	-201 241	106%	95%	-317 226	-315 079
2. Úpravy hodnot zásob	762			4 245	557%		-5 950	
3. Úpravy hodnot pohledávek	22 336			9 150	41%		20 279	
III. Ostatní provozní výnosy	59 260			29 159	49%		107 676	
1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	303			6 100			24 422	
2. Tržby z prodeje materiálu	48 323			19 385	40%		71 205	
3. Jiné provozní výnosy	10 633			3 674	35%		12 050	
F. Ostatní provozní náklady	-111 334	-45 236	-45 236	-83 864	75%	185%	-186 236	-65 207
1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého m	-19			-11 308			-23 916	
2. Zůstatková cena prodaného materiálu	-48 840			-17 788	36%		-71 743	
3. Daně a poplatky	-6 189	-4 446	-4 446	-4 523	73%	102%	-8 368	-6 655
4. Rezervy v provozní oblasti a komplexní nákla	1 567			-2 321	-148%		-913	
5. Jiné provozní náklady	-57 853	-40 790	-40 790	-47 924	83%	117%	-81 296	-58 552
* Provozní výsledek hospodaření	337 187	202 442	250 833	273 175	81%	135%	466 828	235 936
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	3 037	4 900	1 350	1 616	53%	33%	4 456	6 900
1. Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající		0	0				0	0
2. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	3 037	4 900	1 350	1 616	53%	33%	4 456	6 900
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti				-32 520			-96 695	
J. Nákladové úroky a podobné náklady	-89 302	-82 333	-65 352	-80 580	90%	98%	-131 585	-124 010
2. Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	-89 302	-82 333	-65 352	-80 580	90%	98%	-131 585	-124 010
VII. Ostatní finanční výnosy	166 586	595	595	453 196	272%		268 115	1 163
K. Ostatní finanční náklady	-185 663	-13 209	-12 620	-565 198	304%		-279 487	-20 093
* Finanční výsledek hospodaření	-105 343	-90 047	-76 026	-223 487	212%	248%	-235 196	-136 040
** Výsledek hospodaření před zdaněním	231 844	112 395	174 807	49 688	21%	44%	231 632	99 896
L. Daň z příjmů	2 427			1 957			-54 751	-10 000
1. - Daň z příjmů splatná	2 427			1 957			-22 455	-10 000
2. - Daň z příjmů odložená							-32 297	
** Výsledek hospodaření po zdanění	234 271	112 395	174 807	51 646			176 881	89 896
*** Výsledek hospodaření za účetní období	234 271	112 395	174 807	51 646			176 881	89 896

PŘÍLOHA Č. 2.2

ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI SYNPO, AKCIOVÁ SPOLEČNOST K 31.8.2020

ROZVAHA - SYNPO, akciová společnost

08.2020

Označení	A K T I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období				Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto		Netto	
			1	2	3		4	
a	b	c						
	Aktiva celkem	001	257 908 084,52	177 903 123,22	80 004 961,30		60 485 518,01	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0,00	0,00	0,00		0,00	
B.	Stálá aktiva	003	198 478 408,92	176 954 899,26	21 523 509,66		22 801 831,27	
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	1 569 220,50	1 557 220,50	12 000,00		35 800,00	
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Ocenitelná práva	006	1 569 220,50	1 557 220,50	12 000,00		35 800,00	
B.I.2.1.	Software	007	1 569 220,50	1 557 220,50	12 000,00		35 800,00	
2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0,00	0,00	0,00		0,00	
3.	Goodwill	009	0,00	0,00	0,00		0,00	
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0,00	0,00	0,00		0,00	
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0,00	0,00	0,00		0,00	
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0,00	0,00	0,00		0,00	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	196 889 188,42	175 397 678,76	21 491 509,66		22 746 031,27	
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	46 350 363,33	33 550 455,67	12 799 907,66		13 374 957,66	
B.II.1.1.	Pozemky	016	4 717 997,00	0,00	4 717 997,00		4 717 997,00	
2.	Stavby	017	41 632 366,33	33 550 455,67	8 081 910,66		8 656 960,66	
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	150 524 425,09	141 847 223,09	8 677 202,00		9 371 073,61	
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0,00	0,00	0,00		0,00	
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0,00	0,00	0,00		0,00	
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0,00	0,00	0,00		0,00	
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0,00	0,00	0,00		0,00	
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	14 400,00	0,00	14 400,00		0,00	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	14 400,00	0,00	14 400,00		0,00	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	20 000,00	0,00	20 000,00		20 000,00	
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0,00	0,00	0,00		0,00	
3.	Podíly - podstatný vliv	030	0,00	0,00	0,00		0,00	
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0,00	0,00	0,00		0,00	
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	20 000,00	0,00	20 000,00		20 000,00	
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0,00	0,00	0,00		0,00	
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0,00	0,00	0,00		0,00	
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0,00	0,00	0,00		0,00	
C.	Oběžná aktiva	037	59 266 789,21	948 223,96	58 318 565,25		37 189 040,65	
C.I.	Zásoby	038	23 584 973,06	918 939,75	22 666 033,31		10 327 235,58	
C.I.1.	Materiál	039	9 022 262,13	918 939,75	8 103 322,38		7 716 209,66	
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	11 904 926,71	0,00	11 904 926,71		856 754,66	
3.	Výrobky a zboží	041	2 587 440,80	0,00	2 587 440,80		1 754 271,26	
C.I.3.1.	Výrobky	042	2 136 804,42	0,00	2 136 804,42		1 656 152,68	
2.	Zboží	043	450 636,38	0,00	450 636,38		98 118,58	
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0,00	0,00	0,00		0,00	
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	70 343,42	0,00	70 343,42		0,00	
C.II.	Pohledávky	046	16 398 702,00	29 284,21	16 369 417,79		10 732 283,99	
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0,00	0,00	0,00		0,00	
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0,00	0,00	0,00		0,00	
3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0,00	0,00	0,00		0,00	
4.	Odložená daňová pohledávka	051	0,00	0,00	0,00		0,00	
5.	Pohledávky - ostatní	052	0,00	0,00	0,00		0,00	
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0,00	0,00	0,00		0,00	
3.	Dohadné účty aktivní	055	0,00	0,00	0,00		0,00	
4.	Jiné pohledávky	056	0,00	0,00	0,00		0,00	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	16 398 702,00	29 284,21	16 369 417,79		10 732 283,99	
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	16 330 464,72	29 284,21	16 301 180,51		10 903 509,79	
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0,00	0,00	0,00		0,00	
3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0,00	0,00	0,00		0,00	
4.	Pohledávky - ostatní	061	68 237,28	0,00	68 237,28		-171 225,80	
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0,00	0,00	0,00		0,00	
3.	Stát - daňové pohledávky	064	3 777,00	0,00	3 777,00		-103 703,00	
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	125 964,92	0,00	125 964,92		100 302,20	
5.	Dohadné účty aktivní	066	0,00	0,00	0,00		0,00	
6.	Jiné pohledávky	067	-61 504,64	0,00	-61 504,64		-167 825,00	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	0,00	0,00	0,00		0,00	
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0,00	0,00	0,00		0,00	
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0,00	0,00	0,00		0,00	
C.IV.	Peněžní prostředky	071	19 283 114,15	0,00	19 283 114,15		16 129 521,08	
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	70 502,18	0,00	70 502,18		29 637,75	
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	19 212 611,97	0,00	19 212 611,97		16 099 883,33	
D.	Časové rozlišení aktiv	074	162 886,39	0,00	162 886,39		494 646,09	
D.1.	Náklady příštích období	075	162 886,39	0,00	162 886,39		457 398,09	
2.	Komplexní náklady příštích období	076	0,00	0,00	0,00		0,00	
3.	Příjmy příštích období	077	0,00	0,00	0,00		37 248,00	

Označení	P A S I V A	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	Pasiva celkem	078	80 004 961,30	60 485 518,01
A.	Vlastní kapitál	079	51 396 118,49	50 022 153,98
A.I.	Základní kapitál	080	51 071 000,00	51 071 000,00
A.I.1.	Základní kapitál	081	51 071 000,00	51 071 000,00
2.	Vlastní podíly (-)	082	0,00	0,00
3.	Změny základního kapitálu	083	0,00	0,00
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	464 651,00	464 651,00
A.II.1.	Ážio	085	0,00	0,00
2.	Kapitálové fondy	086	464 651,00	464 651,00
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	464 651,00	464 651,00
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	0,00	0,00
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	0,00	0,00
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0,00	0,00
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0,00	0,00
A.III.	Fondy ze zisku	092	481 527,39	674 740,09
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	0,00	0,00
2.	Statutární a ostatní fondy	094	481 527,39	674 740,09
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	-2 188 237,11	-3 779 259,73
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	4 293 104,89	2 702 082,27
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	-6 481 342,00	-6 481 342,00
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	1 567 177,21	1 591 022,62
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100	0,00	0,00
B. + C.	Cizí zdroje	101	27 635 347,81	5 713 364,03
B.	Rezervy	102	2 770 000,00	0,00
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0,00	0,00
2.	Rezerva na daň z příjmů	104	0,00	0,00
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0,00	0,00
4.	Ostatní rezervy	106	2 770 000,00	0,00
C.	Závazky	107	24 865 347,81	5 713 364,03
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	1 684 997,00	1 684 997,00
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	0,00	0,00
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110	0,00	0,00
2.	Ostatní dluhopisy	111	0,00	0,00
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	0,00	0,00
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0,00	0,00
4.	Závazky z obchodních vztahů	114	0,00	0,00
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0,00	0,00
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0,00	0,00
7.	Závazky - podstatný vliv	117	0,00	0,00
8.	Odložený daňový závazek	118	1 684 997,00	1 684 997,00
9.	Závazky - ostatní	119	0,00	0,00
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	0,00	0,00
2.	Dohadné účty pasivní	121	0,00	0,00
3.	Jiné závazky	122	0,00	0,00
C.II.	Krátkodobé závazky	123	23 180 350,81	4 028 367,03
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124	0,00	0,00
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125	0,00	0,00
2.	Ostatní dluhopisy	126	0,00	0,00
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	0,00	0,00
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	367 149,85	-5 066 437,73
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	2 240 167,26	2 108 292,54
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0,00	0,00
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0,00	0,00
7.	Závazky - podstatný vliv	132	0,00	0,00
8.	Závazky ostatní	133	20 573 033,70	6 986 512,22
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134	0,00	0,00
2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0,00	0,00
3.	Závazky k zaměstnancům	136	3 244 085,00	3 601 232,00
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	1 993 039,00	1 818 736,00
5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	14 530 306,70	1 306 678,22
6.	Dohadné účty pasivní	139	600 000,00	58 212,00
7.	Jiné závazky	140	205 603,00	201 654,00
D.	Časové rozlišení pasiv	141	973 495,00	4 750 000,00
D.1.	Výdaje příštích období	142	973 495,00	4 750 000,00
2.	Výnosy příštích období	143	0,00	0,00

PŘÍLOHA Č. 2.3

ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI SPOLCHEMIE DISTRIBUTION, A.S. K 31.8.2020

ROZVAHA

(BALANCE)

ke dni 31. srpna 2020

(v celých tisících Kč)

IČ

00011789

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SPOLCHEMIE Distribution, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Revoluční 1930/86

Ústí nad Labem

PSČ 400 32

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	31 253	-9	31 244	31 577
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	840	-9	831	835
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
2.1	Software	007	0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3	Goodwill	009	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	770	-9	761	765
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	770	-9	761	765
1.1	Pozemky	016	456	0	456	456
1.2	Stavby	017	314	-9	305	309
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	70	0	70	70
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	70	0	70	70
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

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

označ a	AKTIVA b	řád 31. srp	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)	037	30 398	0	30 398	30 689
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	-9	0	-9	0
C. I. 1	Materiál	039	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	-9	0	-9	0
3.1	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2	Zboží	043	-9	0	-9	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57)	046	22 618	0	22 618	28 617
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	22 618	0	22 618	28 617
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	9 327	0	9 327	21 591
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	13 291	0	13 291	7 026
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	1 794
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	13 257	0	13 257	0
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	33	0	33	5 232
2.4.6	Jiné pohledávky	067	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 +70)	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 72 +73)	071	7 789	0	7 789	2 071
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	0	0	0	0
2	Peněžní prostředky na účtech	073	7 789	0	7 789	2 071
D. I.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75 až 77)	074	16	0	16	54
D. I.	Náklady příštích období	075	16	0	16	54
D. II.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
D. III.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)	078	31 244	31 224
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 101)	079	3 504	2 792
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	2 000	2 000
1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
2	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3	Změny základního kapitálu	083	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 + 86)	084	0	0
A. II. 1	Ážio	085	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	0	0
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	0	0
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)	092	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A. IV.	Výsledek hospodářství minulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	1 146	536
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	1 146	536
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	0	0
3	Jiný výsledek hospodářství minulých let (+/-)	098	0	0
A. V. 1	Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 101 + 141 - 100)/	099	358	257
2	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	27 740	28 431
B. I.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	0	502
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	104	0	222
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
4	Ostatní rezervy	106	0	279
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	27 740	27 930
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	-1	-1
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř.110 + 111)	109	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	111	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
8	Odložený daňový závazek	118	-1	-1
9	Závazky - ostatní (ř. 120 - 122)	119	0	0
9.1	Závazky ke společníkům	120	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	121	0	0
9.3	Jiné závazky	122	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 až 133)	123	27 741	27 930
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 125 + 126)	124	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	0	2 022
4	Závazky z obchodních vztahů	129	5	23 976
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	27 736	1 932
8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	144	495
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	94	228
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	-15	-40
8.6	Dohadné účty pasivní	139	311	1 249
8.7	Jiné závazky	140	27 203	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142 + 143)	141	0	0
D. I.	Výdaje příštích období	142	0	0
D. II.	Výnosy příštích období	143	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. srpna 2020

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

00011789

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SPOLCHEMIE Distribution, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Revoluční 1930/86

Ústí nad Labem

PSČ 400 32

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	42 300	601 021
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	42 694	604 568
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	41 778	601 064
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	0	0
3.	Služby	06	916	3 504
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	1 094	4 568
1.	Mzdové náklady	10	809	3 430
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	285	1 138
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	273	1 090
2. 2	Ostatní náklady	13	12	48
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	4	5
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	4	5
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4	5
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	2 212	394 635
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3	Jiné provozní výnosy	23	2 212	394 635
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	-201	384 310
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	3	36
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-279	279
5.	Jiné provozní náklady	29	75	383 994
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	921	2 206

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

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	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	0	0
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	205	129
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	205	129
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	18 655	15 989
K.	Ostatní finanční náklady	47	19 013	17 496
*	Finanční výsledek hospodaření (+/ -) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 +46 - 47)	48	-563	-1 635
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	359	570
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	1	314
1.	Daň z příjmů splatná	51	1	315
2.	Daň z příjmů odložená (+/ -)	52	0	-1
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/ -) (ř. 49 - 53)	53	358	257
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	358	257
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	63 168	1 011 645

PŘÍLOHA Č. 2.4

ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI CSS, A.S. K 31.8.2020

ROZVAHA

(BALANCE)

ke dni 31. srpna 2020

(v celých tisících Kč)

IČ

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

CSS, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Revoluční 1930/86

Ústí nad Labem

PSČ 400 32

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	57 283	-41 548	15 734	37 114
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	16 400
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	41 235	-34 491	6 744	7 480
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	33 438	-29 777	3 661	5 148
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	31 755	-29 777	1 977	5 009
2.1	Software	007	31 755	-29 777	1 977	5 009
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3	Goodwill	009	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	1 683	0	1 683	139
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	1 683	0	1 683	139
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	7 797	-4 714	3 083	2 332
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	0	0	0	0
1.1	Pozemky	016	0	0	0	0
1.2	Stavby	017	0	0	0	0
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	6 321	-4 714	1 607	1 961
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	1 476	0	1 476	371
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 476	0	1 476	371
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

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

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)	037	13 836	-7 057	6 779	9 210
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	039	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	0	0	0	0
3.1	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2	Zboží	043	0	0	0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57)	046	11 557	-7 057	4 500	6 343
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	11 557	-7 057	4 500	6 343
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	10 833	-7 057	3 776	5 449
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	724	0	724	895
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	617	0	617	720
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	35	0	35	105
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	2
2.4.6	Jiné pohledávky	067	72	0	72	67
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 +70)	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 72 +73)	071	2 279	0	2 279	2 866
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	1 999	0	1 999	2 005
2	Peněžní prostředky na účtech	073	281	0	281	861
D. I.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75 až 77)	074	2 212	0	2 212	4 024
D. I.	Náklady příštích období	075	2 212	0	2 212	4 024
D. II.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
D. III.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)	078	15 734	37 114
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 101)	079	8 222	8 525
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	18 400	18 400
1	Základní kapitál	081	18 400	2 000
2	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3	Změny základního kapitálu	083	0	16 400
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 + 86)	084	0	0
A. II. 1	Ážio	085	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	0	0
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	0	0
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)	092	400	400
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093	400	400
2	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A. IV.	Výsledek hospodáření minulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	-10 275	-11 282
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	1 006	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-11 282	-11 282
3	Jiný výsledek hospodáření minulých let (+/-)	098	0	0
A. V. 1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 101 + 141 - 100)/	099	-302	1 006
2	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	7 512	28 589
B. I.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	0	322
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	104	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
4	Ostatní rezervy	106	0	322
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	7 512	28 267
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	29	29
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř.110 + 111)	109	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	111	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
8	Odložený daňový závazek	118	29	29
9	Závazky - ostatní (ř. 120 - 122)	119	0	0
9.1	Závazky ke společníkům	120	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	121	0	0
9.3	Jiné závazky	122	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 až 133)	123	7 483	28 238
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 125 + 126)	124	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	129	5 158	25 233
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	2 325	3 005
8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	1 485	1 835
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	518	798
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	282	372
8.6	Dohadné účty pasivní	139	40	1
8.7	Jiné závazky	140	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142 + 143)	141	0	0
D. I.	Výdaje příštích období	142	0	0
D. II.	Výnosy příštích období	143	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. srpna 2020

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

CSS, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Revoluční 1930/86

Ústí nad Labem

PSČ 400 32

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	31 322	48 635
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	6 818	9 749
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	261	384
3.	Služby	06	6 557	9 365
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	20 817	34 137
1.	Mzdové náklady	10	16 190	25 617
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	4 626	8 520
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	4 339	8 043
2. 2	Ostatní náklady	13	288	477
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	4 036	-1 141
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	4 038	5 875
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4 038	5 875
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	-1	-7 016
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	53	511
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	8	0
2	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3	Jiné provozní výnosy	23	45	511
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	-219	4 793
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	0	5
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-322	-3 159
5.	Jiné provozní náklady	29	103	7 946
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	-78	1 608

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	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	0	0
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
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	6	30
K.	Ostatní finanční náklady	47	230	224
*	Finanční výsledek hospodaření (+/ -) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 +46 - 47)	48	-224	-194
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	-302	1 414
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	408
1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/ -)	52	0	408
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/ -) (ř. 49 - 53)	53	-302	1 006
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-302	1 006
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	31 380	49 176

PŘÍLOHA Č. 2.5

ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI USTI TRUCK WASH, A.S. K 31.8.2020

ROZVAHA

(BALANCE)

ke dni 31. srpna 2020

(v celých tisících Kč)

IČ

08628823

Obchodní firma nebo jiný název účetní
jednotky

Usti Truck Wash, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní
jednotky

Revoluční 1930/86

Ústí nad Labem-centrum

PSČ 400 01

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	36 627	0	36 627	1 771
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	1 400
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	2 631	0	2 631	331
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
2.1	Software	007	0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3	Goodwill	009	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 + 24)	014	2 631	0	2 631	331
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	2 300	0	2 300	0
1.1	Pozemky	016	2 300	0	2 300	0
1.2	Stavby	017	0	0	0	0
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	331	0	331	331
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	331	0	331	331
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

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

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)	037	33 996	0	33 996	39
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	039	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	0	0	0	0
3.1	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2	Zboží	043	0	0	0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57)	046	27 206	0	27 206	39
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	27 206	0	27 206	39
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	0
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	27 206	0	27 206	39
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	4	0	4	39
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	0
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
2.4.6	Jiné pohledávky	067	27 203	0	27 203	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 +70)	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 72 +73)	071	6 790	0	6 790	0
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	0	0	0	0
2	Peněžní prostředky na účtech	073	6 790	0	6 790	0
D. I.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75 až 77)	074	0	0	0	0
D. I.	Náklady příštích období	075	0	0	0	0
D. II.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
D. III.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)	078	36 627	1 771
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 101)	079	4 266	1 630
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	4 700	2 000
1	Základní kapitál	081	4 700	2 000
2	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3	Změny základního kapitálu	083	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 + 86)	084	0	0
A. II. 1	Ážio	085	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	0	0
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	0	0
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)	092	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A. IV.	Výsledek hospodářství minulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	0	0
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	0	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	0	0
3	Jiný výsledek hospodářství minulých let (+/-)	098	0	0
A. V. 1	Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 101 + 141 - 100)/	099	-434	-370
2	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	32 361	140
B. I.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	0	0
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	104	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
4	Ostatní rezervy	106	0	0
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	32 361	140
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	0	0
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 110 + 111)	109	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	111	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
8	Odložený daňový závazek	118	0	0
9	Závazky - ostatní (ř. 120 - 122)	119	0	0
9.1	Závazky ke společníkům	120	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	121	0	0
9.3	Jiné závazky	122	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 až 133)	123	32 361	140
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 125 + 126)	124	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	129	24	140
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	32 339	0
7	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	-1	0
8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	0	0
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	0	0
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	0	0
8.6	Dohadné účty pasivní	139	-1	0
8.7	Jiné závazky	140	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142 + 143)	141	0	0
D. I.	Výdaje příštích období	142	0	0
D. II.	Výnosy příštích období	143	0	0

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. srpna 2020

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

08628823

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Ustí Truck Wash, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Revoluční 1930/86

Ústí nad Labem-centrum

PSČ 400 01

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 (ř. 04 + 05 + 06)	03	25	0
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	0	0
3.	Služby	06	25	0
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	0	0
1.	Mzdové náklady	10	0	0
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	0	0
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
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	0
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	0	0
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	-25	0

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

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	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	203	0
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	203	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	234	0
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	234	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	5	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/ -) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 +46 - 47)	48	-35	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	-61	0
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	0
1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/ -)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/ -) (ř. 49 - 53)	53	-61	0
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-61	0
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	204	0

PŘÍLOHA Č. 3

FINANČNÍ PLÁN SKUPINY VČETNĚ ANALÝZY PRO ROKY 2020-2025

Tržby, mil. Kč pokud není uvedeno jinak	2014	2015	2016	2017	2018	2019		1-8/2020	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky CELKEM ÚZ	5 057	4 073	3 574	3 924	5 150	5 135		n/a							
index	x	0,805	0,878	1,098	1,313	0,997									
Výrobky CELKEM - tuzemsko	948	515	515	540	693	666									
podíl	18,7%	12,6%	14,4%	13,8%	13,5%	13,0%									
Výrobky CELKEM - export	4 109	3 557	3 059	3 384	4 457	4 469									
podíl	81,3%	87,4%	85,6%	86,2%	86,5%	87,0%									
Anorganika - tuzemsko	280	248	208	267	413	366									
Anorganika - export	932	956	865	826	1 195	1 345									
Epoxidové pryskyřice - tuzemsko	59	72	72	28	68	93									
Epoxidové pryskyřice - export	1 873	1 996	1 648	2 013	2 757	2 638									
Speciální epoxidy - tuzemsko	214	195	235	244	212	207									
Speciální epoxidy - export	625	605	546	545	505	486									
Oleo a spotřební chemie - tuzemsko	396	0	0	0	0	0									
Oleo a spotřební chemie - export	679	0	0	0	0	0									
Tržby za výrobky hrubé interní CELKEM	5 061	4 114	3 574	3 928	5 147	5 122		3 546	1 595	5 141	5 575	5 383	5 343	5 388	5 495
Tržby za výrobky 'množstevní rabat'	-15	-16	-15	-16	-11	-11		-8	-3	-11					
<i>podíl na tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-0,2%</i>		<i>-0,2%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,3%</i>
Tržby za výrobky 'ostatní'	11	-25	15	6	14	24		0	0	0	0	0	0	0	0
Tržby za výrobky hrubé interní - anorganika	1 200	1 245	1 077	1 086	1 586	1 712		1 217	542	1 759	1 736	1 682	1 662	1 695	1 729
index	x	1,037	0,865	1,009	1,460	1,079		x	x	1,028	0,987	0,969	0,988	1,020	1,020
Tržby za Allylchlorid	95	81	61	91	137	165		98	45	144	129	126	126	129	131
meziroční index změny tržeb	x	0,845	0,761	1,480	1,513	1,202		x	x	0,870	0,900	0,977	0,999	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodejtů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,950</i>	<i>0,928</i>	<i>1,424</i>	<i>1,439</i>	<i>1,191</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>0,966</i>	<i>0,889</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Epichlorhydrin	198	218	204	162	187	173		89	24	113	44	43	43	43	44
meziroční index změny tržeb	x	1,103	0,935	0,795	1,153	0,926		x	x	0,650	0,386	0,977	0,999	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodejtů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,057</i>	<i>1,119</i>	<i>0,818</i>	<i>1,077</i>	<i>0,911</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>0,588</i>	<i>0,437</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Perchloretylen	134	125	92	111	119	107		72	36	108	141	138	137	140	143
meziroční index změny tržeb	x	0,935	0,734	1,209	1,067	0,899		x	x	1,008	1,308	0,977	0,999	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodejtů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,978</i>	<i>0,819</i>	<i>1,377</i>	<i>1,095</i>	<i>0,918</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>1,027</i>	<i>1,212</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Hydroxid draselný KOH (bez toll fee)	569	603	528	413	669	875		701	331	1 032	1 121	1 083	1 042	1 063	1 084
meziroční index změny tržeb	x	1,059	0,876	0,782	1,620	1,308		x	x	1,180	1,086	0,967	0,962	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodejtů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,078</i>	<i>0,966</i>	<i>0,932</i>	<i>1,443</i>	<i>1,238</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>1,216</i>	<i>1,113</i>	<i>1,000</i>	<i>0,989</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (bez toll fee)	120	107	120	235	422	340		224	90	314	282	273	295	301	307
meziroční index změny tržeb	x	0,898	1,121	1,950	1,798	0,806		x	x	0,922	0,898	0,969	1,078	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodejtů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,921</i>	<i>1,154</i>	<i>2,017</i>	<i>1,469</i>	<i>0,897</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>1,059</i>	<i>0,854</i>	<i>1,014</i>	<i>1,018</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Glycerin	1	41	13	32	3	0		1	0	1	0	0	0	0	0
meziroční index změny tržeb	x	x	0,324	2,443	0,085	0,000		x	x	x	x	x	x	x	x
<i>meziroční index změny prodejtů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>0,357</i>	<i>1,721</i>	<i>0,073</i>	<i>0,000</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Chlorovou chemii	66	58	45	26	42	39		26	10	37	4	4	4	4	4
meziroční index změny tržeb	x	0,885	0,763	0,592	1,576	0,946		x	x	0,928	0,109	0,958	0,980	1,000	1,000
<i>meziroční index změny prodejtů v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,819</i>	<i>1,056</i>	<i>1,111</i>	<i>1,598</i>	<i>1,059</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>1,103</i>					

Tržby, mil. Kč pokud není uvedeno jinak	2014	2015	2016	2017	2018	2019		1-8/2020	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za Organické deriváty	17	11	13	16	8	12		5	6	11	15	15	15	15	16
meziroční index změny tržeb	x	0,646	1,198	1,186	0,477	1,603		x	x	0,921	1,382	0,977	0,999	1,020	1,020
meziroční index změny prodejů v tunách	x	0,676	1,240	1,205	0,499	1,661		x	x	0,860	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za výrobky hrubé interní - epoxidové pryskyřice	1 961	2 099	1 745	2 084	2 817	2 692		1 777	809	2 586	2 961	2 851	2 818	2 812	2 868
index	x	1,071	0,831	1,194	1,352	0,955		x	x	0,961	1,145	0,963	0,988	0,998	1,020
Tržby za Epoxidy nízkomolekulární	911	1 045	854	1 046	1 678	1 615		1 060	479	1 539	1 696	1 621	1 600	1 591	1 622
meziroční index změny tržeb	x	1,148	0,817	1,224	1,605	0,962		x	x	0,953	1,102	0,956	0,987	0,994	1,020
meziroční index změny prodejů v tunách	x	1,141	1,029	1,102	1,310	1,071		x	x	1,040	1,030	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Epoxidy pevné	737	863	696	831	850	824		515	269	785	1 055	1 025	1 014	1 013	1 033
meziroční index změny tržeb	x	1,171	0,806	1,195	1,022	0,970		x	x	0,952	1,345	0,972	0,989	0,999	1,020
meziroční index změny prodejů v tunách	x	1,185	0,956	1,066	0,875	1,097		x	x	1,037	1,243	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Epoxidy roztokové	169	160	159	160	259	240		201	61	262	209	204	204	208	212
meziroční index změny tržeb	x	0,947	0,992	1,002	1,621	0,928		x	x	1,092	0,798	0,977	0,999	1,020	1,020
meziroční index změny prodejů v tunách	x	0,971	1,208	0,907	1,420	1,023		x	x	1,193	0,756	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Polyestery (bez toll fee)	144	31	36	48	31	13		0	0	0	0	0	0	0	0
meziroční index změny tržeb	x	0,213	1,169	1,330	0,649	0,405		x	x	0,000	x	x	x	x	x
meziroční index změny prodejů v tunách	x	x	x	1,124	0,632	0,410		x	x	0,000					
Tržby za výrobky hrubé interní - speciality	0	0	0	0	0	0		2	0	2	0	0	0	0	0
index	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x
Tržby za Dezinfekce	0	0	0	0	0	0		2	0	2	0	0	0	0	0
meziroční index změny tržeb	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x
Objem prodejů v t	0	0	0	0	0	0		89	0	89	0	0	0	0	0
meziroční index změny prodejů v tunách	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x
Průměrná prodejní cena tis. Kč / t	x	x	x	x	x	x		24,5	24,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Průměrná prodejní cena EUR / t (dle prům. kurzu)	x	x	x	x	x	x		930	917	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
index	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x

Tržby, mil. Kč pokud není uvedeno jinak	2014	2015	2016	2017	2018	2019		1-8/2020	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky hrubé interní - speciální epoxidy	824	770	752	758	744	719		550	244	795	878	850	863	881	898
index	x	0,934	0,977	1,008	0,982	0,966		x	x	1,106	1,105	0,968	1,016	1,020	1,020
Tržby za Epoxidy speciální a ostatní výrobky	444	443	475	491	488	465		334	151	485	573	549	561	572	584
meziroční index změny tržeb	x	1,000	1,071	1,035	0,993	0,954		x	x	1,042	1,181	0,958	1,023	1,020	1,020
meziroční index změny prodeje v tunách	x	1,066	1,090	0,974	0,958	0,985		x	x	1,078	1,120	1,000	1,055	1,000	1,000
Tržby za Alkydy	344	283	239	227	219	218		173	71	244	239	233	233	237	242
meziroční index změny tržeb	x	0,823	0,846	0,948	0,967	0,992		x	x	1,121	0,978	0,977	0,999	1,020	1,020
meziroční index změny prodeje v tunách	x	0,883	0,906	0,916	0,971	1,025		x	x	1,097	0,937	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby Synpo Pardubice - výzkum, jiné polymery	37	43	37	39	37	35		44	22	66	67	68	69	71	72
index	x	1,169	0,861	1,054	0,931	0,964		x	x	1,854	1,016	1,020	1,019	1,020	1,020
Tržby za výrobky hrubé interní - oleo a spotřební chemie	1 075	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
index	x	0,000	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x
Tržby za služby ÚZ - toll fee	250	301	252	233	364	255		n/a							
index	x	1,204	0,836	0,924	1,566	0,700		x							
Tržby za služby hrubé - toll fee	250	301	258	233	365	255		50	49	99	0	0	0	0	0
index	x	1,204	0,855	0,906	1,564	0,699		x	x	0,389	x	x	x	x	x
Tržby za Hydroxid draselný KOH (toll fee)	153	129	104	76	75	91		0	1	1	0	0	0	0	0
meziroční index změny tržeb	x	0,842	0,806	0,737	0,989	1,209		x	x	0,010	x	x	x	x	x
meziroční index změny prodeje v tunách	x	x	0,775	0,744	1,410	0,869		x	x	0,009	x	x	x	x	x
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (toll fee)	0	0	0	1	17	5		0	1	1	0	0	0	0	0
meziroční index změny tržeb	x	x	x	x	x	x		x	x	0,145	x	x	x	x	x
meziroční index změny prodeje v tunách	x	x	x	x	x	x		x	x	0,142	x	x	x	x	x
Tržby za Epoxidy (toll fee)	67	67	61	54	68	57		6	5	12	0	0	0	0	0
meziroční index změny tržeb	x	1,003	0,899	0,896	1,259	0,834		x	x	0,207	x	x	x	x	x
meziroční index změny prodeje v tunách	x	1,389	0,912	1,035	0,904	0,838		x	x	0,186	x	x	x	x	x
Tržby za Polyestery (toll fee)	30	75	79	85	86	58		30	28	58	0	0	0	0	0
meziroční index změny tržeb	x	2,497	1,046	1,078	1,018	0,669		x	x	1,011	x	x	x	x	x
meziroční index změny prodeje v tunách	x	x	x	1,086	1,058	0,704		x	x	0,902	x	x	x	x	x
Fakturace za tržní riziko	0	30	15	17	118	44		14	14	28	0	0	0	0	0
podíl na tržbách za toll fee	0,0%	11,0%	6,1%	7,8%	48,0%	20,8%		38,3%	38,3%	38,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Tržby ostatní	872	998	699	731	823	640		91	25	116	88	85	85	85	87
index	x	1,145	0,700	1,045	1,127	0,778		x	x	0,181	0,755	0,970	0,995	1,009	1,020
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552		37	0	37	0	0	0	0	0
podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee	15,2%	21,1%	15,5%	13,6%	13,1%	10,3%		1,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Tržby za služby - pronájem neprovozních nemovitostí	12	12	11	11	8	7		5	2	7	7	8	8	8	8
Tržby za služby - bez toll fee a pronájem neprovozního maj.	52	54	96	155	96	81		49	22	71	80	77	77	77	79
podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee	1,0%	1,2%	2,5%	3,7%	1,7%	1,5%		1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%

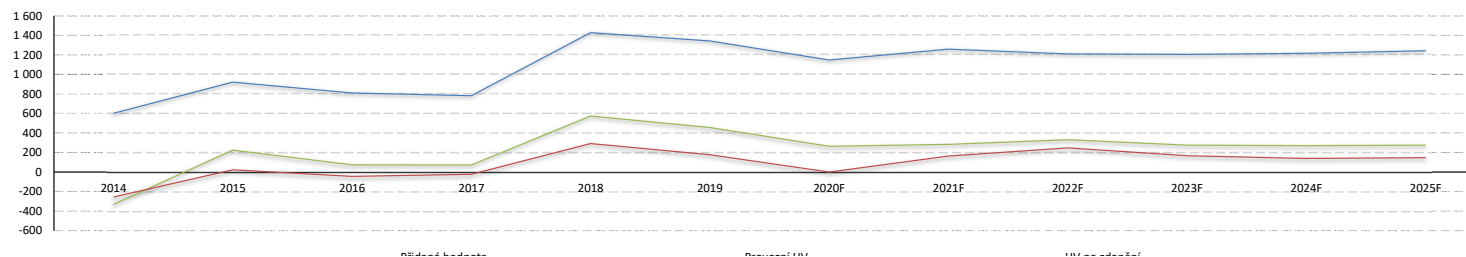
Tržby, mil. Kč pokud není uvedeno jinak	2014	2015	2016	2017	2018	2019		1-8/2020	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
TRŽBY CELKEM (bez prodaných oleo a spotřební chemie)	5 104	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030		3 680	1 666	5 346	5 662	5 468	5 428	5 473	5 582
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,052</i>	<i>0,843</i>	<i>1,078</i>	<i>1,298</i>	<i>0,951</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>0,886</i>	<i>1,059</i>	<i>0,966</i>	<i>0,993</i>	<i>1,008</i>	<i>1,020</i>
Objem prodejt v t	160 120	167 398	165 006	180 242	230 630	233 001		159 868	76 220	236 088	160 917	161 198	161 326	161 326	161 326
<i>index</i>		<i>1,045</i>	<i>0,986</i>	<i>1,092</i>	<i>1,280</i>	<i>1,010</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>1,013</i>	<i>0,682</i>	<i>1,002</i>	<i>1,001</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Průměrná prodejní cena produkce tis. Kč / t	31,9	32,1	27,5	27,1	27,5	25,9		23,0	21,9	22,6	35,2	33,9	33,6	33,9	34,6
<i>index</i>			<i>x</i>	<i>0,986</i>	<i>1,015</i>	<i>0,942</i>		<i>x</i>	<i>x</i>	<i>0,875</i>	<i>1,554</i>	<i>0,964</i>	<i>0,992</i>	<i>1,008</i>	<i>1,020</i>

Příloha č. 3

VZZ, tis. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020	9-12/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ost. prov. výn. - dotace	29	14	8	21	23	27	1	20	22	23	22	22	22	23
<i>poměr k tržbám CELKEM</i>	0,5%	0,3%	0,2%	0,4%	0,4%	0,4%	0,0%	1,2%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
Ost. prov. výn. - ostatní	35	12	16	10	6	8	4	3	7	11	10	10	20	25
<i>poměr k tržbám CELKEM</i>	0,6%	0,2%	0,3%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Ost. prov. nákl. - škody, pokuty, odpisy pohl. apod.	4	40	54	4	-2	-3	n/a	0	0	0	0	0	0	0
<i>poměr k tržbám CELKEM</i>	0,1%	0,7%	1,2%	0,1%	0,0%	-0,1%	n/a	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ost. prov. nákl. - ostatní	53	44	45	46	52	61	46	15	61	51	49	49	49	50
<i>poměr k tržbám CELKEM</i>	0,9%	0,8%	1,0%	0,9%	0,8%	1,0%	1,3%	0,9%	1,2%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
EBITDA	110	446	305	361	934	790	357	119	476	678	618	584	580	598
Provozní výsledek hospodaření	-332	224	73	71	573	454	276	-14	262	283	330	274	269	275
Zisk z dlouhodobého finančního majetku - realizovaný	324	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zisk z dlouhodobého finančního majetku - nerealizovaný	-59	-22	0	0	0	-68	-33	0	-33	0	0	0	0	0
Výnosové úroky	11	0	1	0	0	1	2	0	2	1	1	1	1	1
<i>poměr k tržbám CELKEM</i>	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Nákladové úroky	126	133	138	179	149	147	81	31	111	87	70	70	67	63
<i>průměrná úroková sazba</i>	x	4,5%	3,9%	4,7%	3,8%	3,9%	3,3%	2,5%	2,9%	2,5%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%
Čisté kurzové zisky (+) / ztráty (-)	-45	14	-23	92	-23	12	0	3	3	37	76	31	0	0
Ostatní finanční výnosy	11	0	0	0	0	7	n/a	0	0	0	0	0	0	0
<i>poměr k tržbám CELKEM</i>	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	n/a	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ostatní finanční náklady	38	39	28	34	36	23	113	10	123	34	33	32	33	33
<i>poměr k tržbám CELKEM</i>	0,6%	0,7%	0,6%	0,7%	0,6%	0,4%	3,1%	0,6%	2,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Finanční výsledek hospodaření	79	-179	-131	-121	-207	-218	-225	-37	-262	-82	-26	-70	-98	-94
Zisk před zdaněním	-252	45	-59	-51	365	236	51	-51	0	201	304	204	171	180
DPPO	4	24	-14	-27	74	60	2	0	2	38	58	39	33	34
<i>poměr</i>	-1,6%	52,4%	23,3%	53,1%	20,2%	25,2%	25,2%	19,0%	924,1%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
Mimořádný zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zisk za účetní období	-256	21	-45	-24	292	176	49	-51	-2	163	246	165	139	146

Rentabilita tržeb, tis. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020	9-12/2020	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Tržby CELKEM včetně změny stavu zásob VV a aktivací	6 142	5 409	4 546	4 953	6 398	6 037	3 646	1 667	5 313	5 666	5 473	5 432	5 477	5 587
EBITDA	110	446	305	361	934	790	357	119	476	678	618	584	580	598
<i>EBITDA marže</i>	<i>1,8%</i>	<i>8,2%</i>	<i>6,7%</i>	<i>7,3%</i>	<i>14,6%</i>	<i>13,1%</i>	<i>9,8%</i>	<i>7,1%</i>	<i>9,0%</i>	<i>12,0%</i>	<i>11,3%</i>	<i>10,8%</i>	<i>10,6%</i>	<i>10,7%</i>
EBIT (zahrnuje ostatní fin. N a V)	-359	185	45	37	537	438	163	-24	139	249	298	242	237	242
<i>EBIT marže</i>	<i>-5,8%</i>	<i>3,4%</i>	<i>1,0%</i>	<i>0,7%</i>	<i>8,4%</i>	<i>7,3%</i>	<i>4,5%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>2,6%</i>	<i>4,4%</i>	<i>5,4%</i>	<i>4,5%</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,3%</i>

Graf, tis. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020	9-12/2020	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Přidaná hodnota	601	920	809	781	1 428	1 341	856	290	1 146	1 258	1 209	1 203	1 216	1 242
Provozní HV	-332	224	73	71	573	454	276	-14	262	283	330	274	269	275
HV po zdanění	-256	21	-45	-24	292	176	49	-51	-2	163	246	165	139	146



ROZVAHA, mil. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019		31.08.2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AKTIVA CELKEM	4 763	5 608	6 093	6 080	6 137	5 914		5 929	5 733	5 692	5 735	5 606	5 495	5 393
Pohledávky za upsaný základní kapitál								1	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobá aktiva	3 490	4 379	4 947	4 818	4 446	4 396		4 286	4 263	4 045	4 079	3 960	3 861	3 758
P Nehmotný majetek	170	163	154	95	74	54		52	3 494	3 365	3 486	3 455	3 410	3 350
P Hmotný majetek	2 951	3 856	4 153	4 134	3 833	3 503		3 433						
<i>N Hmotný majetek</i>	31	53	329	39	38	37		36	36	36	36	36	36	36
P Práva k užívání (IFRS 16)						398		356	335	273	211	149	120	103
P Finanční majetek (pohledávky)	1	1	5	6	6	6		6	6	6	6	6	6	6
<i>N Finanční majetek (podíly, akcie)</i>	0	3	0	0	0	0		18	18	18	18	18	18	18
<i>F Finanční majetek (odložená daňová pohledávka)</i>	6	2	5	25	3	0		0	0	0	0	0	0	0
<i>N Finanční majetek (půjčky)</i>	332	302	301	301	301	233		233	233	233	233	233	233	233
P Časové rozlišení aktivní	0	0	0	218	191	166		152	140	115	89	64	39	13
Krátkodobá aktiva	1 272	1 229	1 146	1 262	1 690	1 518		1 641	1 471	1 646	1 656	1 646	1 635	1 634
P Zásoby	310	354	382	486	605	644		535	516	547	528	524	528	539
P Provozní pohledávky	865	789	729	699	904	719		749	757	802	774	769	775	790
<i>N Pohledávky</i>	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1
P Krátkodobý finanční majetek	96	85	35	50	154	129		332	172	272	328	327	305	279
P Časové rozlišení aktivní	0	0	0	26	27	25		25	25	25	25	25	25	25
PASIVA CELKEM	4 763	5 608	6 092	6 080	6 137	5 914		5 929	5 733	5 692	5 735	5 606	5 495	5 393
Vlastní kapitál	828	860	800	806	1 034	1 212		1 293,4	1 243	1 405	1 652	1 817	1 956	2 102
Cizí kapitál	3 935	4 748	5 292	5 274	5 102	4 702		4 636	4 491	4 286	4 083	3 789	3 540	3 291
P Rezervy	46	19	22	24	77	80		82	82	82	82	82	82	82
P Provozní závazky	1 217	1 293	1 363	1 229	1 088	789		735	705	747	721	716	722	736
<i>F Odložený daňový závazek</i>	61	81	73	66	91	125		121	121	121	121	121	121	121
<i>F Financování - dlouhodobé půjčky a úvěry</i>	1 448	1 923	1 340	2 674	2 470	2 089		2 180	2 160	2 085	2 119	2 033	1 958	1 875
<i>F Financování - krátkodobé půjčky a úvěry</i>	1 138	1 423	2 447	1 256	1 352	1 237		1 179	1 088	975	824	681	544	400
<i>F Financování - závazky z leasingu (IFRS 16) - dlouhodobé</i>						315		307	258	199	139	96	59	23
<i>F Financování - závazky z leasingu (IFRS 16) - krátkodobé</i>						59		30	60	60	60	43	37	37
P Časové rozlišení	25	10	47	25	24	7		1	17	18	17	17	17	18
<i>kontrola</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

N neprovozní
P provozní
F financování

Pracovní kapitál (WCAP), mil. Kč		2014	2015	2016	2017	2018	2019		1-8/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby		6 179	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030		3 680	5 346	5 662	5 468	5 428	5 473	5 582
Dlouhodobé pohledávky - provozní	doba obratu	1	1	5	6	6	6		6	6	6	6	6	6	6
		0,06	0,07	0,40	0,44	0,34	0,36		0,39	0,40	0,38	0,40	0,40	0,39	0,39
Dlouhodobé časové rozlišení - aktivní	doba obratu	0	0	0	218	191	166		152	140	115	89	64	39	13
		0,00	0,00	0,00	16,07	10,85	9,88		9,91	9,44	7,30	5,88	4,24	2,53	0,84
Zásoby	doba obratu	310	354	382	486	605	644		535	516	547	528	524	528	539
		18,05	23,72	30,33	35,83	34,36	38,43		34,85	34,76	34,76	34,76	34,76	34,76	34,76
Krátkodobé pohledávky - provozní	doba obratu	865	789	729	699	904	719		749	757	802	774	769	775	790
		50,40	52,86	57,89	51,55	51,32	42,91		48,76	50,98	50,98	50,98	50,98	50,98	50,98
Krátkodobé časové rozlišení - aktivní	doba obratu	0	0	0	26	27	25		25	25	25	25	25	25	25
		0,00	0,00	0,00	1,94	1,53	1,52		1,66	1,71	1,62	1,67	1,69	1,67	1,64
Rezervy	doba obratu	46	19	22	24	77	80		82	82	82	82	82	82	82
		2,70	1,24	1,76	1,78	4,39	4,78		5,35	5,53	5,22	5,40	5,45	5,40	5,29
Provozní závazky	doba obratu	1 217	1 293	1 363	1 229	1 088	789		735	705	747	721	716	722	736
		70,90	86,66	108,33	90,61	61,77	47,10		47,85	47,48	47,48	47,48	47,48	47,48	47,48
Časové rozlišení - pasivní	doba obratu	25	10	47	25	24	7		1	17	18	17	17	17	18
		1,48	0,66	3,73	1,81	1,37	0,43		0,07	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Čistý pracovní kapitál bez peněz		-113	-178	-317	158	544	683		650	641	648	602	573	552	538
	doba obratu	-6,57	-11,90	-25,20	11,63	30,87	40,78		42,30	43,14	41,18	39,66	37,99	36,31	34,69

Úvěrové financování, mil.	08/2020	9-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
SPOLEK: CZK, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	45	42	38	35	31	28	24	21	17	14	10	7	3	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	5	4	4	4	3	3	3	2	2	1	1	1	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	14	13	12	11	10	9	7	6	5	4	3	2	1	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, AB – CREDIT a.s.															
Jistina	4	3	3	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, AB – CREDIT a.s.															
Jistina	72	67	57	47	37	28	18	8	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-5	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-8	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, AB – CREDIT a.s.															
Jistina	195	182	155	128	102	75	49	22	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-13	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-22	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, AB – CREDIT a.s.															
Jistina	48	45	38	32	25	19	12	5	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-3	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-5	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, AB – CREDIT a.s.															
Jistina	239	222	190	157	125	92	60	27	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-16	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-27	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s. (Tinsel)															
Jistina	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0

Úvěrové financování, mil.	08/2020	9-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s. (Pembroke)															
Jistina	6	6	6	6	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0
úroková sazba		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s. (Monte Bravia)															
Jistina	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, Závazky z derivátových operací															
Jistina	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, Leasingy															
Jistina	76	72	61	50	38	27	16	5	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-4	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-5	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		1,3%	1,0%	1,2%	1,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, ŠkoFIN s.r.o.															
Jistina	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		1,3%	1,0%	1,2%	1,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, IFRS 16 - Závazky z práva užívání															
Jistina	53	48	32	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-5	-16	-16	-16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		1,3%	1,0%	1,2%	1,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, ČEZ Energetické služby, s.r.o.															
Jistina	8	8	5	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-1	-2	-2	-2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, Akcionáři - Závazky z dražby akcií															
Jistina	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, Ostatní závazky - čipové karty, jistiny, apod.															
Jistina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, Via Chem Group, a.s.															
Jistina	310	324	338	352	366	380	394	408	422	436	450	464	478	492	506
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Úroky		5	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
SPOLEK: CZK, Úroky z garance ViaChem Group															
Jistina	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EPISPOL: CZK, AB – CREDIT a.s.															
Jistina	196	182	156	129	102	76	49	22	-5	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-13	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	5	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		1	3	3	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0
CHS EPI: EUR, AB – CREDIT a.s.															
Jistina	6	6	5	4	3	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Úvěrové financování, mil.	08/2020	9-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHS EPI: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHS EPI: CZK, IFRS 16 - Závazky z práva užívání															
Jistina	29	27	20	13	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-2	-7	-7	-7	-6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		1,3%	1,0%	1,2%	1,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolchemie Electrolysis: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	28	25	23	21	19	17	15	13	11	8	6	4	2	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolchemie Electrolysis: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolchemie Electrolysis: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Jistina	6	6	6	5	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0
úroková sazba		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolchemie Electrolysis: EUR, Beijing Chostar Equipment Co, Ltd.															
Jistina	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolchemie Electrolysis: CZK, Leasingy															
Jistina	145	138	116	95	73	52	30	9	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-7	-21	-21	-21	-21	-21	-21	-9	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		1,3%	1,0%	1,2%	1,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		1	1	1	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Spolchemie Electrolysis: CZK, IFRS 16 - Závazky z práva užívání															
Jistina	110	105	90	74	59	44	29	14	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-5	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-14	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		1,3%	1,0%	1,2%	1,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
SPOLCHEMIE DISTRIBUTION: CZK, jiné závazky															
Jistina	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		-27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba		4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SYNPO: CZK, dotace															
Jistina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období															
úroková sazba		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPCH NV, SPCH RUS, CHS Resins - CZK, závazky ke společníkům a jiné závazky															
Jistina	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Splátka (-) / čerpání (+) v období															
úroková sazba		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nové úvěry - provozní															
Jistina	0	33	93	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
Splátka (-) / čerpání (+) v období		33	60	37											
úroková sazba		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		0	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Nové úvěry - investiční															
Jistina	0	70	120	326	408	475	526	438	350	262	174	93	46	15	0
Splátka (-) / čerpání (+) v období		70	50	206	82	67	51	-88	-88	-88	-88	-81	-47	-31	-15
úroková sazba		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Úroky		0	2	5	9	11	12	12	10	8	6	4	2	1	0

Úvěrové financování, mil.	08/2020	9-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Celkem úvěry a půjčky, mil. Kč	08/2020	9-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
EUR, jistina dlouhodobé CELKEM	1 629	1 627	1 445	1 240	1 074	932	799	666	533	399	266	133	0	0	0
EUR, jistina krátkodobé CELKEM	497	367	358	308	269	236	194	160	133	133	133	133	133	0	0
CZK, jistina dlouhodobé CELKEM	694	791	838	1 018	1 055	1 085	1 099	994	916	839	761	691	654	637	636
CZK, jistina krátkodobé CELKEM	876	781	677	575	455	345	243	121	4	8	8	8	8	5	5
Jistina dlouhodobé CELKEM	2 324	2 418	2 284	2 258	2 129	2 017	1 898	1 659	1 449	1 238	1 028	824	654	637	636
- Jistina dlouhodobé (bez IFRS 16)	2 006	2 160	2 085	2 119	2 033	1 958	1 875	1 659	1 449	1 238	1 028	824	654	637	636
- Jistina dlouhodobé (IFRS 16+BackLeasing u Elysis)	318	258	199	139	96	59	23	0	0	0	0	0	0	0	0
Jistina krátkodobé CELKEM	1 373	1 148	1 035	884	724	581	437	281	137	142	142	142	142	5	5
- Jistina krátkodobé (bez IFRS 16)	1 354	1 088	975	824	681	544	400	258	137	142	142	142	142	5	5
- Jistina krátkodobé (IFRS 16+BackLeasing u Elysis)	20	60	60	60	43	37	37	23	0	0	0	0	0	0	0
Jistina CELKEM	3 697	3 566	3 319	3 142	2 853	2 598	2 334	1 940	1 586	1 380	1 169	965	796	642	641
Úroky EUR		18	51	42	37	33	28	24	21	17	13	10	6	2	0
Úroky CZK		12	35	29	33	35	34	32	29	26	23	21	19	18	18
<i>úroková sazba průměrná</i>		<i>2,5%</i>	<i>2,5%</i>	<i>2,2%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,4%</i>	<i>2,5%</i>	<i>2,6%</i>	<i>2,7%</i>	<i>2,8%</i>	<i>2,8%</i>	<i>2,8%</i>	<i>2,8%</i>	<i>2,8%</i>	<i>2,7%</i>
kurzový zisk (+) / ztráta (-) /pro korekci stavu cash/		3	37	76	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ocenění snížení hodnoty úvěrů v EUR	08/2020	9-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
v důsledku předpokládané apreciace CZK, mil. Kč															
<i>směnný kurz CZK/EUR</i>	<i>26,74</i>	<i>26,70</i>	<i>26,20</i>	<i>25,10</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>	<i>24,60</i>
kurzový zisk (+) / ztráta (-) - nerealizovaný (jistina)		3	37	76	31	0									
kurzový zisk (+) / ztráta (-) - realizovaný (úroky)		0	1	2	1	0									
kurzový zisk (+) / ztráta (-) - realizovaný (úroky)		3	38	78	32	0									
<i>diskontní sazba</i>		<i>2,5%</i>	<i>2,5%</i>	<i>2,2%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,4%</i>									
<i>diskontní faktor</i>		<i>0,992</i>	<i>0,968</i>	<i>0,947</i>	<i>0,926</i>	<i>0,904</i>									
kurzový zisk (+) / ztráta (-) - realizovaný (úroky)		3	37	73	29	0									
snížení hodnoty úvěrů, současná hodnota		143													

Investice do dlouhodobého majetku (CAPEX), mil. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-8/2020	9-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>objem produkce v tunách bez Cl chemie a polyesterů od 2017</i>	122 308	136 423	132 291	126 484	154 468	158 910	106 281	50 804	160 917	161 198	161 326	161 326	161 326	161 326	161 326	161 326
Nehmotný - licence a patenty																
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	14	7	12	62	26	23	5	3	7	7	7	7	7	7	4	0
Odpisy a OP - z nových investic	x	x	x	x	x	x	x	0	1	1	2	3	3	4	5	4
Investice CAPEX	0	4	3	10	5	4	3	4	4	4	4	4	4	4	5	5
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	84	3	0	7	-1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	166	160	151	92	72	52	50	51	47	43	38	32	26	20	15	16
Nehmotný - software																
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Odpisy a OP - z nových investic	x	x	x	x	x	x	x	0	0	0	1	1	1	1	1	1
Investice CAPEX	4	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	4	3	3	3	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t</i>	30	0	0	0	1	2	n/a	0	5	5	5	5	5	5	5	5
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t průměr</i>			5				n/a	n/a							5	
<i>koef. podílu dl. majetku na produkci v t</i>	34	25	22	20	14	13	n/a	n/a	10	9	8	7	8	8	8	8
Hmotný - pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení, dopravní prostředky (provozní)																
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	304	231	262	247	381	350	197	119	337	203	198	194	190	187	90	91
Odpisy a OP - z nových investic	x	x	x	x	x	x	x	0	15	25	35	45	55	66	76	87
Investice CAPEX (obnovovací)	171	1 166	844	190	66	155	93	127	115	117	120	122	125	127	130	132
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	237	29	287	-39	-15	-65	-34	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	2 951	3 856	4 153	4 134	3 833	3 503	3 433	3 442	3 204	3 093	2 980	2 863	2 742	2 616	2 579	2 533
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t</i>	1 399	8 546	6 383	1 498	427	974	n/a	2 499	714	728	742	757	772	788	803	819
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t průměr</i>			3 119				n/a	n/a							806	
<i>koef. podílu dl. majetku na produkci v t</i>	24 126	28 265	31 390	32 683	24 817	22 046	n/a	n/a	19 910	19 189	18 470	17 745	16 994	16 215	15 988	15 703
Hmotný - pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení, dopravní prostředky (provozní)																
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění									5	20	36	47	57	62	67	77
Odpisy a OP - z nových investic									117	257	124	124	124		117	119
Investice CAPEX (další investice)																
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)																
Netto hodnota majetku									112	349	436	514	581	519	568	611
Hmotný - pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení, dopravní prostředky (neprovozní)																
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	3	2	3	8	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy a OP - z nových investic	x	x	x	x	x	x	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investice CAPEX	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	10	-23	-278	282	263	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	31	53	329	39	38	37	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t</i>	78	0	0	0	0	0	n/a									
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t průměr</i>			11				n/a	n/a								
<i>koef. podílu dl. majetku na produkci v t</i>	255	386	2 483	310	245	230	n/a	n/a								
Práva k užívání (IFRS 16)																
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění								21	62	62	62	46	40	40	24	0
Odpisy a OP - z nových investic								0	0	0	0	1	3	6	8	13
Investice CAPEX								0	0	0	0	18	26	26	27	75
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)								0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku						398	356	335	273	211	149	120	103	84	78	140
CELKEM																
Odpisy a OP	322	240	276	317	409	374	203	142	428	320	342	343	356	372	275	274
- odpisy a OP bez práv k užívání								122	366	258	280	296	314	327	243	260
- odpisy a OP včetně práv k užívání								142	428	320	342	343	356	372	275	274
Investice CAPEX	184	1 170	847	200	71	159	96	131	237	379	249	269	279	159	279	332
- investice CAPEX bez práv k užívání								131	237	379	249	251	254	132	252	257
- investice CAPEX včetně práv k užívání								131	237	379	249	269	279	159	279	332
Netto hodnota majetku	3 152	4 072	4 635	4 268	3 945	3 991	3 877	3 865	3 673	3 733	3 639	3 565	3 488	3 275	3 278	3 336
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t</i>	1 507	8 576	6 406	1 577	457	1 000	906	2 574	1 471	2 353	1 542	1 667	1 732	983	1 727	2 055
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t průměr</i>			3 166				n/a	n/a							1 880	
<i>koef. podílu dl. majetku na produkci v t</i>	25 770	29 846	35 040	33 741	25 540	25 116	n/a	n/a	22 828	23 155	22 558	22 099	21 621	20 298	20 320	20 679
- netto hodnota majetku bez práv k užívání								3 530	3 400	3 522	3 491	3 445	3 385	3 191	3 200	3 196
- netto hodnota majetku včetně práv k užívání								3 865	3 673	3 733	3 639	3 565	3 488	3 275	3 278	3 336

Porovnání Odpisů a OP s částkou Odpisů ve VZZ
(rozdíly způsobeny operacemi s OP a prodeji)

60 2 2 29 19 26 0

Investice do dlouhodobého majetku (CAPEX), mil. Kč	2029	2030	2031	2032	2033
<i>objem produkce v tunách bez CI chemie a polyesterů od 2017</i>	<i>161 326</i>	<i>161 326</i>	<i>161 326</i>	<i>161 326</i>	<i>161 326</i>
Nehmotný - licence a patenty					
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	0	0	0	0
Odpisy a OP - z nových investic	4	5	5	5	5
Investice CAPEX	5	5	5	5	5
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	16	16	17	17	17
Nehmotný - software					
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	0	0	0	0
Odpisy a OP - z nových investic	1	1	1	1	1
Investice CAPEX	1	1	1	1	1
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	1	1	1	1	1
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t průměr</i>					
<i>koef. podílu dl. majetku na produkci v t</i>	<i>8</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>9</i>	<i>9</i>
Hmotný - pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení, dopravní prostředky (provozní)					
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	90	90	75	75	75
Odpisy a OP - z nových investic	98	110	121	133	130
Investice CAPEX (obnovovací)	135	138	140	143	146
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	2 480	2 418	2 361	2 296	2 237
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t</i>	<i>836</i>	<i>853</i>	<i>870</i>	<i>887</i>	<i>905</i>
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t průměr</i>					
<i>koef. podílu dl. majetku na produkci v t</i>	<i>15 371</i>	<i>14 987</i>	<i>14 637</i>	<i>14 231</i>	<i>13 864</i>
Hmotný - pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení, dopravní prostředky (provozní)					
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění					
Odpisy a OP - z nových investic	87	97	108	118	124
Investice CAPEX (další investice)	122	124	127	129	132
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)					
Netto hodnota majetku	645	672	691	702	710
Hmotný - pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení, dopravní prostředky (neprovozní)					
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	0	0	0	0
Odpisy a OP - z nových investic	0	0	0	0	0
Investice CAPEX	0	0	0	0	0
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	36	36	36	36	36
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t</i>					
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t průměr</i>					
<i>koef. podílu dl. majetku na produkci v t</i>					
Práva k užívání (IFRS 16)					
Odpisy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	0	0	0	0
Odpisy a OP - z nových investic	21	29	36	44	53
Investice CAPEX	76	78	79	81	82
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz. přepočty, přev.)	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	195	244	287	323	353
CELKEM					
Odpisy a OP	301	331	346	377	388
- odpisy a OP bez práv k užívání	281	302	310	332	335
- odpisy a OP včetně práv k užívání	301	331	346	377	388
Investice CAPEX	338	345	352	359	366
- investice CAPEX bez práv k užívání	262	267	273	278	284
- investice CAPEX včetně práv k užívání	338	345	352	359	366
Netto hodnota majetku	3 373	3 387	3 393	3 375	3 353
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t</i>	<i>2 096</i>	<i>2 138</i>	<i>2 181</i>	<i>2 224</i>	<i>2 269</i>
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t průměr</i>					
<i>koef. podílu dl. majetku na produkci v t</i>	<i>20 907</i>	<i>20 996</i>	<i>21 030</i>	<i>20 919</i>	<i>20 785</i>
- netto hodnota majetku bez práv k užívání	3 178	3 143	3 106	3 052	3 000
- netto hodnota majetku včetně práv k užívání	3 373	3 387	3 393	3 375	3 353

Porovnání Odpisy a OP s částkou Odpisů ve VZZ
(rozdíly způsobeny operacemi s OP a prodeji)

Investice do čistého prac. kapitálu (NWCAPEX), tis. Kč	08/2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	3. fáze
Zásoby	535	516	547	528	524	528	539	550	561	572	583	595	607	619	632	
Pohledávky (bez odl. daně) + čas.roz.	932	929	948	895	864	845	835	825	828	845	862	879	896	914	932	
Peníze - rozvaha	332	172	272	328	327	305	279									
OL - rozvaha	16,4%	8,8%	14,4%	19,2%	21,2%	21,8%	21,9%									
OL - požadovaná	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Peníze - provozní	203	172	188	170	154	140	127	113	100	102	104	106	107	95	97	
Provozní závazky + čas.roz.	818	804	847	821	815	821	836	851	867	882	898	915	931	948	966	
NWCAP (pracovní kapitál) - provozně nutný	852	812	836	773	727	692	665	637	623	637	651	665	679	680	695	
NWCAPEX	x	-40	24	-63	-46	-34	-27	-28	-14	14	14	14	14	1	15	14

Neprovozní cash	129
------------------------	------------

Krátkodobé závazky + pasivní čas.roz.	2 027	1 952	1 882	1 704	1 539	1 402	1 273	1 132	1 004	1 024	1 040	1 056	1 073	953	970
---------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----	-----

PŘÍLOHA Č. 4

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI METODOU DCF ENTITY (FCFF)

Neprovozní majetek, mil. Kč	Tržní hodnota	Účetní netto	Náklady - prodej	Náklady - DPP	Výtěžek
Dlouhodobý hmotný majetek (NEMI k asanaci)	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek (NEMI k prodeji)	19	36	2	-4	20
Dlouhodobý hmotný majetek (stroje k prodeji)	1	0	0	0	1
Dlouhodobý hmotný majetek (NEMI k pronájmu)	53	n/a	n/a	n/a	53
Dlouhodobý finanční majetek (podíly)	10	18	0	0	9
- podíl na společnosti CSS, a.s.	7	16	0	0	7
- podíl na společnosti Usti Truck Wash, a.s.	2	2	0	0	2
- podíl na společnosti Klastř povrchové úpravy, a.s.	0	0	0	0	0
Dlouhodobý finanční majetek (poskytnuté půjčky)	244	233	5	1	238
Provozní pohledávky (nájemné)	1	1	0	0	1
CELKEM					323

Diskontní míra	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	3. fáze
Bezriziková složka Rf	1,21%	1,21%	1,21%	1,21%	1,21%	1,21%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Riziko kapitálového trhu bez Rf	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%
Beta koef. odvětví (Europe; vážený průměr oborů Chemical - Basic a Chemical - Specialty)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Riziko země (základ před očištěním o rozdíly v inflaci)	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Ostatní rizika	2,00%	1,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
velikost oceňované společnosti	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
likvidita podílů	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
pandemie COVID	2,00%	1,00%	0,50%												
Inflace CZ (prognóza kolokvia MFČR)	2,70%	1,60%	2,00%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflace USA (prognóza FED)	0,40%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Nvk (nezadlužené)	9,8%	6,2%	5,9%	5,3%	5,4%	5,4%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%
CK (k počátku období, tis. Kč)	3 697	3 566	3 319	3 142	2 853	2 598	2 334	1 940	1 586	1 380	1 169	965	796	642	962
VK (k počátku období, tis. Kč)	1 045	1 274	1 408	1 579	1 748	1 917	2 091	2 326	2 653	2 904	3 153	3 390	3 590	3 752	3 450
CK/VK	353,79%	280,02%	235,69%	199,02%	163,26%	135,53%	111,61%	83,43%	59,77%	47,52%	37,08%	28,48%	22,17%	17,12%	27,88%
DPPO	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
Nck	2,51%	2,49%	2,16%	2,30%	2,42%	2,49%	2,58%	2,71%	2,81%	2,81%	2,81%	2,80%	2,78%	2,73%	2,60%
Nds	2,51%	2,49%	2,16%	2,30%	2,42%	2,49%	2,58%	2,71%	2,81%	2,81%	2,81%	2,80%	2,78%	2,73%	2,60%
daňový štít	677	677	677	678	680	683	688	694	703	714	727	741	757	773	791
Nvk (zadlužené)	31,05%	14,55%	12,89%	9,95%	9,08%	8,28%	10,80%	9,57%	8,63%	8,18%	7,79%	7,47%	7,23%	7,02%	7,40%
WACC	8,4%	5,3%	5,1%	4,6%	4,7%	4,7%	6,2%	6,2%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,2%

Volné peněžní toky FCFF, mil. Kč	9-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	3. fáze
KPVH před odpisy	119	678	618	584	580	598	610	623	635	648	661	674	687	701	715
odpisy	-142	-428	-320	-342	-343	-356	-372	-372	-275	-301	-331	-346	-377	-388	-395
KPVH	-24	249	298	242	237	242	238	347	361	346	330	328	311	313	320
DPPO	4	-47	-57	-46	-45	-46	-45	-66	-69	-66	-63	-62	-59	-60	-61
KPVH po dani	-19	202	241	196	192	196	193	281	293	280	267	265	252	254	259
Nepeněžní operace - odpisy	142	428	320	342	343	356	372	275	274	301	331	346	377	388	
NWCAPEX	40	-24	63	46	34	27	28	14	-14	-14	-14	-14	-1	-15	
CAPEX	-131	-237	-379	-249	-269	-279	-159	-279	-332	-338	-345	-352	-359	-366	
FCFF	33	370	245	336	301	300	434	292	221	230	239	245	268	261	
Diskontní míra	8,4%	5,3%	5,1%	4,6%	4,7%	4,7%	6,2%	6,2%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,2%
Hodnota podniku (počátek období)	4 742	4 840	4 727	4 721	4 601	4 515	4 426	4 266	4 239	4 283	4 322	4 356	4 385	4 394	4 411
CK	3 697	3 566	3 319	3 142	2 853	2 598	2 334	1 940	1 586	1 380	1 169	965	796	642	962
Hodnota VK (počátek období)	1 045	1 274	1 408	1 579	1 748	1 917	2 091	2 326	2 653	2 904	3 153	3 390	3 590	3 752	3 450
Diskontní faktor	0,973	0,924	0,880	0,841	0,804	0,768	0,723	0,681	0,641	0,603	0,567	0,533	0,502	0,472	0,472
Diskontované FCFF	32	342	216	282	242	230	314	199	141	139	123	131	135	123	2 081

PŘÍLOHA Č. 5

OCENĚNÍ NEPROVOZNÍCH NEMOVITOSTÍ URČENÝCH K ODPRODEJI

8.1.1.2 NEMOVITÉ VĚCI URČENÉ K ODPRODEJI

Jedná se o nemovitosti v celkové brutto účetní hodnotě 70 mil. Kč, netto hodnota je 24 mil. Kč. Nemovitosti nejsou určeny pro další využití Skupinou, a bylo tak rozhodnuto o jejich odprodeji. Do kategorie nemovitostí bylo zařazeno 6 nemovitostí:

- Trafostanice TS 100 Jateční ulice.
- Skládky Chabařovice.
- Areál bývalé Prefy Trmice.
- Pozemky na jižním svahu Ovčího vrchu.
- Objekt bývalého výzkumu D, obj. č. 2745.
- Bývalá dělnická vrátnice, objekt č. 2611.

8.1.1.2.1 IDENTIFIKACE NEMOVITÉHO MAJETKU

Jedná se o soubor budov a pozemků ve více katastrálních územích (k.ú. Ústí nad Labem, k.ú. Klíše, k.ú. Trmice, k.ú. Chabařovice a k.ú. Tuchomyšl, vše v okrese Ústí nad Labem), které tvoří buď samostatný celek, nebo jsou součástí většího celku budov (hlavního výrobního areálu Spolku pro chemickou a hutní výrobu a.s.).

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 420 - k.ú. Trmice, LV č. 117 - k.ú. Tuchomyšl, LV č. 567 - k.ú. Chabařovice, LV č. 3 - k.ú. Klíše, LV č. 3 - k.ú. Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem:

Tabulka č. 1 - Identifikace nemovitého majetku

POPIS	ČÍSLO POPISNÉ (POUZE STAVBY)	NA PARCELÁCH Č. / PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA (M ²) JEN POZEMKY
Katastrální území Trmice, okr. Ústí nad Labem, LV č. 420 (bývalá prefy)			
Pozemková parcela	-	1425/2	5.208
Pozemková parcela	-	1425/16	802
Pozemková parcela	-	1425/17	2
Pozemková parcela	-	1426/2	72
Pozemková parcela	-	1427	13
Pozemková parcela	-	1428	16
Pozemková parcela	-	1430	313
Pozemková parcela	-	1431	75
Pozemková parcela	-	1432	244
Pozemková parcela	-	1433	50
Pozemková parcela	-	1435	553
Pozemková parcela	-	1436	3.521
Pozemková parcela	-	1437/1	54.695
Pozemková parcela	-	1437/2	64
Pozemková parcela	-	1437/3	583
Pozemková parcela	-	1437/4	100
Pozemková parcela	-	1437/5	611
Pozemková parcela	-	1437/8	2.834
Pozemková parcela	-	1437/9	407
Pozemková parcela	-	1437/10	2.317
Pozemková parcela	-	1437/11	377
Pozemková parcela	-	1437/12	409
Pozemková parcela	-	1438	15
Pozemková parcela	-	1439	481
Pozemková parcela	-	1440	58
Pozemková parcela	-	1441	10
Pozemková parcela	-	1442	27
Pozemková parcela	-	1443	107
Pozemková parcela	-	1444	31
Pozemková parcela	-	1445	281
Pozemková parcela	-	1446	265
Pozemková parcela	-	1448	346
Katastrální území Tuchomyšl, okr. Ústí nad Labem, LV č. 117 (část skládky Chabařovice)			
Pozemková parcela	-	233/4	478

POPIS	ČÍSLO POPISNÉ (POUZE STAVBY)	NA PARCELÁCH Č. / PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA (M ²) JEN POZEMKY
Pozemková parcela	-	233/5	633
Pozemková parcela	-	233/6	405
Pozemková parcela	-	233/7	9
Pozemková parcela	-	233/8	57
Pozemková parcela	-	233/9	34
Pozemková parcela	-	242	1.750
Pozemková parcela	-	250/10	43
Pozemková parcela	-	250/11	7
Pozemková parcela	-	250/12	1
Katastrální území Chabařovice, okr. Ústí nad Labem, LV č. 567 (skládky Chabařovice)			
Stavba č.p. 699 – technické vybavení	č.p. 699	1568/22	178
Pozemková parcela	-	1567/8	561
Pozemková parcela	-	1567/9	585
Pozemková parcela	-	1658/1	8.623
Pozemková parcela	-	1568/2	363
Pozemková parcela	-	1568/4	731
Pozemková parcela	-	1568/8	1.577
Pozemková parcela	-	1568/9	11.159
Pozemková parcela	-	1568/10	12.360
Pozemková parcela	-	1568/11	6.081
Pozemková parcela	-	1568/12	3.133
Pozemková parcela	-	1568/13	196
Pozemková parcela	-	1568/17	4
Pozemková parcela	-	1568/21	3.900
Pozemková parcela	-	1568/22	178
Pozemková parcela	-	1568/23	33.523
Pozemková parcela	-	1569/1	3.522
Pozemková parcela	-	1575	2.948
Pozemková parcela	-	1702/1	666
Pozemková parcela	-	1702/2	61
Pozemková parcela	-	1702/3	1.188
Pozemková parcela	-	1702/4	54
Pozemková parcela	-	1708/1	22.193
Pozemková parcela	-	1709	66.514
Pozemková parcela	-	1710/1	10.910
Pozemková parcela	-	1710/2	960
Pozemková parcela	-	1710/3	1.717
Pozemková parcela	-	1710/4	1.762
Pozemková parcela	-	1711/1	2.510
Pozemková parcela	-	1713	735
Pozemková parcela	-	1714	418
Pozemková parcela	-	1715	3.933
Pozemková parcela	-	1718/1	43.196
Pozemková parcela	-	1718/2	1.709
Pozemková parcela	-	1718/3	104.918
Pozemková parcela	-	1718/4	651
Pozemková parcela	-	1718/5	2.242
Pozemková parcela	-	1718/14	66
Pozemková parcela	-	1718/15	1.402
Pozemková parcela	-	1718/16	21.379
Pozemková parcela	-	1718/17	34.608
Pozemková parcela	-	1718/18	120
Pozemková parcela	-	1718/19	8
Pozemková parcela	-	1718/20	264
Pozemková parcela	-	1719	1.600
Pozemková parcela	-	1720/5	5.928
Pozemková parcela	-	1720/6	2.333
Katastrální území Ústí nad Labem, okr. Ústí nad Labem, LV č. 3 (budova dělnické vrátnice)			
Stavba bez č.p./č.ev – jiná stavba	bez č.p./č.ev.	137/207	341
Katastrální území Ústí nad Labem, okr. Ústí nad Labem, LV č. 3 (budova výzkumu)			
Stavba pro výrobu a skladování	bez č.p./č.ev.	137/93	486
Pozemková parcela	-	137/94	735

POPIS	ČÍSLO POPISNÉ (POUZE STAVBY)	NA PARCELÁCH Č. / PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA (M ²) JEN POZEMKY
Katastrální území Klíše, okr. Ústí nad Labem, LV č. 3 (Trafostanice, pozemky Ovčí vrch, pozemky pod lanovkou)			
Stavba č.p. 978 – technické vybavení	978	1514/17	1.455
Pozemková parcela	-	1514/18	8.128
Pozemková parcela	-	1466	984
Pozemková parcela	-	1448	481
Pozemková parcela	-	1354/1	5.320
Pozemková parcela	-	1355/2	2.997

8.1.1.2.2 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolek pro chemickou a hutní výrobu, a.s. se sídlem v Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem – centrum, 400 01 Ústí nad Labem, IČ 000 11 789.

Stavebněprávní stav

Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad.

Zástavní a jiná věcná práva

Dle výpisů z katastru nemovitostí (viz příloha tohoto posudku) jsou k oceňovaným nemovitostem zřízena zástavní práva následujících společností:

- AB – CREDIT a.s., Opletalova 1603/57, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ 405 22 610
- ISTROKAPITAL, a.s., Grösslingová 45, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČ 365 29 966

Dle výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 3, k.ú. Klíše) je k tíži oceňovaných nemovitostí zřízeno věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení ve prospěch ČEZ Distribuce a.s. (povinná parcela č. 1345/2, 1345/46, 1348/2, 1371/37, 1514/18). Dále je zřízeno věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení, oprávnění pro ČEZ ICT Services, a.s., Duhová 1531/3, 140 00 Praha 4 – Michle, IČ 264 70 411, povinnost se vztahuje k pozemkové parcele č. 1514/18.

Dle výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 3, k.ú. Ústí nad Labem) je k tíži pozemků zapsaných na LV č. 3 zřízeno věcné břemeno užívání (povinnost pro parcelu 134/1) – břemeno vstupu a jízdy vozidly do váhy 3,5 t v rozsahu dle geom. plánu č. 2090-48/97 k zajištění přístupu do budovy VÚANCHU na st. 133/1, dále věcné břemeno pro příjezd, parkování a pěší přístup pro stávajícím komunikačním systému, umístění, provoz a přístup k prvkům kamerové ostrahy parkoviště na vnějším plášti budovy (oprávnění pro parc. č. 131, povinnost pro 130 a 132/1). Dále je zřízeno věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení ve prospěch ČEZ Distribuce a.s. (povinnost pro parcelu č. 127, 3421, 137/1, 128, 137/3, 137/1), věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení ve prospěch ČEZ ICT Service a.s. (povinnost k 132/1, 136, 137/1 a 137/242, 128, 137/3). Dále je zřízeno věcné břemeno inženýrské sítě spočívající ve zřízení, provozování, údržbě a opravách podzemního komunikačního vedení ve prospěch Česká telekomunikační infrastruktura a.s., povinnost k parcele č. 137/1.

Tato věcná břemena neomezuji užívání nemovitosti, pouze zabezpečují a právně ošetřují vedení inženýrských sítí.

Nájemní vztahy

Dle sdělení zástupce Společnosti jsou předmětné nemovitosti aktuálně volné, případně je užívá vlastník. Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla doložena žádná nájemní práva třetích osob.

8.1.1.2.3 ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ

Místní šetření bylo provedeno zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 10. 10. 2018 za účasti pana Ing. Oldřicha Kohouta (zástupce Společnosti). Dle sdělení zástupce Společnosti se stav předmětných

nemovitostí mezi datem ocenění 31.8.2020 a datem místního šetření 10.10.2018 nezměnil, mimo běžné opotřebení.

Pro účely ocenění použil Znalec rozdělení nemovitostí dle interního označení Společnosti v rámci jednotlivých celků či staveb:

Prefa Trmice

Jedná se o pozemky v k.ú. Trmice, kde v minulosti probíhala výroba železobetonových prefabrikátů. Pozemky jsou volné (vyjma jednoho halového objektu, určeného k demolici), nachází se na nich pouze zpevněné plochy, náletové dřeviny a v části „černá“ skládka. Část pozemků je kontaminována ropnými produkty z předchozí výroby. Předpokládané náklady na odstranění zátěží na pozemku jsou dle průzkumu provedeného vlastníkem vyčísleny ve výši cca 5 mil. Kč (informace sdělená v roce 2018).

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²
1425/2	orná půda	ZV - 10	5 208
1425/16	ostatní plocha, manipulační plocha	ZV - 10	802
1425/17	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev	ZV - 10	2
1426/2	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	72
1427	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	13
1428	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	16
1430	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	313
1431	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	75
1432	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	244
1433	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	50
1435	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	553
1436	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	3 521
1437/1	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	37 983
		ZV - 10	16 712
1437/2	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	64
1437/3	ostatní plocha, manipulační plocha	VP	583
1437/4	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	100
1437/5	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev	VP	611
1437/8	ostatní plocha, manipulační plocha	VP	2 834
1437/9	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev	VD - ASA-1	407
1437/10	ostatní plocha, manipulační plocha	VP	2 317
1437/11	ostatní plocha, manipulační plocha	VP	377
1437/12	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	409
1438	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	15
1439	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	481
1440	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	58
1441	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	10
1442	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	27
1443	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	107
1444	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VP	31
1445	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	281
1446	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	265
1448	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	346
Celkem		-	74 887

Skládka Chabařovice

Jedná se o pozemky o výměře přesahující 40 ha ve dvou katastrálních územích (k.ú. Chabařovice a část v k.ú. Tuchomyšl), na kterých se nachází sanovaná skládka převážně chemického odpadu. Pozemky jsou ke dni ocenění využívány pro chov ovcí a hovězího dobytka – spásání travního porostu. Součástí celého areálu jsou retenční nádrže na srážkovou vodu a objekt sloužící jako technologické zázemí celého provozu skládky. Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²			
1567/8	ostatní plocha, dobývací prostor	561	1417	ostatní plocha, ostatní komunikace	418
1567/9	ostatní plocha, dobývací prostor	585	1715	ostatní plocha, jiná plocha	3 933
1568/1	ostatní plocha, jiná plocha	8 623	1718/1	ostatní plocha, jiná plocha	43 196
1568/2	ostatní plocha, jiná plocha	363	1718/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 709
1568/4	ostatní plocha, jiná plocha	731	1718/3	ostatní plocha, jiná plocha	104 918
1568/8	ostatní plocha, jiná plocha	1 577	1718/4	ostatní plocha, jiná plocha	651
1568/9	ostatní plocha, vodní nádrž umělá	11 159	1718/5	ostatní plocha, jiná plocha	2 242
1568/10	ostatní plocha, vodní nádrž umělá	12 360	1718/14	ostatní plocha, jiná plocha	66
1568/11	ostatní plocha, vodní nádrž umělá	6 081	1718/15	ostatní plocha, jiná plocha	1 402
1568/12	ostatní plocha, jiná plocha	3 133	1718/16	ostatní plocha, jiná plocha	21 379
1568/13	ostatní plocha, jiná plocha	196	1718/17	ostatní plocha, ostatní komunikace	34 608
1568/17	ostatní plocha, ostatní komunikace	4	1718/18	ostatní plocha, jiná plocha	120
1568/21	ostatní plocha, jiná plocha	3 900	1718/19	ostatní plocha, ostatní komunikace	8
1568/22	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 699 - technické vybavení	178	1718/20	ostatní plocha, jiná plocha	264
1568/23	ostatní plocha, jiná plocha	33 523	1719	ostatní plocha, jiná plocha	1 600
1569/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	3 522	1720/5	ostatní plocha, jiná plocha	5 928
1575	ostatní plocha, manipulační plocha	2 948	1720/6	ostatní plocha, jiná plocha	2 333
1702/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	666	k.ú. Tuchomyšl		
1702/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	61	233/4	ostatní plocha, jiná plocha	478
1702/3	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 188	233/5	ostatní plocha, ostatní komunikace	633
1702/4	ostatní plocha, ostatní komunikace	54	233/6	ostatní plocha, jiná plocha	405
1708/1	ostatní plocha, jiná plocha	22 193	233/7	ostatní plocha, jiná plocha	9
1709	ostatní plocha, jiná plocha	66 514	233/8	ostatní plocha, jiná plocha	57
1710/1	ostatní plocha, vodní nádrž umělá	10 910	233/9	ostatní plocha, jiná plocha	34
1710/2	ostatní plocha, jiná plocha	960	242	ostatní plocha, neplodná půda	1 750
1710/3	ostatní plocha, jiná plocha	1 717	250/10	ostatní plocha, jiná plocha	43
1710/4	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 762	250/11	ostatní plocha, jiná plocha	7
1711/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	2 510	250/12	ostatní plocha, jiná plocha	1
1713	ostatní plocha, ostatní komunikace	735	CELKEM		426 906

Dělnická vrátnice

Budova bývalé vrátnice se nachází v JV okrajové části výrobního areálu Spolku pro chemickou a hutní výrobu. Jedná se o samostatně stojící objekt, který je nevyužívaný a který se nachází při ulici Revoluční. Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²
137/207	zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba bez č.p./č.ev.	341
CELKEM		341

Objekt bývalého výzkumu „D“

Předmětem ocenění je budova bývalého výzkumu „D“, která je situována v SV části výrobního areálu Spolku pro chemickou a hutní výrobu. Jedná se o vícepodlažní objekt, který je delší dobu nevyužívaný a v současném stavebně-technickém stavu neprónajitelný. Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²
137/93	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev.	486
137/94	ostatní plocha, manipulační plocha	735
CELKEM		1 221

Trafostanice TS 100 a přilehlé pozemky

Objekt trafostanice se nachází v katastrálním území Klíše v Ústí nad Labem. Jedná se o halový objekt, ve kterém je umístěny transformační technologie a dále budova sloužící jako technické zázemí, prostory pro zaměstnance a služební byt pro správce. Pozemek je oplocen a vede k němu příjezdová cesta z veřejné komunikace, obtížně dostupná pro nákladní vozidla. Součástí přilehlých pozemků jsou i dvě pozemkové parcely, které s objektem trafostanice přímo nesouvisejí. Jedná se o obdélníkové parcely v šíři cca 4 m, na kterých byla v minulosti umístěna trasa lanovky pro dopravu uhlí do areálu Spolku pro chemickou a hutní výrobu.

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

- budova trafostanice TS 100

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²
1514/17	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 978	1 544
1514/18	trvalý travní porost	8 128
CELKEM		9 672

- pozemky pod bývalou dráhou lanovky

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²
1466	ostatní plocha, jiná plocha	984
1448	ostatní plocha, jiná plocha	481
CELKEM		1 465

Pozemky na jižním svahu Ovčího vrchu

Jedná se o pozemky situované v k.ú. Klíše v lokalitě tzv. Ovčí vrch. Předmětem ocenění jsou pozemky sloužící jako zeleň u komunikace. Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²
1354/1	ostatní plocha, manipulační plocha	5 320
1355/2	trvalý travní porost	2 997
CELKEM		8 317

8.1.1.2.4 BÝVALÁ PREFA TRMICE

8.1.1.2.4.1 Popis

Bývalá Prefa Trmice

Předmětem ocenění celku „Bývalá prefa Trmice“ jsou pozemky nacházející se v západní části katastrálního území Trmice. Dle sdělení zástupce Společnosti zde historicky byla malá výroba dehtového papíru (dehtovna). Později byl provoz rozšířen a změněn na výrobu prefabrikovaných železobetonových dílců – převážně panelů. Z provozu bývalé dehtovny zůstala nesanovaná ekologická zátěž – ropné látky. Tato zátěž je dle sdělení zástupce Společnosti izolována v jedné části a není třeba sanovat celý prostor. Předpokládané náklady na odstranění této zátěže jsou dle sdělení zástupce Společnosti při místním šetření (rok 2018) cca 5 mil. Kč.



Popis

Oceňované pozemky jsou situovány v západní okrajové části obce Trmice. Z východní části předmětné pozemky vymezuje komunikace – ulice Na Rovném, podél které vede rovněž železniční trať. Při západním okraji se nachází vzdušné vedení VVN 110 kV. Existující vjezd na pozemek z ulice Na Rovném je aktuálně zatarasen mobilní silniční zábranou. Budovy bývalé Prefy byly již odstraněny, zůstala pouze halová stavba při severní části, která je dle sdělení zástupce Společnosti ve stavu neumožňujícím užívání, bez údržby a je vhodná k demolici. Z provozu bývalé prefy zde zůstaly zpevněné plochy (litý beton, případně železobetonové panely). Ekologická zátěž ropných látek je popsána v textu výše. Pozemky jsou převážně rovinného charakteru a nachází se na nich vzrostlé náletové dřeviny a křoviny. Na části ploch se nachází černé skládky, které jsou občas likvidovány ohněm. Dle sdělení při místním šetření zde sběrači kovů pálí

kabely za účelem zisku kovů. Přípojky inženýrských sítí zde byly provedeny, ale v rámci ukončení provozu prefy byly i tyto ukončeny.



Přibližná poloha ekologické zátěže – ropné látky, jak byla vyznačena zástupcem Společnosti při místním šetření.

Územní plán

Dle územního plánu obce Trmice se oceňované pozemky nachází ve třech různých funkčních využitích. Nejmenší plocha, umístěná v severní části celého areálu o ploše 6.753 m² je vedena jako plochy výroby a skladování – průmyslové podniky, největší část o ploše 45.410 m² je vedena jako plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby a je zde zřízeno asanační pásmo ASA1. Zbývající část, situovaná na jižní straně je vedena jako ZV – plochy pro veřejnou, sídelní a ochrannou zeleň.

Plochy přestavby:

VD-1 (4,45 ha) – Trmice areál bývalé Prefy. Jedná se o devastované plochy bývalého průmyslového areálu, zatížené ekologickou zátěží včetně aktivních černých skládek. Využití ploch pro nové účely je podmíněno asanační plochy (plocha asanace ASA1) a zpracováním územní studie, která bude řešit uspořádání celého areálu včetně ploch veřejné zeleně ZV-10. Záměr při zvýšení nároků na nákladní dopravu vyvolá nutnost rekonstrukce stávající komunikace, vedoucí ke zvýšení její únosnosti.

Plochy pro asanace a asanační úpravy

ASA1 (7,11 ha) – asanační plochy na západní hranici k.ú. Trmice s ekologickou zátěží po historické výrobě dehtu a následné výrobě betonových panelů. Plocha je dále zatížena černými skládkami. Asanační úpravy musí směřovat k odstranění černých skládek včetně depa starých betonových panelů a prvků, k odstranění ekologické zátěže (vyčištění půdy) a sanace ploch pro navržené funkční využití. Plocha je z části vymezena pro drobnou výrobu a služby (VD-1), částečně k ozelenění jako plocha pro veřejnou zeleň (ZV-10). Plochou zeleně je vedena pěší a cyklistická stezka z Trmic do prostoru jezera Milada.

Plochy výroby a skladování – průmyslové podniky (VP)

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro průmyslovou výrobu v uzavřených areálech. Všeobecně platí podmínka eliminace negativních vlivů z těchto ploch do ploch jiného způsobu využití.

Funkce hlavní:

- průmyslové areály

Funkce přípustné:

- zařízení pro údržbu a opravy techniky, mechanizační dílny
- zařízení a stavby pro skladování
- prodejní sklady
- související dopravní a technická infrastruktura
- ochranná zeleň
- čerpací stanice pohonných hmot pro potřeby areálu
- umístění fotovoltaických článků na střechách objektů

Funkce nepřipustné:

- zařízení obytné.

Plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby (VD)

Plochy drobné výroby, řemesel a služeb. Platí zde podmínka eliminace negativních vlivů z těchto ploch do ploch jiného způsobu využití. Pokud je plocha umístěna v sousedství ploch obytných, nesmí negativní dopad z provozované činnosti (zátěž hlukem, emisemi, pachem) překročit hranice takto vymezených ploch a nesmí zatěžovat okolní plochy provozem motorových vozidel nad obvyklou míru.

Funkce hlavní:

- drobné provozovny služeb, provozovny drobné výroby a řemeslné dílny, včetně zařízení pro prodej

Funkce přípustné:

- drobné stavební firmy a opravárenské dílny
- související dopravní a technická infrastruktura

Funkce nepřipustné:

- výroba a řemesla s nároky na nákladní dopravu a vyvolávající zvýšenou zátěž okolí ve smyslu hygienických předpisů
- stavby podléhající posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů a příloh tohoto zákona č. 1 a 2.

Plochy pro veřejnou sídelní a ochrannou zeleň (ZV)

Jsou vymezeny pro vzrostlou veřejnou a ochrannou a izolační zeleň města. Při výsadbách zeleně budou upřednostňovány místně původní listnaté dřeviny jak dub letní, jasan ztepilý, habr obecný a lípa malolistá.

Funkce hlavní:

- veřejná zeleň

Funkce přípustné:

- ochranná zeleň průmyslových areálů a technické vybavenosti
- ochranná zeleň dopravních staveb
- zeleň pro stabilizaci narušených svahových území
- aleje
- větrolamy a pohledové clony
- drobné výtvarné prvky
- lavičky a drobná odpočívadla

Funkce nepřipustné:

- jakékoli trvalé stavby



8.1.1.2.4.2 Postup ocenění

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti k datu ocenění.

Pojetí a principy jednotlivých přístupů byly obecně popsány v kapitole 3.2 *Přístupy ocenění*. Dále uvádíme jen specifické postupy používané při ocenění nemovitého majetku.

8.1.1.2.4.3 Porovnávací přístup

Do souboru porovnávaných nemovitostí zahrnul Znalec z realitní inzerce nabídky zahrnující prodej komerčních pozemků v okresech Ústí nad Labem a Litoměřice. Jedná se o pozemky komerčního charakteru o ploše od 3.970 m² po 42.891 m². Znalec ve výpočtu porovnávací metody zohlednil především rozdíly ve velikosti porovnávaných a oceňovaných pozemků. Dále byla zohledněna nutnost odklizení stávajících černých skládek a odstranění náletových dřevin, a řešit soubor pozemků zpracováním územní studie. Znalec rovněž zohlednil rozdíl v dopravní dostupnosti a využitelnosti pozemků z hlediska územního plánu.

Znalec do souboru oceňovaných nemovitostí nezahrnul realizované prodeje, neboť neměl informace o prodeji obdobného typu majetku v dané lokalitě. V průmyslových lokalitách Ústí nad Labem dochází k prodeji komerčních ploch, ovšem jedná se o prodeje pozemků včetně staveb. Samostatné pozemky obdobného charakteru a velikosti v dané lokalitě, dle informací Znalce, často neobchodují.

Pro výpočet porovnávací hodnoty pozemků byly použity nabídkové ceny porovnatelných pozemků v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,

- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost,
- koeficientem vybavenosti pozemků, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti ve vztahu k inženýrským sítím, příjezdovým komunikacím, oplocením atd.,
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územní plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku);
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí
- dále byla zohledněna nutnost odstranění náletových dřevin a černých skládek.

Porovnávací metodou byla stanovena hodnota komerčních pozemků s využitím VD. Využití ploch pro průmyslové podniky (VP) je vyšší, než plochy pro drobnou výrobu a služby (VD). Z tohoto důvodu byla jednotková cena ploch VD upravena koeficientem 1,1 oproti VP. Jednotková cena pozemků s využitím VP byla Znalcem uvažována ve výši 380,- Kč/m², pozemků s využitím VD pak 350 Kč/m², jako výsledek porovnávací metody.

Vzhledem k možnému využití části pozemků jako ploch veřejné sídelní a ochranné zeleně, byla tato oceněna jednotkovou cenou 10,- Kč/m², neboť její využití je pro případného vlastníka nižší, než zemědělská půda, a nese s sebou péči o udržování území včetně zamezení a kontroly vzniku skládek, příp. jejich likvidaci. Náklady spojené s vlastnictvím této části pozemku (zeleně) převyšují užitek z něj.

Znalec kalkuloval náklady na odstranění ropných látek ve výši 5,5 mil. Kč (tj. o 10% více, než bylo v roce 2018 sděleno zástupcem Společnosti). Uvažování navýšení nákladů je dáno celkovým růstem cen prací v posledních letech a rovněž odráží fakt, že odhadovaná částka 5 mil. Kč byla Znalci sdělena v roce 2018 (již v té době se jednalo o údaj cca 1-2 roky starý).

Porovnávací hodnota pozemků	18.600.000 Kč
Předpokládané náklady na sanaci ropných produktů dle Společnosti	- 5.500.000 Kč
Výsledná hodnota pozemků (zaokrouhleno)	13.100.000 Kč

Prodejnost

Dle názoru Znalce se jedná o pozemky, které jsou dobře situované z hlediska dopravní dostupnosti (dálnice D8) a v oblasti s tradicí průmyslové výroby. Pozemky byly v minulosti využívány pro průmyslovou výrobu a pro produkci panelů. Dle sdělení zástupce Společnosti probíhala jednání se zájemcem o koupi (cca před 4 lety), kdy byla v jednání cena 20.000.000 Kč. Tento prodej nakonec nebyl uskutečněn.

Dle názoru Znalce se jedná o pozemky se zhoršenou prodejností na realitním trhu. Část je dobře využitelná pro průmyslové podniky a pro drobnou výrobu a služby s dobrou dopravní dostupností (blízkost dálnice D8). Část vymezená pro zeleň je obtížně využitelná – viz výše text. Potenciální kupující se rovněž musí vypořádat se sanací ropných produktů, obnovením přípojek IS, řešením dopravy včetně napojení, odstraněním náletových porostů a části černých skládek, zpracování studie pro celé území, případně řešit zkapacitnění stávající přístupové komunikace.

8.1.1.2.5 SKLÁDKA CHABAŘOVICE

Popis skládky

V lokalitě Chabařovice probíhala těžba uhlí již od konce 18. století. Z původně hlubinné těžby se později (vlivem příznivých geologických podmínek) přešlo na těžbu povrchovou. Počátek skládky je spojen s výstavbou lanovky dopravující vytěžené uhlí do areálu Spolku, zatímco opačný směrem byla dopravována struska a popel, který byl ukládán právě v prostoru nynější skládky Chabařovice. Rovněž zde byla výsypka pro popel a škváru z dalších průmyslových podniků v Ústí nad Labem. O složení odpadu ukládaném

v meziválečném období nejsou přesné informace. Část škváry byla v 50. letech minulého století odtěžena a použita pro výstavbu jako stavební materiál. Do vzniklé prohlubně byl zavážen chemický odpad – tekuté kaly. Od 70. let zde byly ukládány chemické odpady z výroby organických barviv, produkce louhů, hypermanganu, dále obaly, šrot, technologické zařízení. V JZ části bylo uloženo cca 40 tis. sudů hexachlorbenzenu v šesti vrstvách. Dále sem byly sváženy chemické odpady z celého okresu Ústí nad Labem. Skládky rovněž sloužila k ukládání odpadů z průmyslových havárií. Oficiální ukončení skládkování odpadů se datuje k 1.9.1993.

Stručný popis sanace

Samotná sanace skládky začala v květnu roku 2000. Při úpravách svahů byl pozorován vznik trhlin a posuny, proto bylo nutné svahy stabilizovat za probíhajícího geodetického monitoringu. Dále byly odvedeny povrchové vody a pomocí drenáží rovněž vnitřní vody z tělesa skládky. Podloží skládky bylo odděleno od okolí, povrch skládky byl utěsněn, proběhla rekultivace povrchu sanovaného tělesa skládky a jeho předpolí.

Budova pro zázemí a provoz skládky

Předmětná budova slouží jako zázemí pro provoz a monitoring skládky Chabařovice. Jedná se o nepodsklepený objekt s částečně upraveným podkrovím tvaru písmene „L“.

Stavební popis

Objekt je založen na betonových základových pasech. Nosná svislá konstrukce je zděná z cihelných bloků Porotherm tl. 440 mm. Nosné vodorovné konstrukce jsou pravděpodobně rovněž ze systému Porotherm (keramické vložky a železobetonová deska). Půdorys tvaru písmene „L“ je zastřešen valbovou střechou s trojúhelníkovými vikýři. Krov je v části dřevěný, tesařsky vázaný – vaznice, sloupky a vzpěry jsou ocelové. Nad částí objektu je zastřešení řešeno příhradovým, dřevěným, sbíjeným vazníkem. Střešní krytina je betonová, červené barvy (Bramac). Klempířské prvky jsou realizovány z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, bílé barvy s izolačním dvojsklem. Střešní okna jsou dřevěná. Prostory v podkroví jsou volné – podlahová krytina je z PVC a keramické dlažby, stěny a podhledy ze sádkokartonu. Vytápění zajišťují elektrické přímotopy, zavěšené na stěnách pod střešními okny. Schodiště je železobetonové s nášlapným povrchem z keramické dlažby, ocelovým zábradlím a dřevěným madlem. Objekt je připojen na rozvod pitné vody, kanalizační přípojku vedoucí do vlastní čistírny odpadních vod a elektrickou energii.

Technický stav

Celkový technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří stavby, způsobu užívání a pravidelně prováděné údržbě.

Stáří stavby

Přímý doklad o stáří předmětné budovy nebyl Znalci předložen. Projektová dokumentace je datována k dubnu 2000.



Prodejnost

Dle názoru Znalce se jedná o pozemky, které jsou jako celek na realitním trhu neprodejné. Na převážné většině ploch se nachází sanovaná skládka (popílek, odpadní produkty z chemické výroby). Tyto pozemky jsou velmi obtížně využitelné – z důvodu podzemního izolačního souvrství a sarkofágu pro uložení odpadů

zde nelze budovat žádné stavby. Není možná ani výsadba stromů. Aktuální využití pro pastevectví se jeví jako jedna z mála činností, které zde lze provozovat. Dále na potenciálního nového vlastníka přejde povinnost monitoringu a ostrahy celého areálu. Monitoring (pravidelný odběr povrchových a srážkových vod a jejich analýza) aktuálně provádí Spolek pro chemickou a hutní výrobu a.s. svými náklady. Nový vlastník musí zajistit ostrahu areálu 24/7 a dále pravidelný odběr a analýzu vod ze skládky. Část pozemků pod stavbou a přístupové komunikace není předmětem ocenění a je ve vlastnictví třetí osoby – Správa železniční a dopravní cesty. Pozemky ve vlastnictví SŽDC jsou vyznačeny světle modrou barvou v následujícím obrázku.



Dle informací sdělených při místním šetření činí roční náklady na provoz skládky cca 5 mil. Kč. Společnost zajišťuje chemické rozbory v rámci vlastních laboratorních provozů. Vzhledem k potenciálním rizikům s dlouhodobým chováním skládky a z něj vyplývající povinnosti pro potenciálního majitele jsou dle názoru Znalce tyto pozemky na běžném realitním trhu **neprodejně**.

8.1.1.2.6 DĚLNICKÁ VRÁTNICE

8.1.1.2.6.1 Popis

Bývalá dělnická vrátnice

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 137/207, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., která sloužila jako tzv. „dělnická vrátnice“. Jedná se o částečně podsklepenou, samostatně stojící zděnou budovu o dvou nadzemních podlažích a stavebně neupraveném podkroví. Objekt není aktuálně užíván, potenciál budovy lze uvažovat např. pro administrativní účely – sídlo firmy.



Poloha bývalé dělnické vrátnice v rámci Ústí nad Labem (zdroj: www.cuzk.cz).



Poloha bývalé dělnické vrátnice v rámci blízkého okolí (zdroj: www.cuzk.cz).

Stavební popis

Objekt je založen na základových pasech. Nosná svislá konstrukce je zděná. Nosné vodorovné konstrukce jsou v původní části tvořené dřevěnými trámovými stropy s rovnými podhledem a záklopem, v části adaptované v 70. letech jsou provedeny rovné stropy systému Hurdis do válcovaných ocelových profilů (dle předložené fotokopie projektové dokumentace). Střecha je členěna do více střešních rovin, kdy převažují střechy valbové a sedlové. Na jižní straně se nachází střecha ve tvaru věže. Střešní krytina je plechová (falcovaná) s červeným nátěrem. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, zdvojená. Dveře v 1.NP jsou z části kovové, prosklené, dále převažují dveře z materiálů na bázi dřeva do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou převážně hladké, dvouvrstvé, v 1.NP jsou ve vstupní části provedeny stropní štuky. Podlahy ve vstupní části jsou z kamenné dlažby, v dalších prostorách je položeno PVC, keramická dlažba, případně textilní krytina. Vytápění je ústřední, stejně tak i ohřev TUV.



Technický stav

Celkový technický stav objektu koresponduje s faktem, že budova je již cca 5 let neužívaná. Především v 1.NP se projevují stopy zvýšené vlhkosti při kontaktu svislých zděných konstrukcí a podlahy. Prvky krátkodobé životnosti jsou z cca 70.let. Topná soustava nebyla delší dobu užívána. Fasáda i střecha nevykazují poruchy. Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru Znalce mírně zhoršený.

Stáří stavby

Přímý doklad o stáří oceňované stavby nebyl Znalci předložen. Dle dostupných podkladů pochází předmětná stavba z roku 1895. V průběhu 20. století (konec 70. let) byla budova stavebně upravena a rekonstruována.

Územní plán

Dle územního plánu města Ústí nad Labem je předmětný pozemek veden ve funkčním využití „SM-VR1 – plochy smíšené výrobní podmíněně zastavitelné“

Převažující účel využití:

- umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým provozem a vyvolanou dopravní obsluhou nevylučují možnost bydlení jako doplněk hlavní funkce

Přípustné:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné:

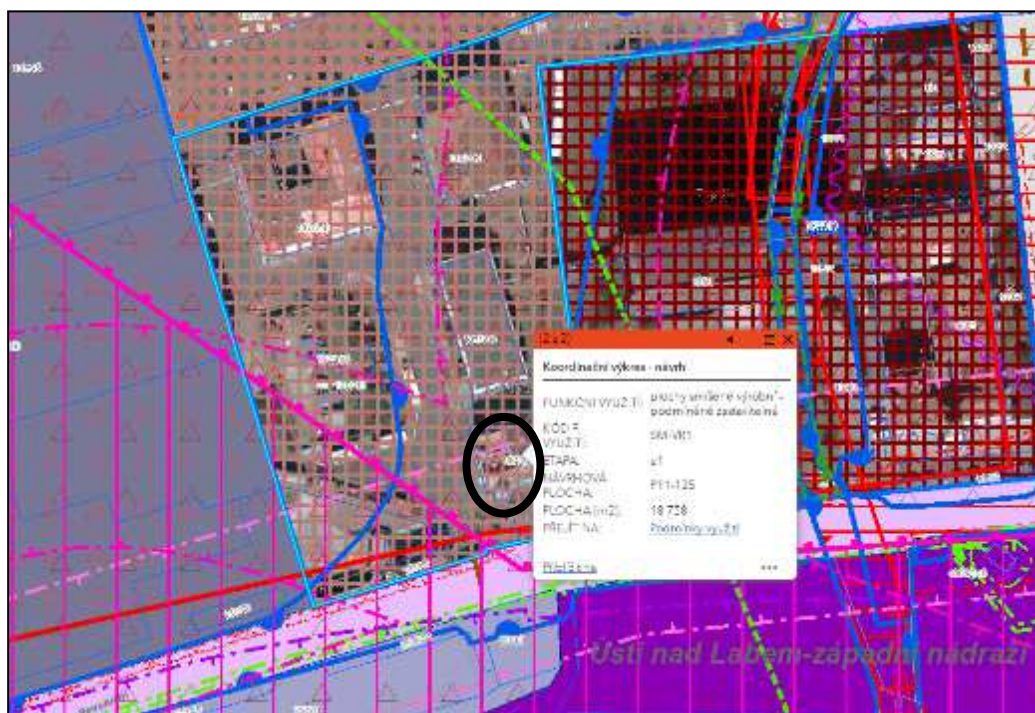
- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady a veřejné provozy a administrativa
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování a ubytování
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce, zahradnictví
- rodinné a bytové domy
- ostatní ubytovací zařízení
- odstavná a parkovací stání, garáže

podmínky funkčního a prostorového uspořádání:

- využití ploch je podmíněno zpracování územní studie, která prověří a prokáže možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, vymezeného záplavového území a vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa
- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenarušují krajinný ráz
- zastavěnost pozemku, resp. areálu nepřesáhne 65 %, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň

Nepřípustné:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov



8.1.1.2.6.2 Postup ocenění

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti k datu ocenění, dle sdělení zástupce Společnosti, se stav oceňovaných nemovitostí mezi datem místního šetření a datem ocenění zásadně nezměnil (vyjma běžného opotřebení).

Pojetí a principy jednotlivých přístupů byly obecně popsány v kapitole 3.2 *Přístupy ocenění*. Dále uvádíme jen specifické postupy používané při ocenění nemovitého majetku.

8.1.1.2.6.3 Nákladový přístup

Teoretické předpoklady – ocenění staveb

Nákladový přístup stanovuje tzv. věcnou hodnotu nemovitostí. Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny (náklady na znovupořízení dané nemovitosti) a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby je stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 08/2020 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Použití nákladového přístupu

Nákladový přístup byl zvolen pro výpočet věcné hodnoty a reprodukční ceny staveb, jako vstupu do následného výpočtu výnosové hodnoty (tvorba rezerv na obnovu a modernizaci, odhad výše pojistného).

8.1.1.2.6.4 Výnosový přístup

Výnosová hodnota je stanovena diskontováním budoucích čistých výnosů z provozu nemovitosti (po odečtu nákladů nutně vynaložených pro zajištění příjmů z provozu) za použití metody prosté kapitalizace. Pro ocenění je využíván model s předpokladem nekonečné ekonomické životnosti staveb.

Použití výnosového přístupu

Znalec v rámci ocenění použil příjmový přístup ocenění, neboť hodnota nemovitostí je především určena užitekem pro jejich vlastníka. U nemovitostí jsou tímto užitekem budoucí očekávané příjmy z provozu snížené o nezbytné náklady.

Metoda přímé kapitalizace

Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty vybraných nemovitostí zvolil Znalec metodu prosté kapitalizace. Prostá kapitalizace představuje zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře – u -) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Zjednodušeně řečeno výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Výnosy byly stanoveny na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v daných prostorech ke dni ocenění. Výše nájemného byla Znalcem stanovena na základě průzkumu lokálního trhu s nabídkami pronájmu kancelářských prostor. Výše nájemného rovněž reflektuje kvalitu daných prostor a jejich stavebně-technický stav. Znalec uvažoval ve výpočtu hodnotu nájemného 1.000 Kč/m²/rok.

Obsazenost prostor uvažovaných do pronájmu byla Znalcem modelována na úrovni 85 %.

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

- fixní náklady:
 - daň z nemovitosti,
 - pojištění staveb,
 - obnovovací náklady staveb;
- variabilní náklady:
 - běžné udržovací a správní náklady.

Výše roční daně z nemovitosti byla stanovena na základě odhadu znalce.

Výše ročního pojistného byla stanovena dle odhadu Znalce jako 0,8 promile z reprodukční ceny.

Obnovovací náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitečného standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty jsou tyto jednorázové výdaje časově rozlišeny na počet let podle zvolené periody. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech, atd. Výše obnovovacích nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě. Pro budovu byla použita perioda 20 let a objemový podíl konstrukcí 10 %.

Běžné udržovací a správní náklady spojené s provozem nemovitosti jsou tvořeny zejména:

- výdaji na drobné opravy a údržbu,
- výdaji na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.),
- výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.),
- výdaji na poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům,
- výdaji na služby běžně přefakturované nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor,
- ostatní pravidelné nebo jednorázové výdaje.

Pro budovu bývalé dělnické vrátnice uvažoval Znalec s náklady na správu a údržbu ve výši 50 Kč/m²/rok.

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ		
Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odhad znalce	5,0
Pojištění staveb	0,5 promile z RC	8,3
Běžná správa a údržba	(335 m ² * 50 Kč/m ² /rok)	16,8
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	82,6
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		112,6

Prostá kapitalizace		
Výnosy z pronájmu / tis. Kč/		284,72
Náklady na nemovitost / tis. Kč/		112,59
	daň z nemovitosti	5,00
	pojištění nemovitosti	8,26
	běžné udržovací a správní náklady	16,75
	tvorba rezerv na obnovu a modernizaci	82,59
čistý zisk		172,12
kapitalizační míra		8,5%
Kapitalizovaný zisk / tis. Kč/		2 024
Výnosová hodnota - zaokrouhleno /Kč/		2 000 000

Výnosová hodnota budovy dělnické vrátnice,
stanovená na základě výnosů z pronájmu

2.000.000 Kč

Prodejnost

Dle sdělení zástupce Společnosti byl objekt nabízen na realitním trhu v roce 2016 a to za nabídkovou cenu 5.000.000 Kč. Nejednalo se však o klasickou realitní inzerci, ale o individuální jednání se zájemci o koupi. Dle názoru Znalce se jedná o objekt se zhoršenou prodejností na realitním trhu. Část stavby je určen pro velmi specifické využití – jako vstupní vrátnice pro zaměstnance. Objekt je cca 5 let nevyužíván. V jednom prostoru v 1.NP jsou známky vlhkosti. V případě prodeje Znalec předpokládá zajištění přístupu k veřejné komunikaci zřízením věcného břemene chůze a jízdy.

8.1.1.2.7 BUDOVA VÝZKUMU „D“

8.1.1.2.7.1 Popis

Budova výzkumu „D“

Jedná se o samostatně stojící budovu na pozemkové parcele č. 137/93. Budova má jedno podzemní a sedm nadzemních podlaží a je situována v severovýchodní okrajové části výrobního areálu Spolku pro chemickou a hutní výrobu. Poslední nadzemní podlaží je o cca 1 m odsazeno. Součástí ocenění je rovněž pozemková parcela č. 137/94, která tvoří bezprostřední okolí stavby. V katastru nemovitostí je budova vedena bez č.p./č.ev. s využitím pro výrobu a skladování. Budova je pravidelného obdélníkového půdorysu.

V budově sídlila část výzkumu, byly zde umístěny laboratoře a kanceláře. Ke dni místního šetření byla již budova delší dobu neužívaná, čemuž odpovídal stav především prvků krátkodobé životnosti. Laboratoře, situované v 1.NP jsou řešeny přes dvě podlaží a probíhají do 2.NP. Nachází se v nich mimo jiné jeřábové dráhy s mostovým jeřábem. Technologické vybavení je z větší části demontováno.



Stavební popis

Objekt je založen na železobetonových základových pasech a patkách. Nosná konstrukce je tvořena příčným železobetonovým skeletem – obdélníkové sloupy, systém průvlaků a trámu, které podpírají jednostranně pnuté železobetonové desky. Střecha je plochá s hydroizolační vrstvou ze živičných pásů. Obvodové výplňové zdivo je realizováno ze škvárobetonových tvárníc. Vnitřní dělicí konstrukce jsou zhotoveny z podélně děrovaných cihel tl. 150 mm. Fasáda je barevně řešena ve dvou převládajících odstínech, kdy boční štítové stěny jsou provedeny v cihlově červené barvě, čelní fasáda je v zeleno-šedém provedení. Okna jsou dřevěná, zdvojená, pouze v prostoru schodiště jsou plastová okna, bílé barvy. Podlahy jsou převážně provedeny z keramické dlažby, stejně tak v prostorách laboratoří je proveden keramický obklad stěn. V kancelářích je položena textilní krytina. Objekt je svojí dispozicí a technologickými rozvody (např. destilované vody) uzpůsoben pro potřeby výzkumu.



Technický stav

Celkový technický stav objektu koresponduje s faktem, že budova je již delší dobu nevyužívaná a dříve sloužila pro potřeby výzkumu v oblasti chemického průmyslu. V prostorách laboratoří jsou pozůstatky po chemickém výzkumu, některá okna jsou vytlučena, prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicí morální a technické životnosti. Na některých předsažených konstrukcích (balkon, atika) došlo k opadání krycí vrstvy a obnažení ocelové výztuže. Celkový technický stav objektu je zhoršený a ve stavu neumožňujícím užívání.

Stáří stavby

Přímý doklad o stáří oceňované stavby nebyl Znalci předložen. Dle dostupných podkladů pochází předmětná stavba z 60. let 20. století (projektová dokumentace je datována na 1961).

Územní plán

Dle územního plánu města Ústí nad Labem je předmětný pozemek veden ve funkčním využití „SM-C plochy smíšené obytné v centrech měst“ – jedná se však o plochu změn.

Dle sdělení zástupce Společnosti Ing. Oldřicha Kohouta je možné objekt a jeho okolí využít pouze pro průmyslové účely, a to vzhledem k omezení kumulace osob v souvislosti s možností rizika průmyslové havárie.

Převažující účel využití:

- plochy obytné v centrech měst využívané pro bydlení v bytových domech společně s obslužnou sférou místního i nadmístního významu

Přípustné:

- bytové i rodinné domy
- ubytovací zařízení
- administrativní a správní budovy místního i nadmístního významu

- peněžní ústavy
- maloobchodní zařízení do 800 m² obytových ploch
- veřejné stravování
- kulturní zařízení a stavby, galerie, zábavní střediska
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- plochy obytné zeleně s veřejným, omezeným i vyhrazeným přístupem

Podmíněně přípustné:

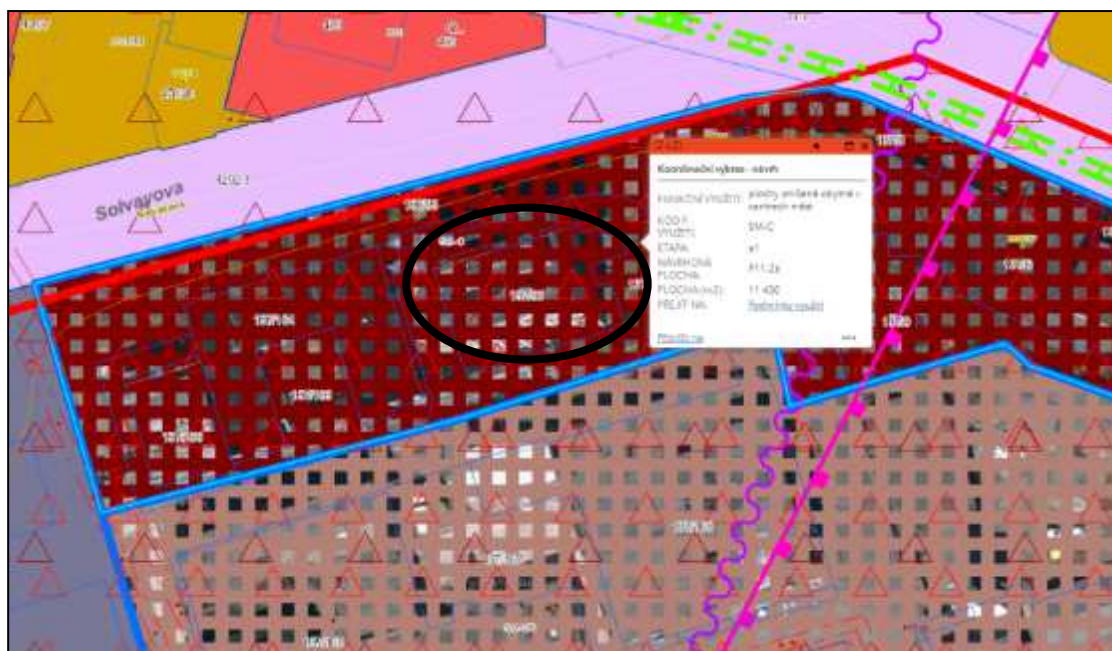
- ostatní ubytovací zařízení

podmínky funkčního a prostorového uspořádání:

- při rekonstrukci a po demolici obytných objektů povinnost zachování min. 30 % ploch obytných
- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

Nepřípustné:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti



8.1.1.2.7.2 Ocenění

Předmět ocenění je ve stavu, který neumožňuje jeho užívání. Při současném dispozičním uspořádání (laboratoře a výzkum) je objekt dle názoru Znalce obtížně využitelný/nevyužitelný. Využití z hlediska územního plánu (plochy smíšené obytné v centrech měst – plocha změn) brání provoz v rámci areálu Společnosti, kdy vzhledem k postupnému snižování rizika v případě průmyslové havárie je možné objekt a okolí využít pouze pro průmyslové účely. Není zde tedy možné kumulovat osoby, což vylučuje využití pro bydlení, či pro kancelářské prostory. Rovněž pro průmyslové potřeby je objekt vzhledem k dispozičnímu uspořádání, nevyužitelný. Změna může nastat ve „vzdálenější“ budoucnosti, s ohledem např. na změnu technologie výroby či další faktory, změna využití areálu. Hodnotu mají pozemky, ovšem po odstranění stávající stavby, ale není v současnosti předpoklad jejich možného využití dle územního plánu s ohledem na záporné stanovisko areálu (chemické výroby a výparů). Náklady na demolici železobetonového objektu dané velikosti je rovněž nutné uvažovat. Dle názoru Znalce se jedná o majetek, o který může projevit zájem spekulativní investor, kdy daná investice se může zhodnotit v horizontu desítek let (změna technologie výroby v areálu Spolku, budoucí využití pro bydlení, změny v území atp.). Z uvedeného důvodu Znalec odhaduje hodnotu majetku – budova výzkumu „D“ v úrovni 0,5 mil. Kč.

**Výsledná hodnota
Budova výzkumu „D“**

500.000 Kč

Prodejnost

Dle informací zástupce Společnosti byl objekt nabízen v roce 2016 za 7.000.000 Kč. Nejednalo se však o klasickou realitní inzerci, ale o individuální jednání se zájemci o koupi.

Dle názoru Znalce se jedná o majetek velmi špatně prodejný na realitním trhu, o čemž svědčí i neúspěšná snaha Společnosti o jeho prodej. Jedná se o majetek s velmi specifickým účelem využití – budova výzkumu, uzpůsobený svojí dispozicí pro daný účel. Navíc je budova delší dobu nevyužívána, ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, bez provedení investic a stavebních úprav v aktuálním stavu nevyužitelná/nepronajatelná. Omezení pro případné využití rovněž přináší fakt, že vzhledem k riziku případné havárie (v rámci areálu Spolku pro chemickou a hutní výrobu a.s.) je možné využití pouze pro průmyslové účely. Využití dle územního plánu – plochy smíšeně obytné v centrech měst je v rámci návrhových ploch.

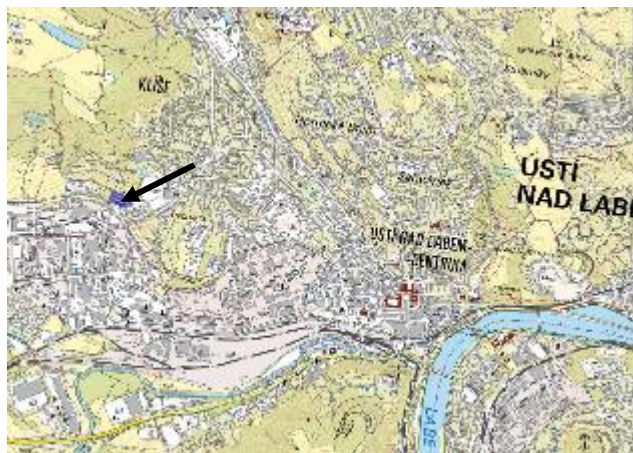
8.1.1.2.8 TRAFOSTANICE TS 100 A POZEMKY POD BÝVALOU LANOVKOU

8.1.1.2.8.1 Popis

Jedná se o budovu bývalé trafostanice (halový objekt), jejíž součástí je zděný objekt obsahující rovněž byt pro správce. Hlavním prostorem je halový objekt trafostanice (obsahující dosud vybavení včetně transformátorů). Trafostanice je odpojena od distribuční soustavy. Součástí jsou rovněž menší prostory, sloužící pro umístění technologie, obslužných systémů a další prvků nutných pro provoz. Z východní strany se nachází podsklepený dvoupodlažní objekt, kde v 1.NP byly umístěny šatny, sociální zázemí pro zaměstnance a další provozní části. Ve 2.NP je situován byt pro správce/obsahu.



Pozemek, na kterém je umístěna stavba trafostanice a přilehlé budovy zázemí, je umístěn ve svažitém terénu. Pro potřebu výstavby objektu byly provedeny terénní úpravy za účelem vyrovnaní pláň. Zbývající části pozemku, především v západní části, jsou svažité. Celý pozemek je oplocen strojovým pletivem s betonovými sloupky, vjezd je zajištěn přes plechovou vjezdovou bránu ve východní části. Na pozemku jsou zpevněné plochy řešeny převážně silničními panely.



Umístění bývalé trafostanice v rámci Ústí nad Labem
(zdroj: www.cuzk.cz)



Vyznačení areálu bývalé trafostanice
(zdroj: www.cuzk.cz)

Stavební popis

Objekt trafostanice je založen na základových betonových pasech. Nosná svíslá a vodorovná konstrukce je tvořena ocelovým, plnostěnným rámem. Prostorová tuhost je zajištěna soustavou podélných a příčných příhradových, ocelových ztužidel. Střecha je řešena z plechové krytiny. Fasáda mezi nosnými rámovými

sloupy je vyzděna z cihel. Podlaha je betonová, v místě transformátorů je šterkové lože. Podzemní prostory jsou provedeny z monolitického železobetonu.

Budova zázemí, navazující na trafostanici z východní strany, je podsklepená o dvou nadzemních podlažích. Objekt je založen na betonových základových pasech. Svislá nosná konstrukce je zděná. Vodorovné nosné konstrukce jsou pravděpodobně prefabrikované, železobetonové. Střecha je plochá s hydroizolací provedenou z asfaltových pásů. Je provedeno atikové zdivo. Vnitřní schodiště je železobetonové, dvouramenné.

Technický stav

V prostoru bytu ve 2.NP byly odmontovány radiátory, výtokové baterie, dveře. Tento byt je delší dobu neobývaný je jeho aktuální stav ani užívání neumožňuje. Rovněž sociální a další zázemí pro zaměstnance v 1.NP je ve stavu, který neumožňuje užívání. Prvky krátkodobé životnosti v celém objektu jsou původní, za hranicí morální a technické životnosti.

Samotná hala stále obsahuje vybavení trafostanice. Tento objekt je dobře udržován v dobrém technickém stavu.

Stáří stavby

Přímý doklad o stáří oceňované stavby nebyl Znalci předložen. Dle dostupných podkladů pochází budova trafostanice z počátku 70. let 20. století (poskytnutá projektová dokumentace je datována k prosinci 1970).

Územní plán

Dle územního plánu Ústí nad Labem jsou předmětné pozemky vedeny ve funkčním využití „Plochy technické infrastruktury – TI“

Převažující účel využití:

- umístění a rozvoj ploch, staveb a ostatních zařízení technické infrastruktury místního i nemístního významu

Přípustné:

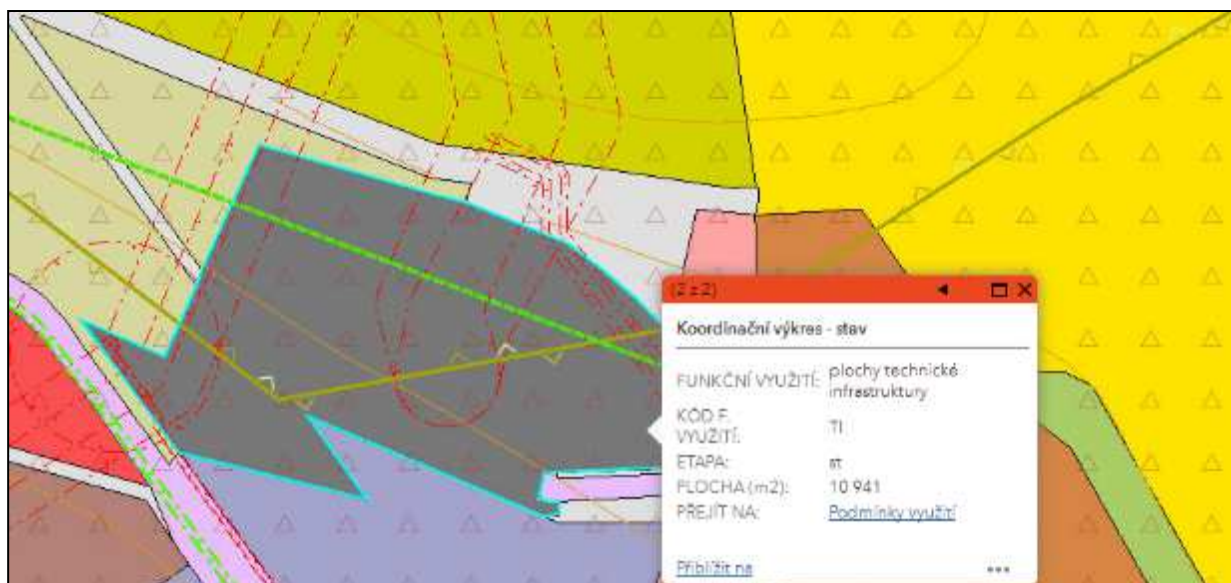
- plochy a zařízení technické infrastruktury místního a nemístního významu (zásobování vodou – vodojemy a vodovodní sítě včetně zařízení, odkanalizování – čistírny odpadních vod, dešťové usazovací nádrže, záchytné nádrže včetně sítí a zařízení, centrální zásobování teplem – výtopny, kotelny a sítě včetně zařízení, zásobování zemním plynem – zařízení pro skladování plynů a sítě včetně zařízení, zásobování elektrickou energií – sítě včetně zařízení, elektronické komunikace – telefonní ústředny, vysílací zařízení a datová centra)
- odstavné plochy a garáže
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura

Podmíněně přípustné:

- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
- zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technického vybavení
- prvky ÚSES

Nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby a činnosti, které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov



Pozemky v prostoru bývalé lanovky

Jedná se o pozemky mezi objektem trafostanice a hlavním areálem Spolku pro chemickou a hutní výrobu a.s. Pozemky jsou velmi úzkého tvaru s převažujícím délkovým rozměrem – kopírují trasu bývalé lanovky sloužící pro dopravu uhlí. Pozemky v cca 2/3 dělí úzká veřejná komunikace. Převažující část navazuje na zahrady bývalých řadových bytových domů (pro svůj špatný technický stav byly v roce 2019 zbourány a nyní se zde nachází volný prostor. Další část pozemků pak představuje úzký prostor mezi zahradami rodinných domů a garážemi.



Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²
1466	ostatní plocha, jiná plocha	984
1448	ostatní plocha, jiná plocha	481
CELKEM		1 465

Územní plán

Dle územního plánu Ústí nad Labem jsou předmětné pozemky vedeny ve funkčním využití „Plochy bydlení v bytových domech – BM“ a „Plochy dopravní infrastruktury silniční – DI-S“

BM - plochy bydlení v bytových domech

a) převažující účel využití

- bydlení městského charakteru, tj. bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu včetně ploch obytné zeleně

b) přípustné

- plochy bytových domů včetně vícepodlažní zástavby
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy, sloužící pro obsluhu tohoto území
 - penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 45 lůžek

- kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, sloužící pro potřeby území
- předškolní a školní zařízení
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby
- zařízení veřejné a komunální správy
- zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související infrastrukturu

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

DI – S plochy dopravní infrastruktury silniční

a) převažující účel využití

- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu

b) přípustné

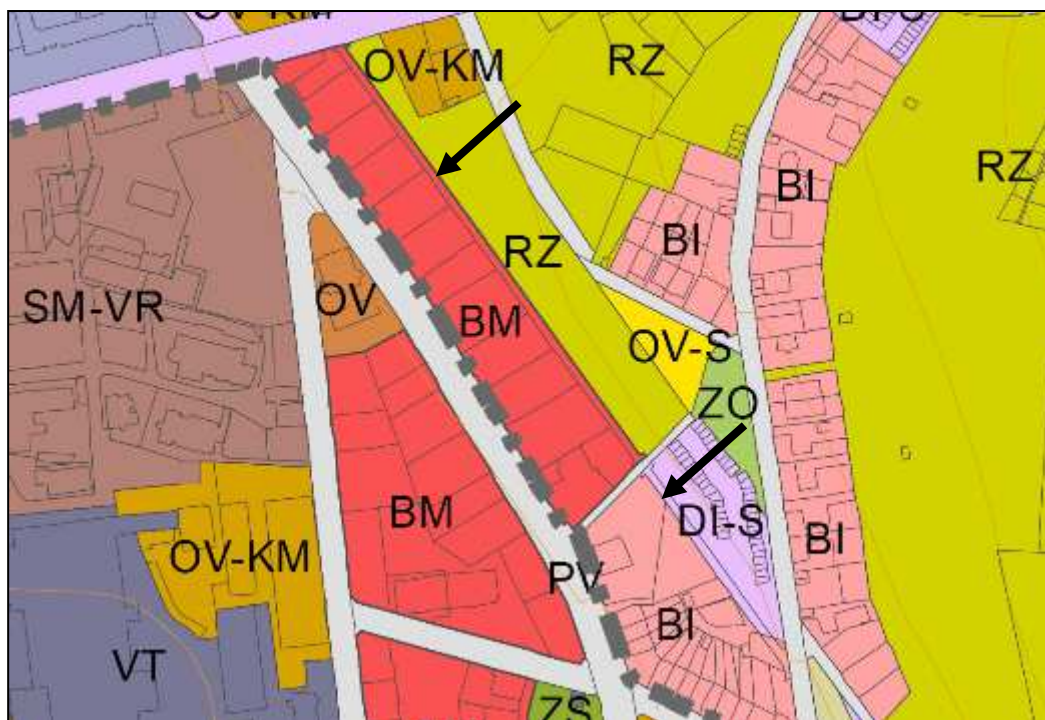
- silnice nadmístního významu (dálnice, silnice I. II. a III. třídy a místní komunikace I. a II. třídy) a jejich součásti (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- doprovodná a izolační zeleň
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, terminály a zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily,
- hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou

c) podmíněně přípustné

- nezbytná zařízení technické infrastruktury

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti



8.1.1.2.8.2 Postup ocenění

8.1.1.2.8.3 Nákladový přístup

Teoretické předpoklady – ocenění staveb

Nákladový přístup stanovuje tzv. věčnou hodnotu nemovitostí. Výpočet věčné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny (náklady na znovupořízení dané nemovitosti) a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věčné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby je stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 08/2020 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

8.1.1.2.8.4 Výnosový přístup

Výnosová hodnota je stanovena diskontováním budoucích čistých výnosů z provozu nemovitosti (po odečtu nákladů nutně vynaložených pro zajištění příjmů z provozu) za použití metody prosté kapitalizace. Pro ocenění je využíván model s předpokladem nekonečné ekonomické životnosti staveb.

Použití výnosového přístupu

Znalec v rámci ocenění použil příjmový přístup ocenění, neboť hodnota nemovitostí je především určena užitekem pro jejich vlastníka. U nemovitostí jsou tímto užitekem budoucí očekávané příjmy z provozu sníženy o nezbytné náklady.

Metoda přímé kapitalizace

Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty vybraných nemovitostí zvolil Znalec metodu prosté kapitalizace. Prostá kapitalizace představuje zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře – u) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Zjednodušeně řečeno výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Výnosy byly stanoveny na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v daných prostorech ke dni ocenění. Výše nájemného byla Znalcem stanovena na základě průzkumu lokálního trhu s nabídkami pronájmu kancelářských a skladovacích prostor. Výše nájemného rovněž reflektuje kvalitu daných prostor a jejich stavebně-technický stav. Znalec uvažoval ve výpočtu hodnotu nájemného za prostory trafostanice (haly) 600 Kč/m²/rok, za prostory zázemí (byt správce, denní místnost, kancelář, atd.) za 700 Kč/m²/rok a pro ostatní prostory (sklady, sklepy) 300 Kč/m²/rok.

Obsazenost prostor uvažovaných do pronájmu byla Znalcem modelována na úrovni 85 %.

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

- fixní náklady:
 - daň z nemovitosti,
 - pojištění staveb,
 - obnovovací náklady staveb;
- variabilní náklady:
 - běžné udržovací a správní náklady.

Výše roční daně z nemovitosti byla stanovena na základě odhadu Znalce.

Výše ročního pojistného byla stanovena dle odhadu Znalce jako 0,8 promile z reprodukční ceny.

Obnovovací náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitného standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty jsou tyto jednorázové výdaje časově rozlišeny na počet let podle zvolené periody. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech, atd. Výše obnovovacích nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě. Byla použita perioda 20 let a objemový podíl konstrukcí 10 %.

Běžné udržovací a správní náklady spojené s provozem nemovitosti jsou tvořeny zejména:

- výdaji na drobné opravy a údržbu,
- výdaji na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.),
- výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.),
- výdaji na poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům,
- výdaji na služby běžně přefakturované nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor,
- ostatní pravidelné nebo jednorázové výdaje.

Pro budovu bývalé trafostanice TS 100 uvažoval Znalec s náklady na správu a údržbu ve výši 50 Kč/m²/rok.

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ		
Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odhad	10,0
Pojištění staveb	0,8 promile z reprodukční ceny	36,5
Běžná správa a údržba	(1317 m ² * 50 Kč/m ² /rok)	65,9
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	223,7
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		336,0

Prostá kapitalizace		
Výnosy z pronájmu / tis. Kč/		601,37
Náklady na nemovitost / tis. Kč/		333,80
	daň z nemovitosti	10,00
	pojištění nemovitosti	36,19
	běžné udržovací a správní náklady	65,85
	tvorba rezerv na obnovu a modernizaci	221,76
čistý zisk		267,57
kapitalizační míra		9,0%
Kapitalizovaný zisk / tis. Kč/		2 973
Kapitalizovaný zisk - zaokrouhleno/Kč/		3 000 000 Kč

Pozemky dráha bývalé lanovky

Předmětné pozemky tvoří úzký pruh rozdělený na dvě části, o šířce cca 4 m. Část pozemku je vedena v územním plánu s funkčním využitím BM (bydlení v bytových domech) a byla oceněna 100 Kč/m². Menší část pozemků s funkčním využitím DI-S (Dopravní infrastruktura silniční) byla oceněna 50 Kč/m². Uvedená jednotková cena dle názoru Znalce zohledňuje tvar předmětných pozemků (převažující délkový rozměr), jejich využitelnost a rovněž polohu.

Dále byl zohledněn fakt, že část pozemků je určena územním plánem pro bytové domy a část pro dopravní infrastrukturu.

Výnosová hodnota Trafostanice	3.000.000 Kč
Hodnota pozemků pod lanovou dráhou (zaokrouhleno)	120.000 Kč

Prodejnost

Dle názoru Znalce se jedná o majetek se zhoršenou prodejností v delším časovém horizontu. Stavebně-technický stav trafostanice (haly) je dobrý. Objekt zázemí (dílny, WC, šatny a byt pro správce) je delší dobu neprovozován, byly odstraněny výtokové baterie, otopná tělesa a další prvky. Na budoucího majitele rovněž přejdou náklady spojené s odstraněním dosud instalované technologie.

Pozemky pod bývalou lanovou dráhou jsou dle názoru Znalce hůře prodejné. Z hlediska jejich využití mohou být přičleněny k uvolněným pozemkům po demolici činžovních domů v ulici Na Nivách.

8.1.1.2.9 POZEMKY OVČÍ VRCH

8.1.1.2.9.1 Popis

Předmětem ocenění jsou dvě pozemkové parcely (parc. č. 1354/1 a parc. č. 1355/2, k.ú. Ústí nad Labem) situované v lokalitě „Ovčí vrch“. Uvedené pozemky se nacházejí mezi ulicemi Okružní a Ke Hřbitovu a navazují na severní okrajovou část areálu chemických závodů (Spolek pro chemickou a hutní výrobu). Vzdálenost mezi oceňovanými pozemky a centrem města je cca 2 km.

Popis

Oceňované pozemky jsou svažitého charakteru a nepravidelného tvaru. Ze severní strany je vymezuje ulice Ke Hřbitovu, z jižní strany pak trasa komunikace s ulicí Okružní. Na pozemcích se nachází travní porost a okrasné porosty listnatých stromů a keřů. V západní části se nachází vzrostlá zeleň, včetně plevelných keřů a náletových dřevin. Na vzájemné hranici pozemkových parcel č. 1354/1 a 1355/2 probíhá nadzemní trubní vedení do areálu Spolku pro chemickou a hutní výrobu. Dále při severní hranici pozemku parc. č. 1354/1 probíhá opět nadzemní trubní vedení. Toto vedení je podpíráno ocelovými, příhradovými sloupy.

Vyznačení oceňovaných pozemků v rámci centra města Ústí nad Labem (vlevo) a dále obrys pozemků vyznačený červenou čarou ve snímku katastrální ortofoto mapy (vpravo).



Územní plán

Dle územního plánu města Ústí nad Labem jsou předmětné pozemky vedeny s funkčním využitím **„ZV-P plochy zeleně na veřejném prostranství – park“**.

Převažující účel využití:

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné:

- trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení a s prvky drobné architektury (kašny, drobné vodní plochy, plastiky, altány apod.)
- pěší komunikace a prostory umožňující celoroční bezkolizní užívání
- hřiště, víceúčelové travnaté a mlatové plochy s různými doplňky, podněcujícím hravost a tvořivost dětí
- využití vodních prvků na exponovaných místech
- užití drobných druhů včetně kultivarů

Podmíněně přípustné:

- účelové cesty a dráhy např. pro bicross či skatepark a ostatní plochy pro rekreaci vyžadující zpevněný povrch
- nezbytná dopravní infrastruktura

Podmínky funkčního a prostorového uspořádání:

- zastavěné plochy nesmí přesahovat 15 % plochy parku
- v plochách obsahujících prvky ÚSES vyloučené užití konifer, kultivarů a introdukovaných dřevin a bylin

Nepřípustné:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti



S přihlédnutím k tvaru pozemku, jejich svažitosti, lokalitě a rovněž vzhledem k nadzemnímu trubnímu vedení a obtížné využitelnosti byly pozemky oceněny jednotkovou cenou 10 Kč/m².

**Hodnota pozemků
Ovčí vrch**

80.000 Kč

Prodejnost

Dle názoru Znalce se jedná o pozemky, které jsou na volném realitním trhu velmi obtížně prodejné. Vzhledem k podmínkám využití, stanovených územním plánem města Ústí nad Labem a s přihlédnutím k přítomnosti nadzemního trubního vedení, sklonu terénu a tvaru jsou pozemky obtížně využitelné. Vzhledem k jejich charakteru – veřejná zeleň u komunikace je možné pozemky odprodat do veřejného vlastnictví - město Ústí nad Labem.

8.1.1.2.10 PŘEHLED VÝSLEDKŮ NEMOVITÝCH VĚCÍ URČENÝCH K ODPRODEJI

Dílič výsledky ocenění nemovitostí stanovené jednotlivými metodami jsou agregovaně uvedeny v následující tabulce:

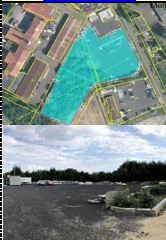
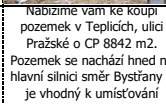
Tabulka č. 2 - Ocenění neprovozních nemovitostí určených k prodeji (mil. Kč)

POLOŽKA	MIL. Kč
Trafostanice TS 100 Jateční ulice (k.ú. Klíše)	3,1
Skládka Chabařovice (k.ú. Chabařovice a Tuchomyšl)	0,0
Areál bývalé Prefy Trmice (k.ú. Trmice)	13,1
Pozemky na jižním svahu Ovčího vrchu (k.ú. Klíše)	0,1
Objekt bývalého výzkumu D, obj. č. 2745 (k.ú. Ústí nad Labem na pozemcích 137/93 a 137/94 o výměře celkem 1,2 tis. m2)	0,5
Bývalá dělnická vrátnice, objekt č. 2611 (k.ú. Ústí nad Labem na pozemku 137/207 o výměře 0,3 tis. m2)	2,0
CELKEM	18,8

Výpočet obvyklé ceny, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v následných tabulkách.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ - bývalý prefa Trmice

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
komerční pozemek Trmice ("VD") ul. Na Rovném, Trmice	komerční pozemek Roudnice nad Labem	komerční pozemek ul. Pod Stadionem, Krupka	komerční pozemek ul. Pražská, Teplice - Prosetice	komerční pozemek Lovosice, okr. Litoměřice	komerční pozemek Roudnice nad Labem
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan-152522844#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan-2930019932#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan-274640476#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan-3450863708#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan-89845340#img=0&fullscreen=false
 	  Nabízíme k prodeji pozemek ke komerčnímu využití ve vzdálenosti 500 m od Roudnice nad Labem a 1,5 km od dálnice D8 o výměře 42.891 m². V těsném sousedství pozemku je letiště Roudnice Dle schváleného územního plánu je způsob využití pozemku: plocha pro umístění výrobních a skladovacích ploch.	  K prodeji komerční parcela v k.ú. Nové Modlany č. LV2937, obec Krupka, ulice Pod Stadionem. Jedná se o parcelu v průmyslové zóně, která je určena ke komerčnímu využití (haly, kanceláře, výroby atp.). Veškeré site na pozemku elektrina, voda, plyn, kanalizace. Celý pozemek je oplocený.	  Nabízíme vám k koupi pozemek v Teplicích, ulici Pražské o CP 8842 m². Pozemek se nachází hned na hlavní silnici směr Bystřany a je vhodný k umístění činnosti a staveb s nejvyšší přípustnou mírou zátěže území, zejména činnosti a staveb výrobních, skladovacích a činnosti a staveb s produkci bezprostředně souvisejících: obvyklé a přípustné jsou zejména činnosti a stavby určené k poskytování rozsáhlejších služeb obchodních a administrativních, stejně jako zařízení dopravní a technické infrastruktury. V plochách pro produkci jsou přípustné též činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách pro bydlení, pro rekreaci i v plochách krajinných. Síť na hranici	  Nabízíme prodej pozemku č. 415/12 v Lovosicích. Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek má 34.720 m². Nachází se v katastrálním území Prosemyky. Pozemek je v územním plánu pro výstavbu průmyslových a komerčních objektů.	  Nabízíme k prodeji pozemek v k.ú. Roudnice nad Labem o výměře 3 970 m². Pozemek je územním plánem určen pro umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým dopadem nevyvolávají možnost bydlení.

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Výměra pozemku (m ²)	45 410	42 891	6 329	8 842	34 720	3 970
Prodejní/nabídková cena	-	40 746 450	5 379 650	6 985 180	17 360 000	3 930 300
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	950	850	790	500	990
Koeficient prodejnost	-	0,80	0,85	0,85	0,80	0,80
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	760	723	672	400	792

Porovnání

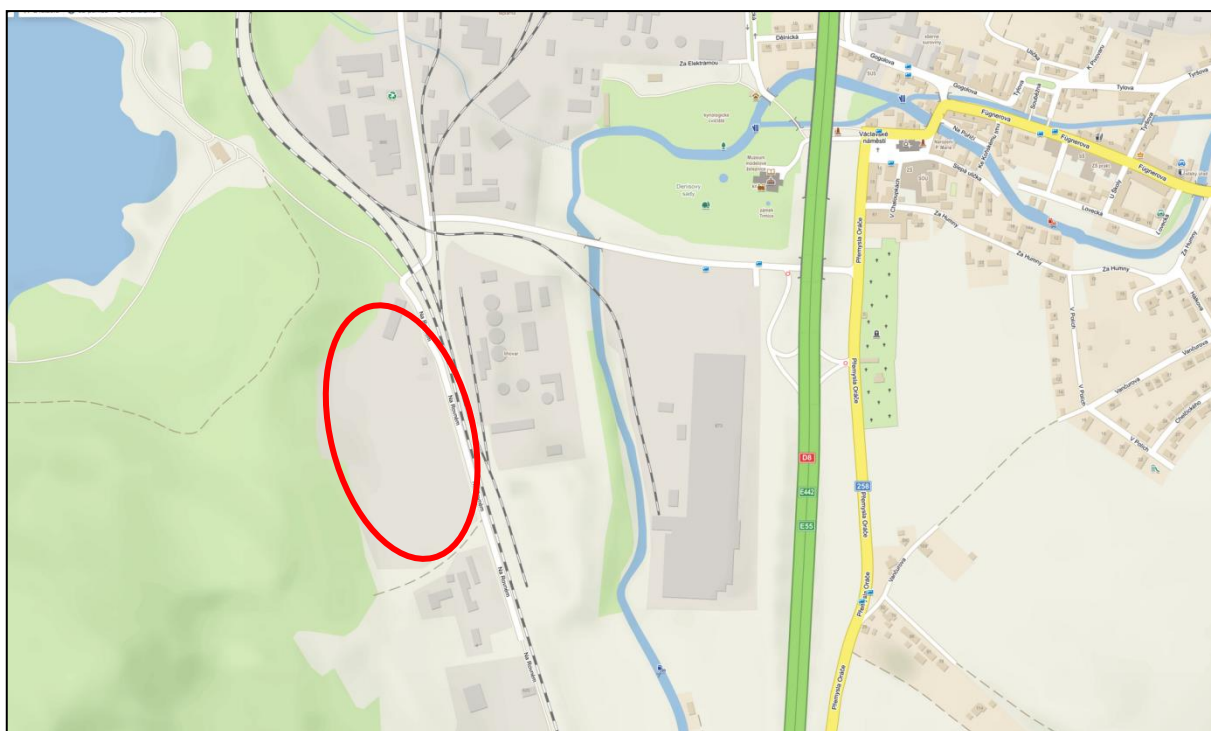
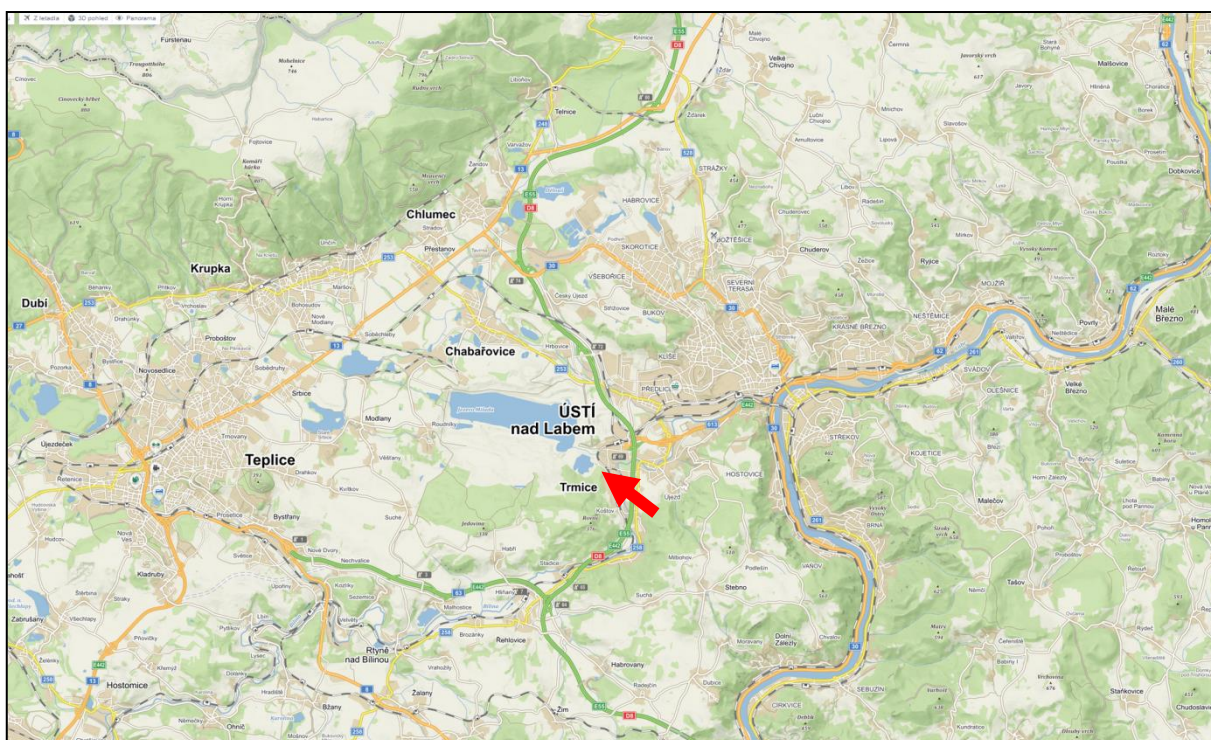
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Poloha	-	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější	obdobná	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80
Dopravní dostupnost	-	lepší	obdobná	lepší	obdobná	lepší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	0,80	1,00	0,90	1,00	0,80
Velikost pozemku	-	obdobná	menší	menší	obdobná	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90
Vybavenost pozemků	-	větší	větší	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	0,95	0,85	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků	-	obdobná	větší	větší	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	0,85	0,80	1,00	1,00
Možnost zastavění	-	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Jiná korekce	-	odstranění náletových dřevin a černých skládek				
Koeficient	-	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85

Výsledná porovnávací hodnota

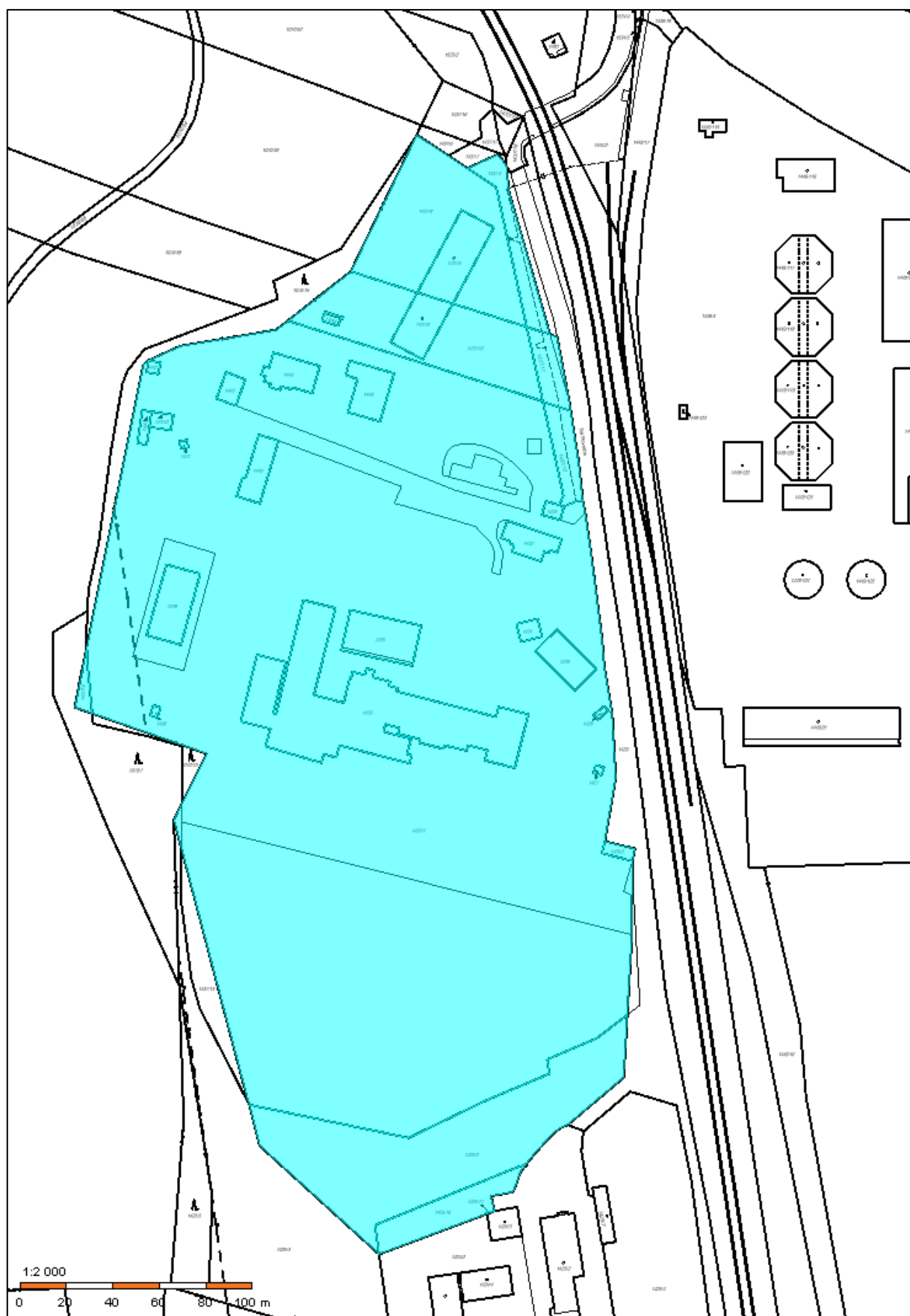
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		950	850	790	500	990
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		393	337	312	340	388
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	354					
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	350	zaokrouhлено				

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, k.ú. Trmice

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
1425/2	orná půda	ZV - 10	5 208	10	52 080	
1425/16	ostatní plocha, manipulační plocha	ZV - 10	802	10	8 020	
1425/17	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev	ZV - 10	2	10	20	
1426/2	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	72	350	25 200	
1427	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	13	350	4 550	
1428	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	16	350	5 600	
1430	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	313	350	109 550	
1431	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	75	350	26 250	
1432	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	244	350	85 400	
1433	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	50	350	17 500	
1435	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	553	350	193 550	
1436	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	3 521	350	1 232 350	
1437/1	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	37 983	350	13 294 050	
		ZV - 10	16 712	10	167 120	
1437/2	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	64	350	22 400	
1437/3	ostatní plocha, manipulační plocha	VP	583	380	221 540	
1437/4	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	100	350	35 000	
1437/5	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev	VP	611	380	232 180	
1437/8	ostatní plocha, manipulační plocha	VP	2 834	380	1 076 920	
1437/9	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.ev	VD - ASA-1	407	350	142 450	
1437/10	ostatní plocha, manipulační plocha	VP	2 317	380	880 460	
1437/11	ostatní plocha, manipulační plocha	VP	377	380	143 260	
1437/12	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	409	350	143 150	
1438	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	15	350	5 250	
1439	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	481	350	168 350	
1440	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	58	350	20 300	
1441	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	10	350	3 500	
1442	ostatní plocha, manipulační plocha	VD - ASA-1	27	350	9 450	
1443	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	107	350	37 450	
1444	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VP	31	380	11 780	
1445	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	281	350	98 350	
1446	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	265	350	92 750	
1448	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	VD - ASA-1	346	350	121 100	
Celkem		-	74 887	-	18 686 880	-
Celkem (zaokrouhleno)					18 600 000 Kč	
Odhad nákladů na sanaci ropných látek (bývalá dehtovna)					-5 500 000	
Celkem hodnota pozemků (zaokrouhleno)					13 100 000 Kč	



Všeobecná mapa – pozemky bývalé Prefy-Trmice



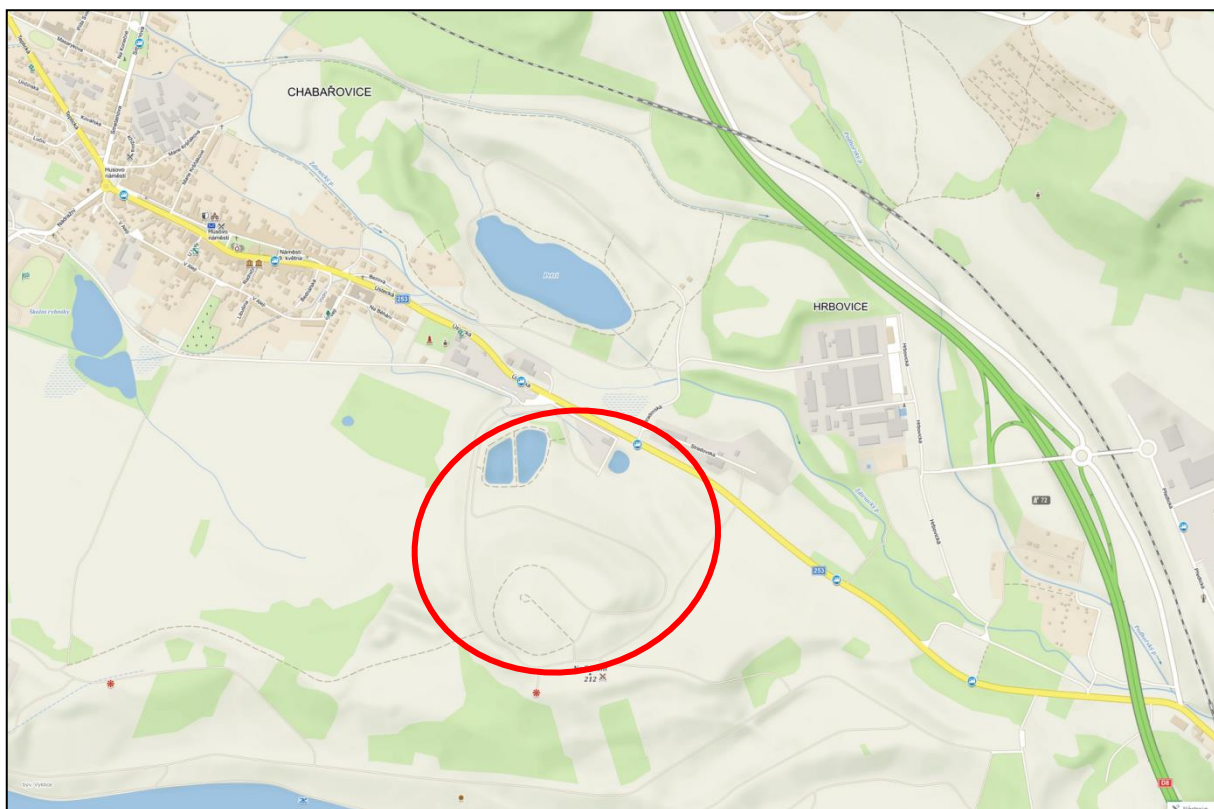
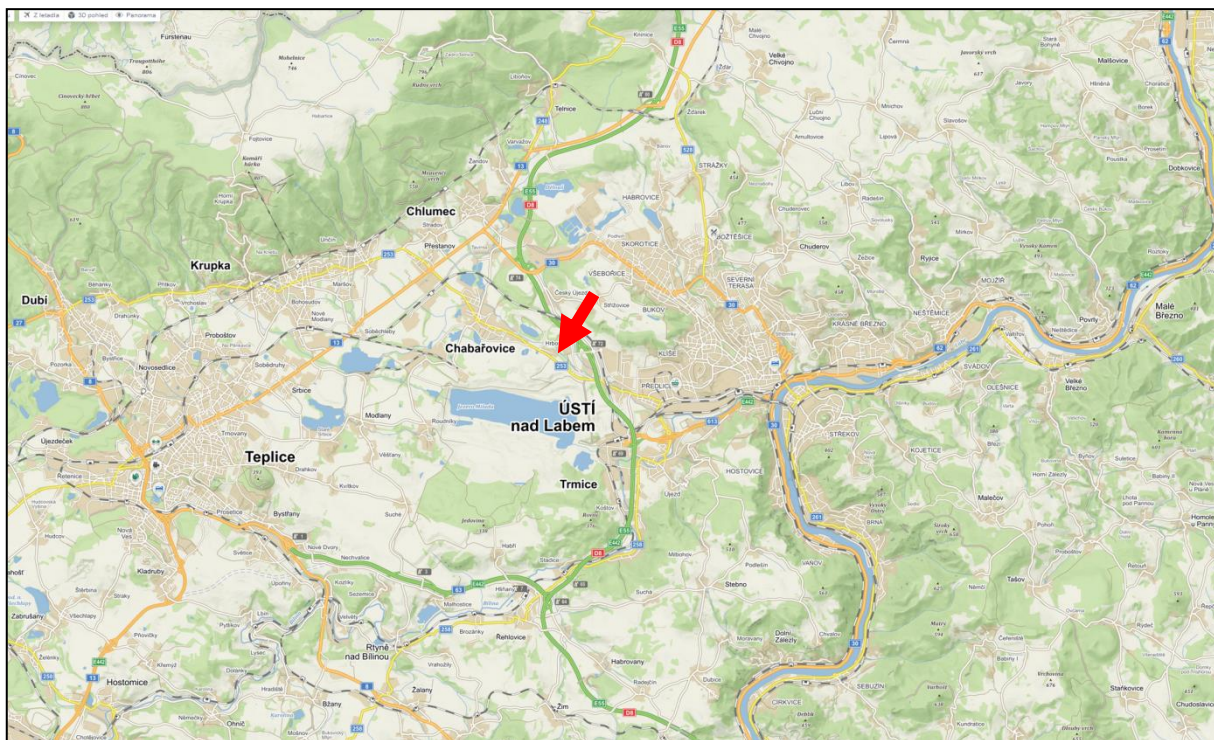
Katastrální mapa (pozemky bývalé Přefy – Trmice)



Fotodokumentace (bývalá Prefa Trmice)

PŘEHLED POZEMKŮ - skládka Chabařovice

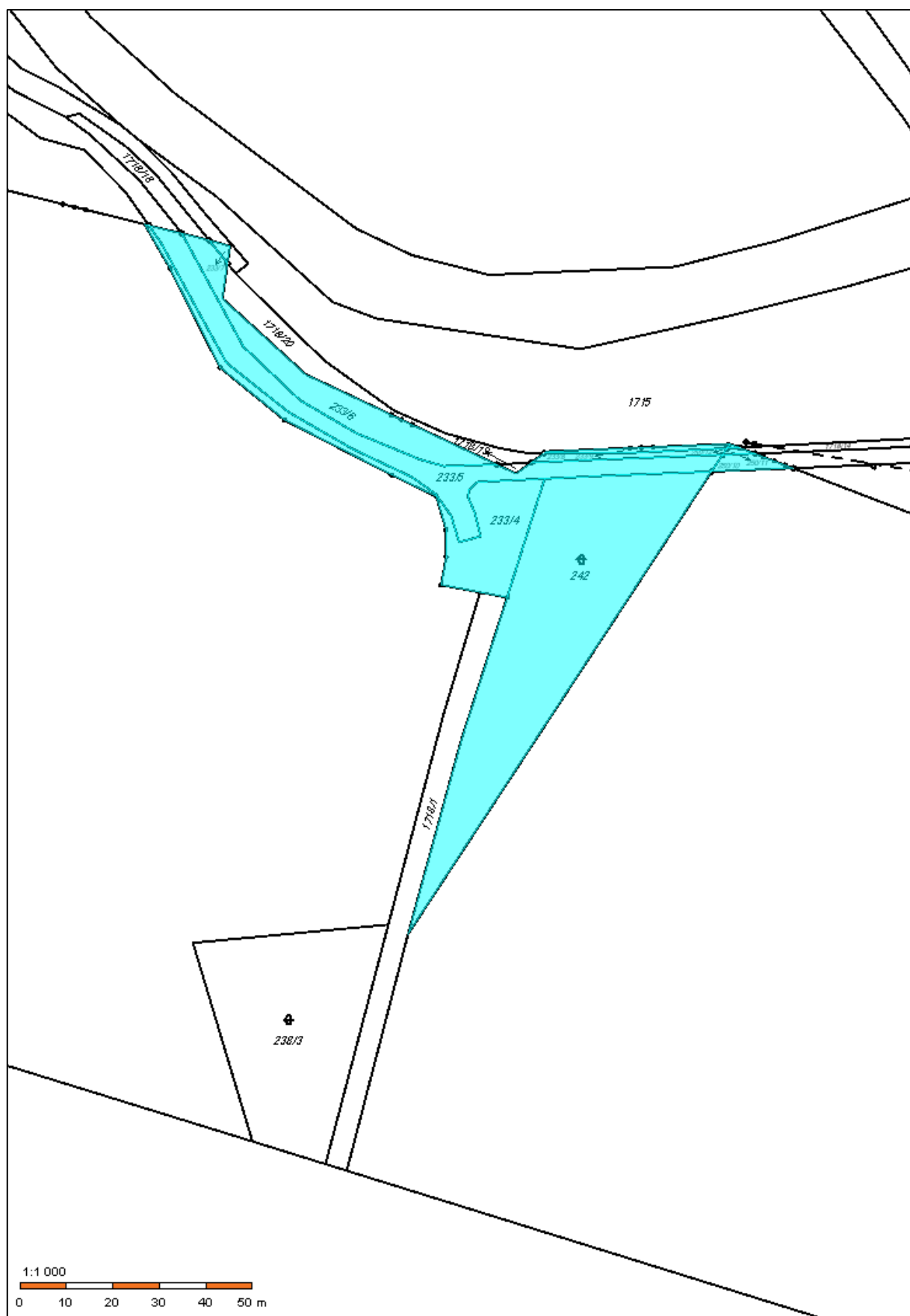
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
1567/8	ostatní plocha, dobývací prostor	561	0	0	
1567/9	ostatní plocha, dobývací prostor	585	0	0	
1568/1	ostatní plocha, jiná plocha	8 623	0	0	
1568/2	ostatní plocha, jiná plocha	363	0	0	
1568/4	ostatní plocha, jiná plocha	731	0	0	
1568/8	ostatní plocha, jiná plocha	1 577	0	0	
1568/9	ostatní plocha, vodní nádrž umělá	11 159	0	0	
1568/10	ostatní plocha, vodní nádrž umělá	12 360	0	0	
1568/11	ostatní plocha, vodní nádrž umělá	6 081	0	0	
1568/12	ostatní plocha, jiná plocha	3 133	0	0	
1568/13	ostatní plocha, jiná plocha	196	0	0	
1568/17	ostatní plocha, ostatní komunikace	4	0	0	
1568/21	ostatní plocha, jiná plocha	3 900	0	0	
1568/22	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 699 - technické vybavení	178	0	0	
1568/23	ostatní plocha, jiná plocha	33 523	0	0	
1569/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	3 522	0	0	
1575	ostatní plocha, manipulační plocha	2 948	0	0	
1702/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	666	0	0	
1702/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	61	0	0	
1702/3	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 188	0	0	
1702/4	ostatní plocha, ostatní komunikace	54	0	0	
1708/1	ostatní plocha, jiná plocha	22 193	0	0	
1709	ostatní plocha, jiná plocha	66 514	0	0	
1710/1	ostatní plocha, vodní nádrž umělá	10 910	0	0	
1710/2	ostatní plocha, jiná plocha	960	0	0	
1710/3	ostatní plocha, jiná plocha	1 717	0	0	
1710/4	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 762	0	0	
1711/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	2 510	0	0	
1713	ostatní plocha, ostatní komunikace	735	0	0	
1417	ostatní plocha, ostatní komunikace	418	0	0	
1715	ostatní plocha, jiná plocha	3 933	0	0	
1718/1	ostatní plocha, jiná plocha	43 196	0	0	
1718/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 709	0	0	
1718/3	ostatní plocha, jiná plocha	104 918	0	0	
1718/4	ostatní plocha, jiná plocha	651	0	0	
1718/5	ostatní plocha, jiná plocha	2 242	0	0	
1718/14	ostatní plocha, jiná plocha	66	0	0	
1718/15	ostatní plocha, jiná plocha	1 402	0	0	
1718/16	ostatní plocha, jiná plocha	21 379	0	0	
1718/17	ostatní plocha, ostatní komunikace	34 608	0	0	
1718/18	ostatní plocha, jiná plocha	120	0	0	
1718/19	ostatní plocha, ostatní komunikace	8	0	0	
1718/20	ostatní plocha, jiná plocha	264	0	0	
1719	ostatní plocha, jiná plocha	1 600	0	0	
1720/5	ostatní plocha, jiná plocha	5 928	0	0	
1720/6	ostatní plocha, jiná plocha	2 333	0	0	
	k.ú. Tuchomyšl		0		
233/4	ostatní plocha, jiná plocha	478	0	0	
233/5	ostatní plocha, ostatní komunikace	633	0	0	
233/6	ostatní plocha, jiná plocha	405	0	0	
233/7	ostatní plocha, jiná plocha	9	0	0	
233/8	ostatní plocha, jiná plocha	57	0	0	
233/9	ostatní plocha, jiná plocha	34	0	0	
242	ostatní plocha, neplodná půda	1 750	0	0	
250/10	ostatní plocha, jiná plocha	43	0	0	
250/11	ostatní plocha, jiná plocha	7	0	0	
250/12	ostatní plocha, jiná plocha	1	0	0	
CELKEM		426 906		0	



Všeobecná mapa – pozemky sklárky Chabařovice



Katastrální mapa – skládka Chabařovice (k.ú. Chabařovice)



Katastrální mapa – skládka Chabařovice (k.ú. Tuchomyšl)



Fotodokumentace (skládka Chabařovice)

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB - bývalá dělnická vrátnice

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlahová plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení (odhadnuté)	rozestavěnost
Bývalá dělnická vrátnice	137/207	3.NP, 1.PP	341,0	418,7	4,55 a 3,8	3 358,9	1 895	123		45%	-
CELKEM	-	-	341,0	418,7	-	3 358,9	-	-		-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koeficient vybavení (0,6 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Bývalá dělnická vrátnice	801.61 1	7 005	0,60	3 359	14 117 247	705 862	1 694 070	16 517 178	7 432 730	0	9 084 448
CELKEM	-	-	-	-	14 117 247	705 862	1 694 070	16 517 178	7 432 730	0	9 084 448

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Venkovní úpravy a IS	%	3%	% z RC stavby					495 515	0	495 515
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	495 515	0	495 515

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	44 352 411	16 205 404	28 147 007
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	887 048	266 114	620 934
CELKEM	45 239 000	16 471 000	32 153 000

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy m ²	prodejní plochy m ²	drobné skladové plochy m ²	plochy velkoskladů m ²	plochy provozoven a dílen m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	plochy zemědělské výroby m ²	garáží a parkovací stání m ²	celkem za objekt m ²
Bývalá dělnická vrátnice	335								335
Celkem	335	0	0	0	0	0	0	0	335

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy m ²	prodejní plochy m ²	drobné skladové plochy m ²	plochy velkoskladů m ²	plochy provozoven a dílen m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	plochy zemědělské výroby m ²	garáží a parkovací stání m ²	celkem za objekt m ²
Celkové užitné plochy (m ²)	335								335
Průměrná roční obsazenost	85%								
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)	1 000								
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	284,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	284,7
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	284,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	284,7

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odhad znalce	5,0
Pojištění staveb	0,5 promile z RC	8,3
Běžná správa a údržba	(335 m2 * 50 Kč/m2/rok)	16,8
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	82,6
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		112,6

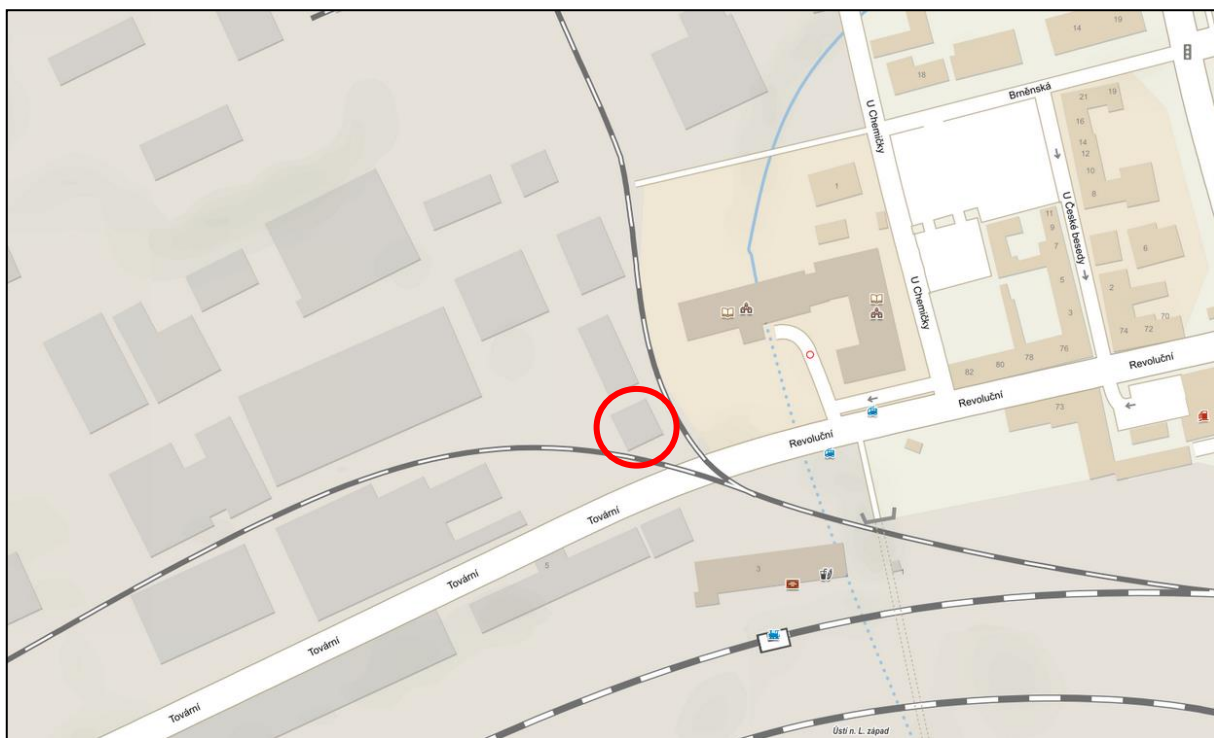
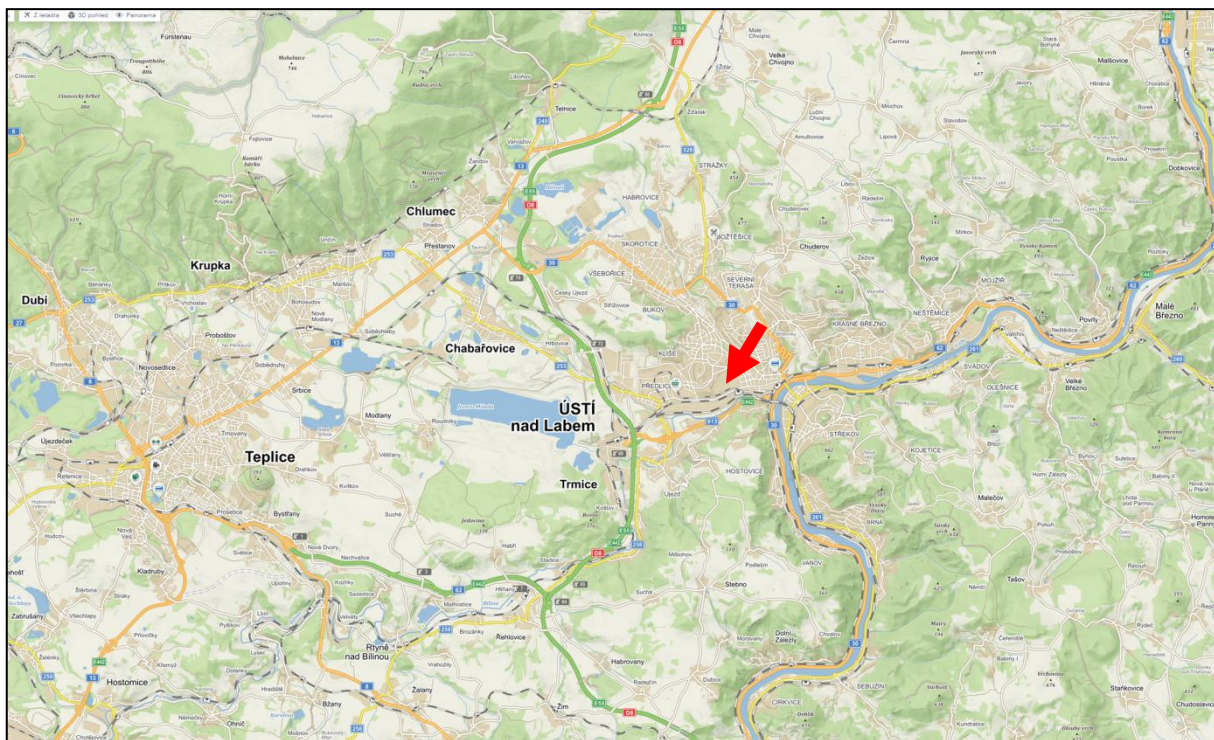
Prostá kapitalizace

Výnosy z pronájmu /tis. Kč/	284,72
------------------------------------	---------------

Náklady na nemovitost /tis. Kč/	112,59
daň z nemovitosti	5,00
pojištění nemovitosti	8,26
běžné udržovací a správní náklady	16,75
tvorba rezerv na obnovu a modernizaci	82,59

čistý zisk	172,12
kapitalizační míra	8,5%
Kapitalizovaný zisk /tis. Kč/	2 024
Výnosová hodnota - zaokrouhleno /Kč/	2 000 000

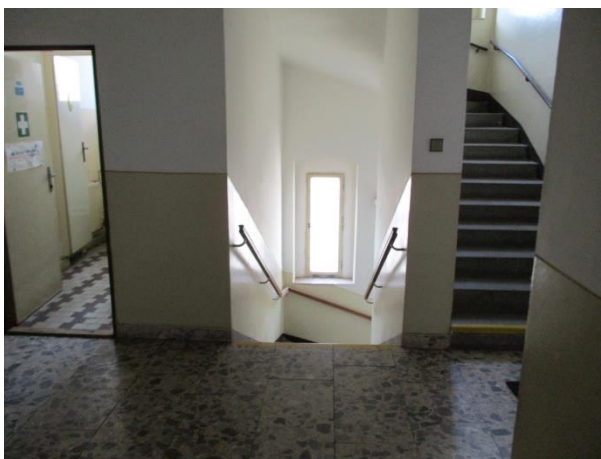
Výpočet výnosové hodnoty (bývalá dělnická vrátnice)



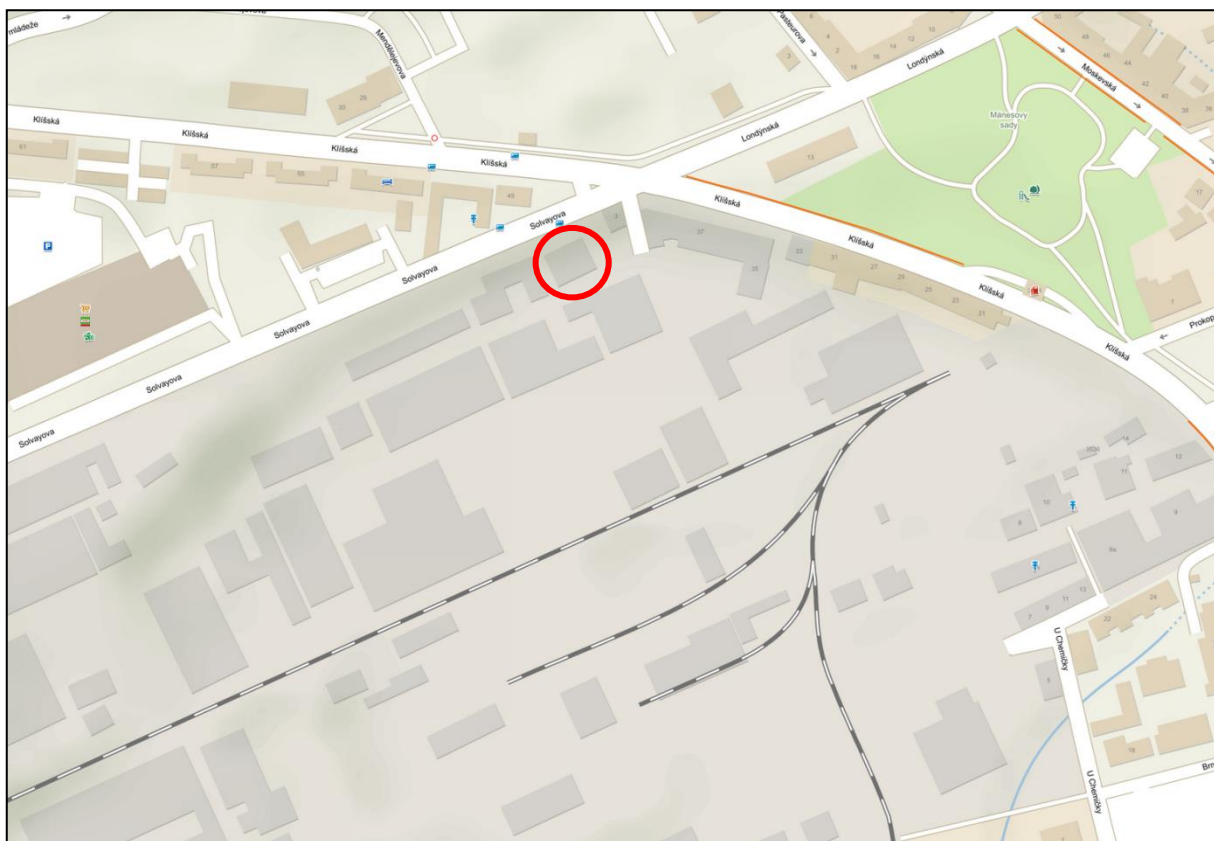
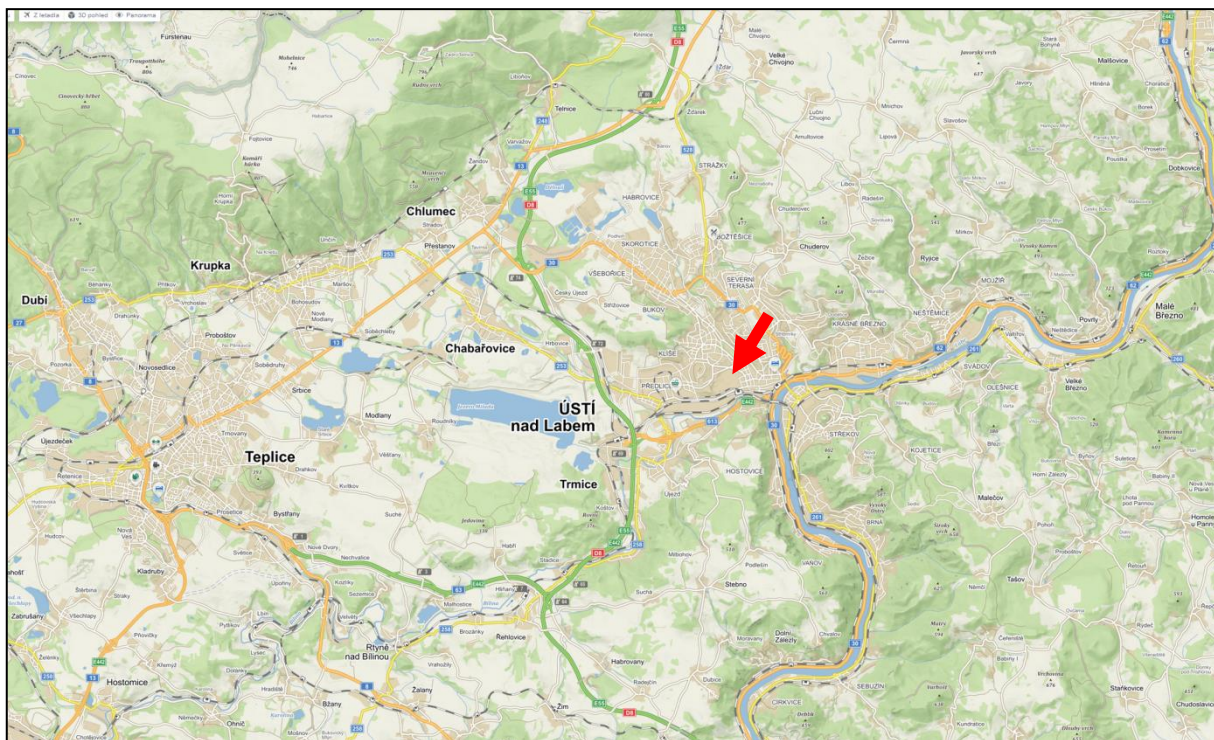
Všeobecná mapa (bývalá dělnická vrátnice)



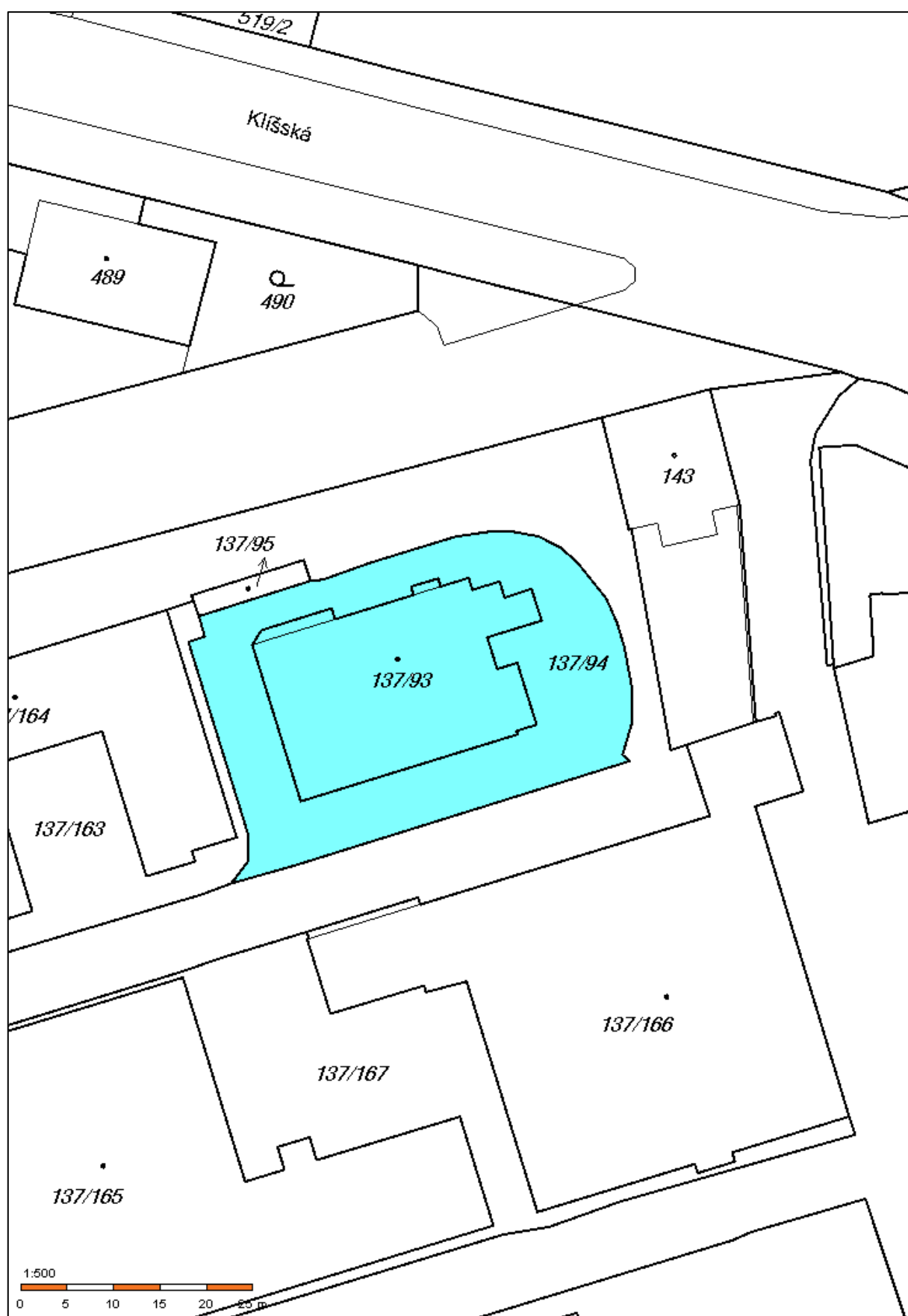
Katastrální mapa (bývalá dělnická vrátnice)



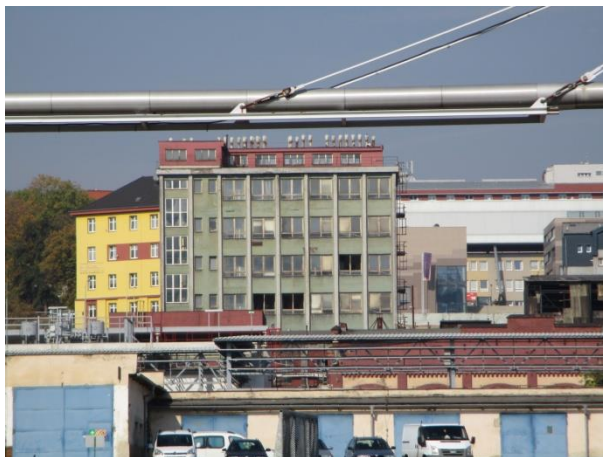
Fotodokumentace (bývalá dělnická vrátnice)



Všeobecná mapa (objekt výzkumu „D”)



Katastrální mapa (objekt výzkumu „D”)



Fotodokumentace (objekt výzkumu „D“)

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB - bývalá trafostanice TS100

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení (odhadnuté)	rozestavěnost
budova Trafostanice TS 100	1514/17	1. NP	779,0	755,6	13,0	10 314,0	1 971	49	100	35%	-
rozvodna TS 100	1514/17	1.PP a 1.NP	408,0	346,8	4,5	2 499,0	1 971	49	100	35%	-
kanceláře a byt správce	1514/17	1.PP, 2.NP	268,0	214,4	2,9	2 331,6	1 971	49	100	47%	-
CELKEM	-	-	1 455,0	1 316,8	-	15 144,6	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koeficient vybavení (0,3 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
budova Trafostanice TS 100	812.24 7	7 530	0,35	10 314	27 182 442	1 359 122	2 990 069	31 531 632	11 036 071	0	20 495 561
rozvodna TS 100	812.2 3	6 155	0,40	2 499	6 152 538	307 627	676 779	7 136 944	2 497 930	0	4 639 014
kanceláře a byt správce	801.61 1	7 005	0,30	2 332	4 899 857	244 993	538 984	5 683 835	2 671 402	0	3 012 432
CELKEM	-	-	-	-	38 234 837	1 911 742	4 205 832	44 352 411	16 205 404	0	28 147 007

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Venkovní úpravy a IS	%	2,0%	% z RC staveb		30%			887 048	266 114	620 934
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	887 048	266 114	620 934

PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	plochy bytu a zázemí m ²	rozvodna trafo m ²	hala m ²	plochy velkoskladů m ²	plochy provozoven a dílen m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	plochy zemědělské výroby m ²	garáže a parkovací stání m ²	celkem za objekt m ²
budova Trafostanice TS 100			756						756
rozvodna TS 100		347							347
kanceláře a byt správce	214								214
Celkem	214	347	756	0	0	0	0	0	1 317

STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	plochy bytu a zázemí m ²	rozvodna trafo m ²	hala m ²	plochy velkoskladů m ²	plochy provozoven a dílen m ²	průmyslové a výrobní plochy m ²	plochy zemědělské výroby m ²	garáže a parkovací stání m ²	celkem za objekt m ²
Celkové užité plochy (m ²)	214	347	756						1317
Průměrná roční obsazenost	85%	85%	85%						
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)	700	300	600						
Výše ročního nájemného (tis. Kč)	127,6	88,4	385,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	601,4
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	127,6	88,4	385,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	601,4

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odhad	10,0
Pojištění staveb	0,8 promile z reprodukční ceny	36,2
Běžná správa a údržba	(1317 m ² * 50 Kč/m2/rok)	65,9
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	221,8
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		333,8

Prostá kapitalizace

Výnosy z pronájmu /tis. Kč/	601,37
------------------------------------	---------------

Náklady na nemovitost /tis. Kč/	333,80
daň z nemovitosti	10,00
pojištění nemovitosti	36,19
běžné udržovací a správní náklady	65,85
tvorba rezerv na obnovu a modernizaci	221,76

čistý zisk	267,57
kapitalizační míra	9,0%

Kapitalizovaný zisk /tis. Kč/	2 973
--------------------------------------	--------------

Kapitalizovaný zisk - zaokrouhleno/Kč/	3 000 000 Kč
---	---------------------

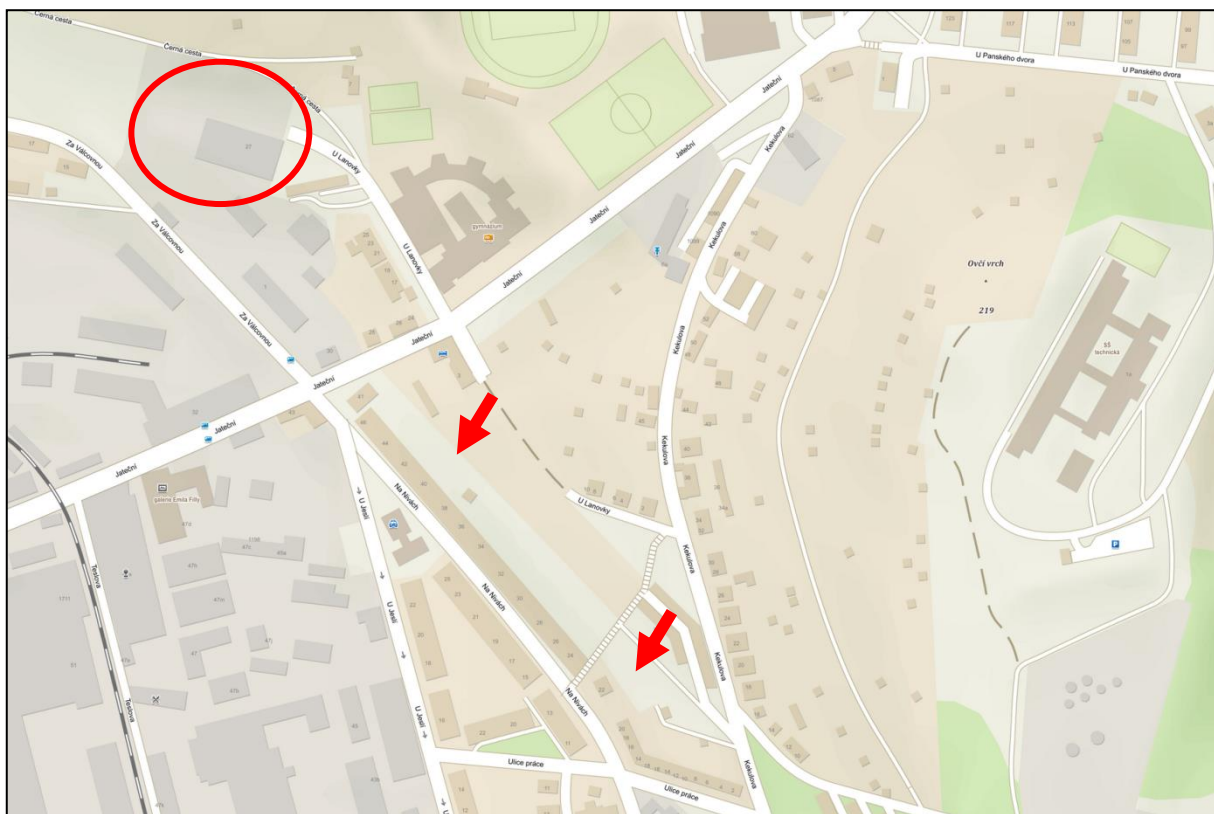
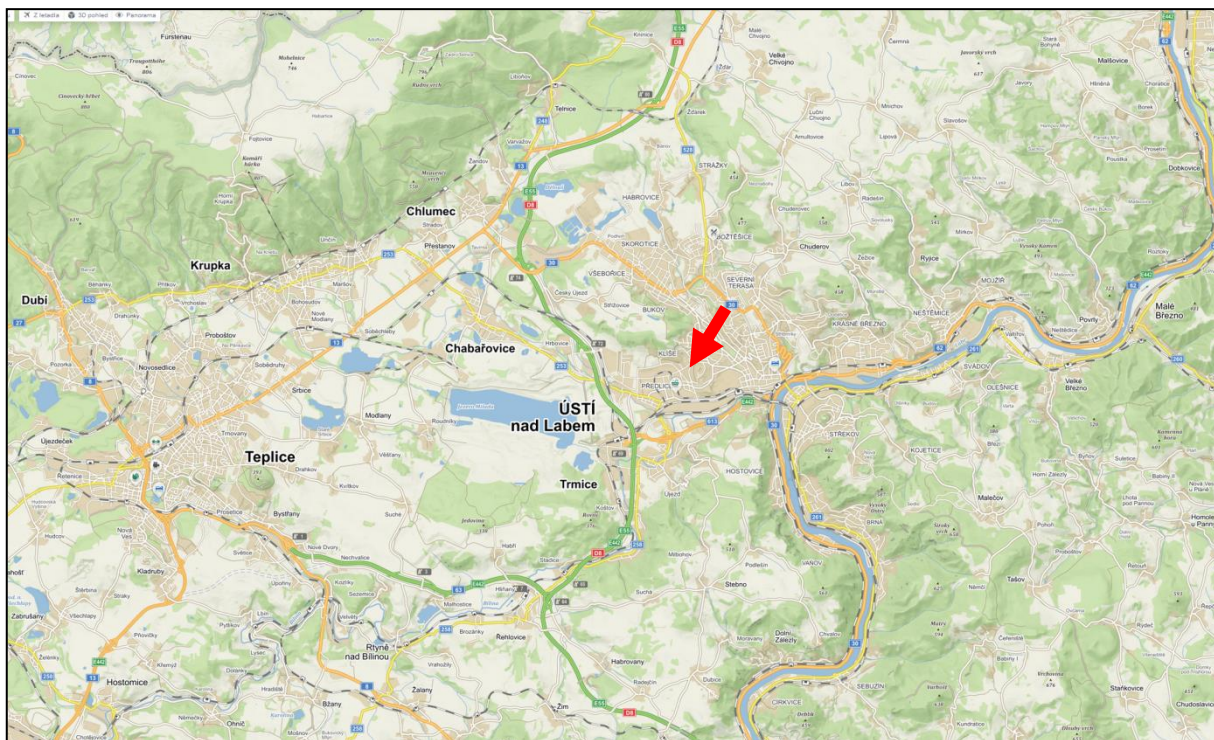
Hodnota pozemků pod bývalou lanovou dráhou	120 000 Kč
---	-------------------

Celkem - trafostanice + pozemky (zaokrouhleno)	3 120 000 Kč
---	---------------------

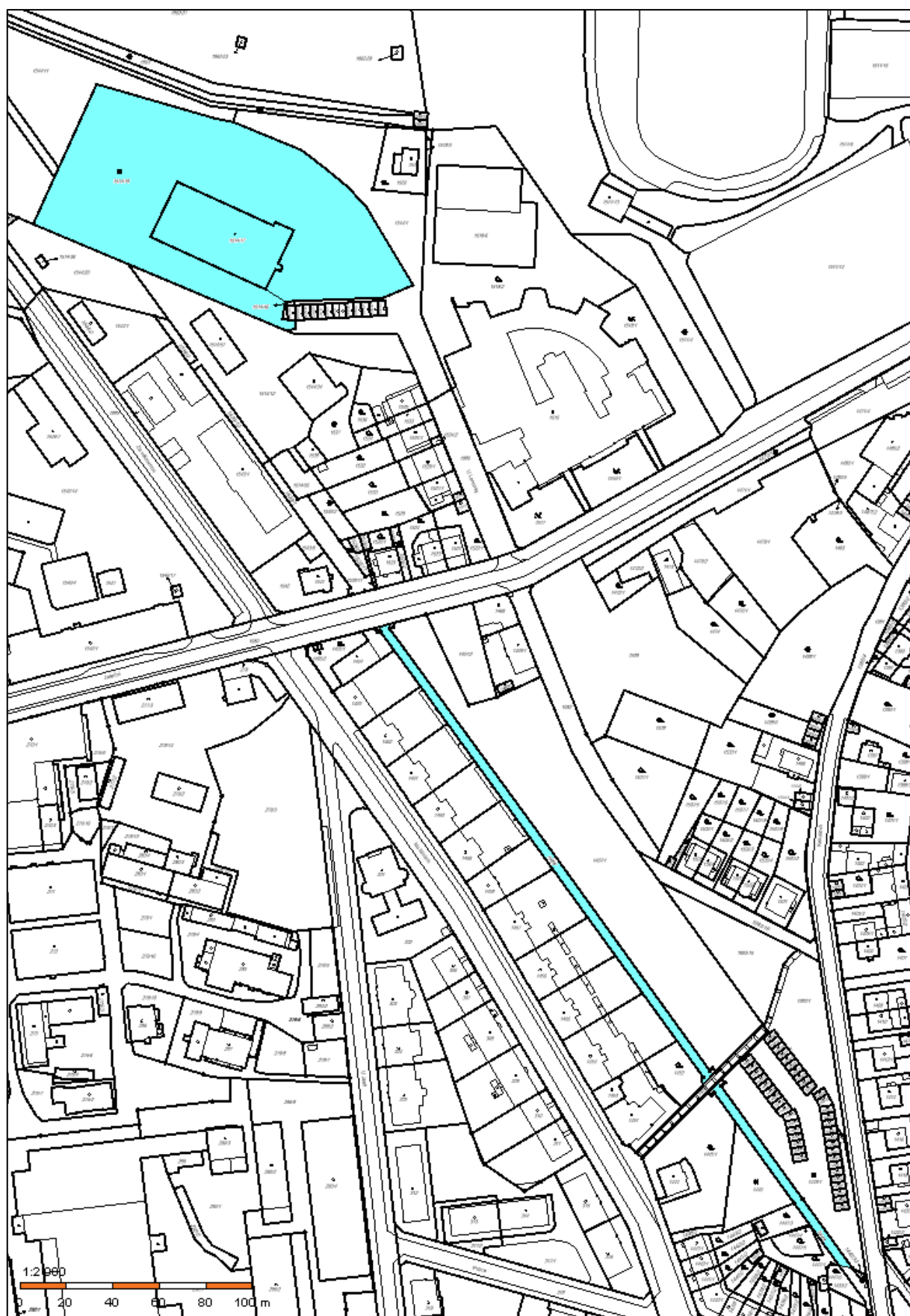
Výpočet výnosové hodnoty - bývalá trafostanice TS 100

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ - dráha lanovky

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
1466	ostatní plocha, jiná plocha	984	100	98 400	BM
1448	ostatní plocha, jiná plocha	481	50	24 050	DI-S
CELKEM		1 465	-	122 450	-
zaokrouhleno				120 000	-



Všeobecná mapa (Trafostanice a pozemky bývalé lanovky)



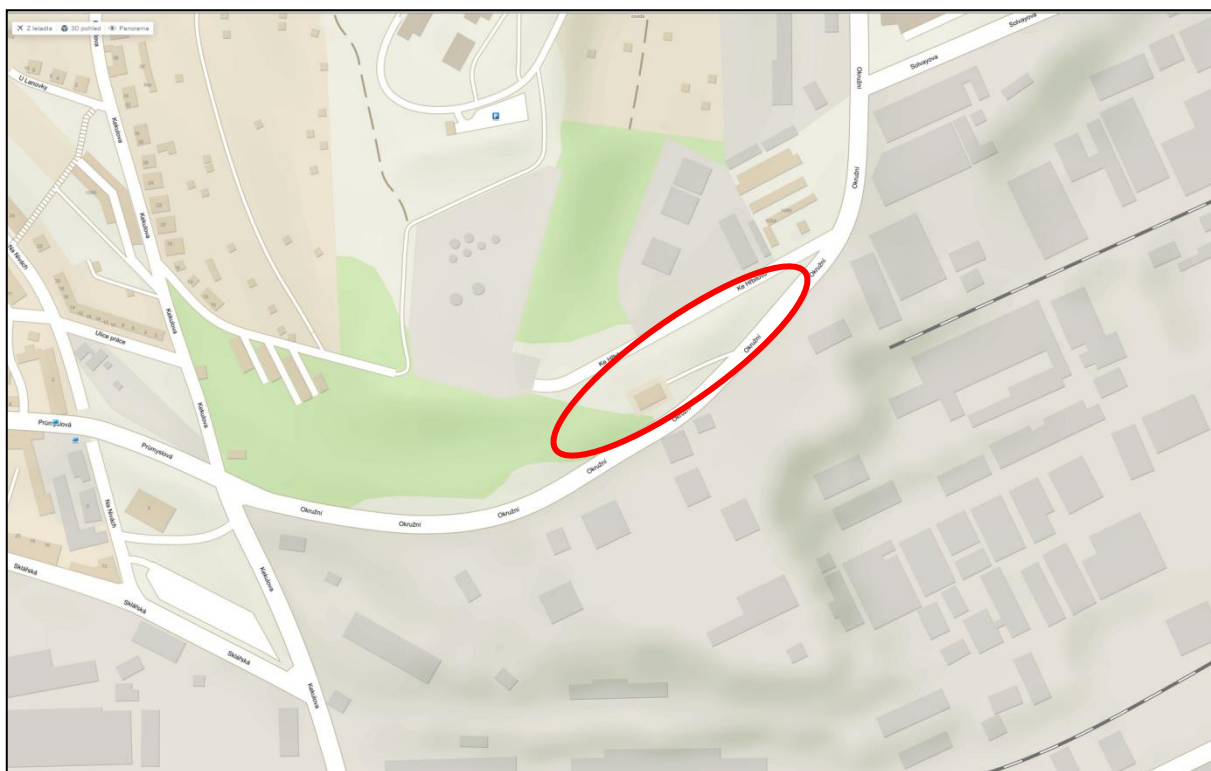
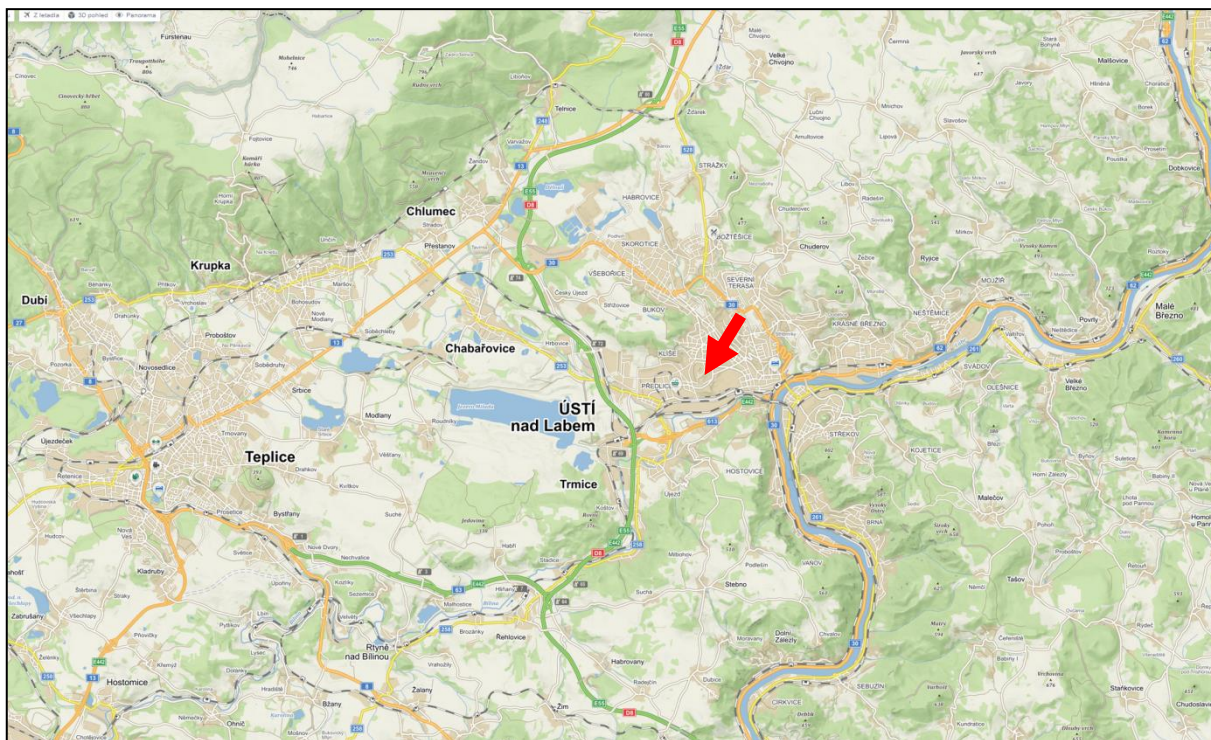
Katastrální mapa (Trafostanice a pozemky bývalé lanovky)



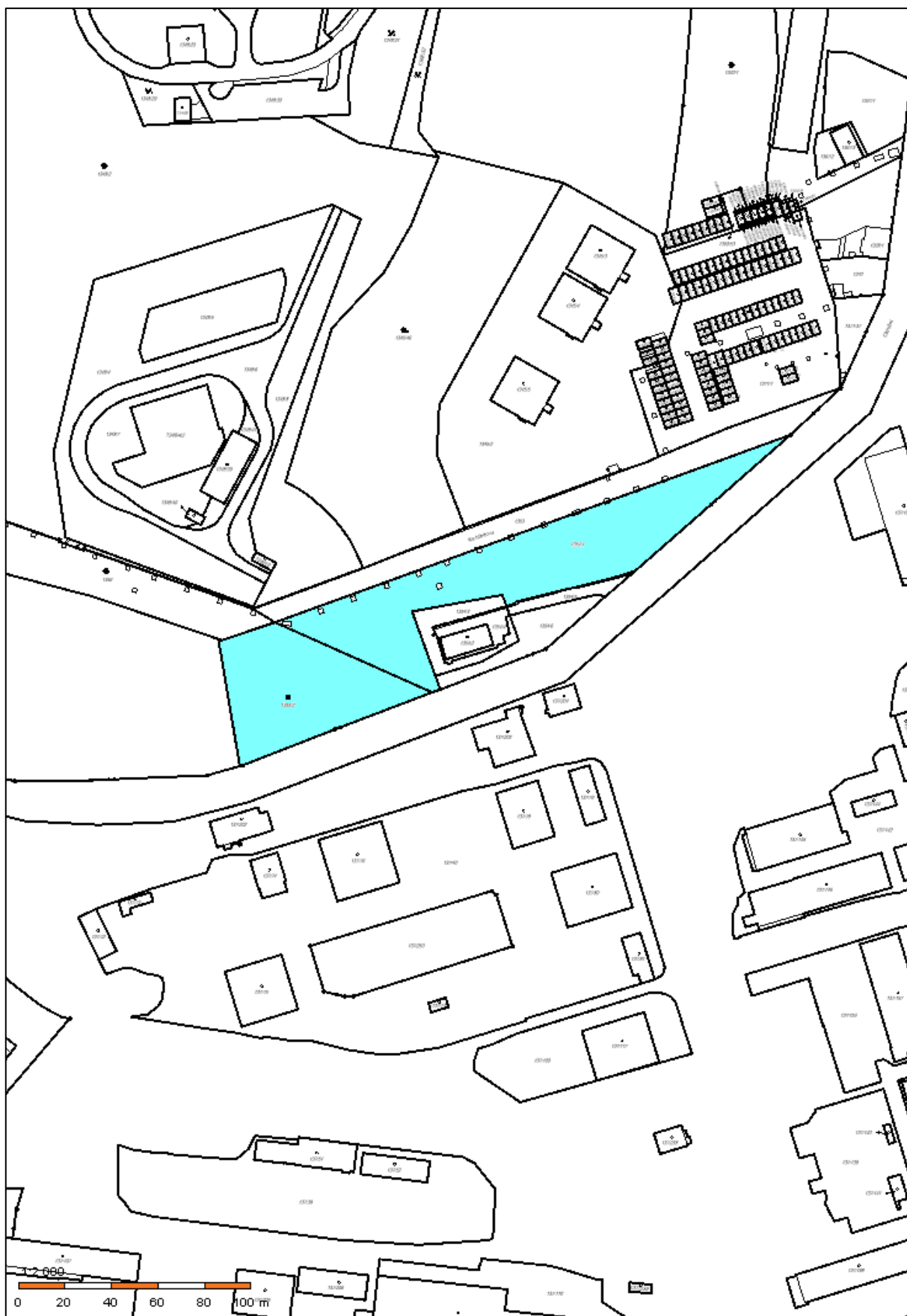
Fotodokumentace (Trafostanice a pozemky bývalé lanovky)

PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ - "Ovčí vrch"

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
1354/1	ostatní plocha, manipulační plocha	5 320	10	53 200	
1355/2	trvalý travní porost	2 997	10	29 970	
CELKEM		8 317	-	83 170	-
Celkem (zaokrouhleno)				80 000 Kč	



Všeobecná mapa (pozemky Ovčí vrch)



Katastrální mapa (pozemky Ovčí vrch)



Fotodokumentace (pozemky Ovčí vrch)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, 00011789
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
nad Labem

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1425/2

5208

orná půda

zemědělský půdní
fond

1425/16

802

ostatní plocha

manipulační
plocha

1425/17

2

zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava, LV 1074

1426/2

72

zastavěná plocha a
nádvoří

zbořeniště

1427

13

ostatní plocha

manipulační
plocha

1428

16

zastavěná plocha a
nádvoří

zbořeniště

1430

313

zastavěná plocha a
nádvoří

zbořeniště

1431

75

zastavěná plocha a
nádvoří

zbořeniště

1432

244

ostatní plocha

manipulační
plocha

1433

50

ostatní plocha

manipulační
plocha

1435

553

zastavěná plocha a
nádvoří

zbořeniště

1436

3521

zastavěná plocha a
nádvoří

zbořeniště

1437/1

54695

ostatní plocha

manipulační
plocha

1437/2

64

zastavěná plocha a
nádvoří

zbořeniště

1437/3

583

ostatní plocha

manipulační
plocha

1437/4

100

ostatní plocha

manipulační
plocha

1437/5

611

zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1437/5

1437/8

2834

ostatní plocha

manipulační
plocha

1437/9

407

zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1437/9

1437/10

2317

ostatní plocha

manipulační

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		plocha
1437/11	377 ostatní plocha	manipulační plocha
1437/12	409 ostatní plocha	manipulační plocha
1438	15 ostatní plocha	manipulační plocha
1439	481 ostatní plocha	manipulační plocha
1440	58 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1441	10 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1442	27 ostatní plocha	manipulační plocha
1443	107 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1444	31 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1445	281 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1446	265 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
1448	346 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště

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:

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/01, do výše 45 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/05, do výše 180 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající ze Smlouvy o financování závazků č. 170067/08/4, do výše 25 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 2008_36, do výše 200 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/05/1, do výše 67 976 015,09 Kč a 1 489 903,09 EUR a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/08/1, do výše 5 179 153,48 EUR a příslušenství

- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 1425/16, Parcela: 1425/17, Parcela: 1425/2, Parcela: 1426/2, Parcela:
1427, Parcela: 1428, Parcela: 1430, Parcela: 1431, Parcela: 1432, Parcela: 1433,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1435, Parcela: 1436, Parcela: 1437/1, Parcela: 1437/10, Parcela: 1437/11, Parcela: 1437/12, Parcela: 1437/2, Parcela: 1437/3, Parcela: 1437/4, Parcela: 1437/5, Parcela: 1437/8, Parcela: 1437/9, Parcela: 1438, Parcela: 1439, Parcela: 1440, Parcela: 1441, Parcela: 1442, Parcela: 1443, Parcela: 1444, Parcela: 1445, Parcela: 1446, Parcela: 1448

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 08:27:54. Zápis proveden dne 11.10.2016.

V-6328/2016-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající z Rámcové úvěrové smlouvy č. 8/04, do výše 400 000 000,- Kč a příslušenství
- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství
- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 1425/16, Parcela: 1425/17, Parcela: 1425/2, Parcela: 1426/2, Parcela: 1427, Parcela: 1428, Parcela: 1430, Parcela: 1431, Parcela: 1432, Parcela: 1433, Parcela: 1435, Parcela: 1436, Parcela: 1437/1, Parcela: 1437/10, Parcela: 1437/11, Parcela: 1437/12, Parcela: 1437/2, Parcela: 1437/3, Parcela: 1437/4, Parcela: 1437/5, Parcela: 1437/8, Parcela: 1437/9, Parcela: 1438, Parcela: 1439, Parcela: 1440, Parcela: 1441, Parcela: 1442, Parcela: 1443, Parcela: 1444, Parcela: 1445, Parcela: 1446, Parcela: 1448

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 09:30:01. Zápis proveden dne 27.06.2017.

V-3853/2017-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající z Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb reg. č. 7160980DN0000, do výše 472 987 494,73 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1425/16, Parcela: 1425/17, Parcela: 1425/2, Parcela: 1426/2, Parcela: 1427, Parcela: 1428, Parcela: 1430, Parcela: 1431, Parcela: 1432, Parcela: 1433, Parcela: 1435, Parcela: 1436, Parcela: 1437/1, Parcela: 1437/10, Parcela: 1437/11, Parcela: 1437/12, Parcela: 1437/2, Parcela: 1437/3, Parcela: 1437/4, Parcela: 1437/5, Parcela: 1437/8, Parcela: 1437/9, Parcela: 1438, Parcela: 1439, Parcela: 1440, Parcela: 1441, Parcela: 1442, Parcela: 1443, Parcela: 1444, Parcela: 1445, Parcela: 1446, Parcela: 1448

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru ze dne 10.4.2009, do výše 4 000 000,- EUR a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1425/16, Parcela: 1425/17, Parcela: 1425/2, Parcela: 1426/2, Parcela: 1427, Parcela: 1428, Parcela: 1430, Parcela: 1431, Parcela: 1432, Parcela: 1433, Parcela: 1435, Parcela: 1436, Parcela: 1437/1, Parcela: 1437/10, Parcela: 1437/11, Parcela: 1437/12, Parcela: 1437/2, Parcela: 1437/3, Parcela: 1437/4, Parcela: 1437/5, Parcela: 1437/8, Parcela: 1437/9, Parcela: 1438, Parcela: 1439, Parcela: 1440, Parcela: 1441, Parcela: 1442, Parcela: 1443, Parcela: 1444, Parcela: 1445, Parcela: 1446, Parcela: 1448

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 0411/05/03603 do výše 8 394 314,- EUR a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 700 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1425/16, Parcela: 1425/17, Parcela: 1425/2, Parcela: 1426/2, Parcela: 1427, Parcela: 1428, Parcela: 1430, Parcela: 1431, Parcela: 1432, Parcela: 1433,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1435, Parcela: 1436, Parcela: 1437/1, Parcela: 1437/10, Parcela: 1437/11, Parcela: 1437/12, Parcela: 1437/2, Parcela: 1437/3, Parcela: 1437/4, Parcela: 1437/5, Parcela: 1437/8, Parcela: 1437/9, Parcela: 1438, Parcela: 1439, Parcela: 1440, Parcela: 1441, Parcela: 1442, Parcela: 1443, Parcela: 1444, Parcela: 1445, Parcela: 1446, Parcela: 1448

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o revolvingovém úvěru č. 0224/04/03603 do výše 339 492 156,84 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1425/16, Parcela: 1425/17, Parcela: 1425/2, Parcela: 1426/2, Parcela: 1427, Parcela: 1428, Parcela: 1430, Parcela: 1431, Parcela: 1432, Parcela: 1433, Parcela: 1435, Parcela: 1436, Parcela: 1437/1, Parcela: 1437/10, Parcela: 1437/11, Parcela: 1437/12, Parcela: 1437/2, Parcela: 1437/3, Parcela: 1437/4, Parcela: 1437/5, Parcela: 1437/8, Parcela: 1437/9, Parcela: 1438, Parcela: 1439, Parcela: 1440, Parcela: 1441, Parcela: 1442, Parcela: 1443, Parcela: 1444, Parcela: 1445, Parcela: 1446, Parcela: 1448

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Jiná listina číslo 1706/1992 ZADOST O ZAPIS DO EN ZE DNE 17.6.92 DLE ROZHODNUTÍ MINISTRA PRŮMYSLU ČR C.568 O ZALOŽENÍ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI. USNEŠENÍ OKRESNÍHO SOUDU V USTÍ NL ZE DNE 27.12.1990.

POLVZ:101/1992

Z-8000101/1992-510

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Kupní smlouva V11 2568/1995 ze dne 19.10.1995, právní účinky vkladu ke dni 24.10.1995.

POLVZ:862/1995

Z-8000862/1995-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Odstoupení od smlouvy ze dne kupní V11-735/97 ze dne 10.08.1998.

POLVZ:46/1999

Z-8000046/1999-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Kupní smlouva V11 5609/1998 ze dne 13.7.1998, právní účinky vkladu ke dni 21.7.1998.

POLVZ:147/1999

Z-8000147/1999-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1425/2	15600	5208

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

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

Vyhotoveno: 16.10.2020 10:57:15

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568007 Chabařovice

Kat.území: 650498 Chabařovice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, 00011789
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
nad Labem

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1567/8	561	ostatní plocha	jiná plocha	
1567/9	585	ostatní plocha	jiná plocha	
1568/1	8623	ostatní plocha	jiná plocha	
1568/2	363	ostatní plocha	jiná plocha	
1568/4	731	ostatní plocha	jiná plocha	
1568/8	1577	ostatní plocha	jiná plocha	
1568/9	11159	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
1568/10	12360	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
1568/11	6081	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
1568/12	3133	ostatní plocha	jiná plocha	
1568/13	196	ostatní plocha	jiná plocha	
1568/17	4	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1568/21	3900	ostatní plocha	jiná plocha	
1568/22	178	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: Chabařovice, č.p. 699, tech.vyb

1568/23	33523	ostatní plocha	jiná plocha	
1569/1	3522	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1575	2948	ostatní plocha	manipulační plocha	
1702/1	666	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1702/2	61	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1702/3	1188	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1702/4	54	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1708/1	22193	ostatní plocha	jiná plocha	
1709	66514	ostatní plocha	jiná plocha	
1710/1	10910	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
1710/2	960	ostatní plocha	jiná plocha	
1710/3	1717	ostatní plocha	jiná plocha	
1710/4	1762	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1711/1	2510	ostatní plocha	ostatní	

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568007 Chabařovice

Kat.území: 650498 Chabařovice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		komunikace
1713	735 ostatní plocha	ostatní komunikace
1714	418 ostatní plocha	ostatní komunikace
1715	3933 ostatní plocha	jiná plocha
1718/1	43196 ostatní plocha	jiná plocha
1718/2	1709 ostatní plocha	ostatní komunikace
1718/3	104918 ostatní plocha	jiná plocha
1718/4	651 ostatní plocha	jiná plocha
1718/5	2242 ostatní plocha	jiná plocha
1718/14	66 ostatní plocha	jiná plocha
1718/15	1402 ostatní plocha	jiná plocha
1718/16	21379 ostatní plocha	jiná plocha
1718/17	34608 ostatní plocha	ostatní komunikace
1718/18	120 ostatní plocha	jiná plocha
1718/19	8 ostatní plocha	ostatní komunikace
1718/20	264 ostatní plocha	jiná plocha
1719	1600 ostatní plocha	jiná plocha
1720/5	5928 ostatní plocha	jiná plocha
1720/6	2333 ostatní plocha	jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Chabařovice, č.p. 699	tech.vyb	1568/18, LV 561 1568/22
-----------------------	----------	----------------------------

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:

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/01, do výše 45 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/05, do výše 180 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající ze Smlouvy o financování závazků č. 170067/08/4, do výše 25 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 2008_36, do výše 200 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/05/1, do výše 67 976 015,09 Kč a 1 489 903,09 EUR a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/08/1, do výše 5 179 153,48 EUR a příslušenství

- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568007 Chabařovice

Kat.území: 650498 Chabařovice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 1567/8, Parcela: 1567/9, Parcela: 1568/1, Parcela: 1568/10, Parcela: 1568/11, Parcela: 1568/12, Parcela: 1568/13, Parcela: 1568/17, Parcela: 1568/2, Parcela: 1568/21, Parcela: 1568/23, Parcela: 1568/4, Parcela: 1568/8, Parcela: 1568/9, Parcela: 1569/1, Parcela: 1575, Parcela: 1702/1, Parcela: 1702/2, Parcela: 1702/3, Parcela: 1702/4, Parcela: 1708/1, Parcela: 1709, Parcela: 1710/1, Parcela: 1710/2, Parcela: 1710/3, Parcela: 1710/4, Parcela: 1711/1, Parcela: 1713, Parcela: 1714, Parcela: 1715, Parcela: 1718/1, Parcela: 1718/14, Parcela: 1718/15, Parcela: 1718/16, Parcela: 1718/17, Parcela: 1718/18, Parcela: 1718/19, Parcela: 1718/2, Parcela: 1718/20, Parcela: 1718/3, Parcela: 1718/4, Parcela: 1718/5, Parcela: 1719, Parcela: 1720/5, Parcela: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 08:27:54. Zápis proveden dne 11.10.2016.

V-6328/2016-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

- vyplývající z Rámcové úvěrové smlouvy č. 8/04, do výše 400 000 000,- Kč a příslušenství

- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 1567/8, Parcela: 1567/9, Parcela: 1568/1, Parcela: 1568/10, Parcela: 1568/11, Parcela: 1568/12, Parcela: 1568/13, Parcela: 1568/17, Parcela: 1568/2, Parcela: 1568/21, Parcela: 1568/23, Parcela: 1568/4, Parcela: 1568/8, Parcela: 1568/9, Parcela: 1569/1, Parcela: 1575, Parcela: 1702/1, Parcela: 1702/2, Parcela: 1702/3, Parcela: 1702/4, Parcela: 1708/1, Parcela: 1709, Parcela: 1710/1, Parcela: 1710/2, Parcela: 1710/3, Parcela: 1710/4, Parcela: 1711/1, Parcela: 1713, Parcela: 1714, Parcela: 1715, Parcela: 1718/1, Parcela: 1718/14, Parcela: 1718/15, Parcela: 1718/16, Parcela: 1718/17, Parcela: 1718/18, Parcela: 1718/19, Parcela: 1718/2, Parcela: 1718/20, Parcela: 1718/3, Parcela: 1718/4, Parcela: 1718/5, Parcela: 1719, Parcela: 1720/5, Parcela: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 09:30:01. Zápis proveden dne 27.06.2017.

V-3853/2017-510

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568007 Chabařovice

Kat.území: 650498 Chabařovice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky vyplývající z Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb reg. č. 7160980DN0000, do výše 472 987 494,73 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1567/8, Parcela: 1567/9, Parcela: 1568/1, Parcela: 1568/10, Parcela: 1568/11, Parcela: 1568/12, Parcela: 1568/13, Parcela: 1568/17, Parcela: 1568/2, Parcela: 1568/21, Parcela: 1568/23, Parcela: 1568/4, Parcela: 1568/8, Parcela: 1568/9, Parcela: 1569/1, Parcela: 1575, Parcela: 1702/1, Parcela: 1702/2, Parcela: 1702/3, Parcela: 1702/4, Parcela: 1708/1, Parcela: 1709, Parcela: 1710/1, Parcela: 1710/2, Parcela: 1710/3, Parcela: 1710/4, Parcela: 1711/1, Parcela: 1713, Parcela: 1714, Parcela: 1715, Parcela: 1718/1, Parcela: 1718/14, Parcela: 1718/15, Parcela: 1718/16, Parcela: 1718/17, Parcela: 1718/18, Parcela: 1718/19, Parcela: 1718/2, Parcela: 1718/20, Parcela: 1718/3, Parcela: 1718/4, Parcela: 1718/5, Parcela: 1719, Parcela: 1720/5, Parcela: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru ze dne 10.4.2009, do výše 4 000 000,- EUR a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1567/8, Parcela: 1567/9, Parcela: 1568/1, Parcela: 1568/10, Parcela: 1568/11, Parcela: 1568/12, Parcela: 1568/13, Parcela: 1568/17, Parcela: 1568/2, Parcela: 1568/21, Parcela: 1568/23, Parcela: 1568/4, Parcela: 1568/8, Parcela: 1568/9, Parcela: 1569/1, Parcela: 1575, Parcela: 1702/1, Parcela: 1702/2, Parcela: 1702/3, Parcela: 1702/4, Parcela: 1708/1, Parcela: 1709, Parcela: 1710/1, Parcela: 1710/2, Parcela: 1710/3, Parcela: 1710/4, Parcela: 1711/1, Parcela: 1713, Parcela: 1714, Parcela: 1715, Parcela: 1718/1, Parcela: 1718/14, Parcela: 1718/15, Parcela: 1718/16, Parcela: 1718/17, Parcela: 1718/18, Parcela: 1718/19, Parcela: 1718/2, Parcela: 1718/20, Parcela: 1718/3, Parcela: 1718/4, Parcela: 1718/5, Parcela: 1719, Parcela: 1720/5, Parcela: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568007 Chabařovice

Kat.území: 650498 Chabařovice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 0411/05/03603 do výše 8 394 314,- EUR a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 700 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1567/8, Parcela: 1567/9, Parcela: 1568/1, Parcela: 1568/10, Parcela: 1568/11, Parcela: 1568/12, Parcela: 1568/13, Parcela: 1568/17, Parcela: 1568/2, Parcela: 1568/21, Parcela: 1568/23, Parcela: 1568/4, Parcela: 1568/8, Parcela: 1568/9, Parcela: 1569/1, Parcela: 1575, Parcela: 1702/1, Parcela: 1702/2, Parcela: 1702/3, Parcela: 1702/4, Parcela: 1708/1, Parcela: 1709, Parcela: 1710/1, Parcela: 1710/2, Parcela: 1710/3, Parcela: 1710/4, Parcela: 1711/1, Parcela: 1713, Parcela: 1714, Parcela: 1715, Parcela: 1718/1, Parcela: 1718/14, Parcela: 1718/15, Parcela: 1718/16, Parcela: 1718/17, Parcela: 1718/18, Parcela: 1718/19, Parcela: 1718/2, Parcela: 1718/20, Parcela: 1718/3, Parcela: 1718/4, Parcela: 1718/5, Parcela: 1719, Parcela: 1720/5, Parcela: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o revolvingovém úvěru č. 0224/04/03603 do výše 339 492 156,84 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1567/8, Parcela: 1567/9, Parcela: 1568/1, Parcela: 1568/10, Parcela: 1568/11, Parcela: 1568/12, Parcela: 1568/13, Parcela: 1568/17, Parcela: 1568/2, Parcela: 1568/21, Parcela: 1568/23, Parcela: 1568/4, Parcela: 1568/8, Parcela: 1568/9, Parcela: 1569/1, Parcela: 1575, Parcela: 1702/1, Parcela: 1702/2, Parcela: 1702/3, Parcela: 1702/4, Parcela: 1708/1, Parcela: 1709, Parcela: 1710/1, Parcela: 1710/2, Parcela: 1710/3, Parcela: 1710/4, Parcela: 1711/1, Parcela: 1713, Parcela: 1714, Parcela: 1715, Parcela: 1718/1, Parcela: 1718/14, Parcela: 1718/15, Parcela: 1718/16, Parcela: 1718/17, Parcela: 1718/18, Parcela: 1718/19, Parcela: 1718/2, Parcela: 1718/20, Parcela: 1718/3, Parcela: 1718/4, Parcela: 1718/5, Parcela: 1719, Parcela: 1720/5, Parcela: 1720/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568007 Chabařovice

Kat.území: 650498 Chabařovice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 1706/1992 ZADOST O ZAPIS DO EN ZE DNE 17.6.92 DLE ROZHODNUTÍ MINISTRA PRUMYSLU CR C.568 O ZALOZENÍ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI. USNESENÍ OKRESNÍHO SOUDU V USTÍ NL ZE DNE 27.12.1990.

POLVZ:78/1992

Z-1900078/1992-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Kupní smlouva V11 393/1996 Kupní smlouva ze dne 30.1.1996, vklad povolen ke dni 31.1.1996.

POLVZ:570/1996

Z-1900570/1996-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Kupní smlouva V11 911/1996 ze dne 15.3.1996 a 19.3.1996, právní účinky vkladu ke dni 27.3.1996.

POLVZ:610/1996

Z-1900610/1996-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Kupní smlouva V11 1428/1996 ze dne 13.5.1996 a 30.4.1996, právní účinky vkladu ke dni 5.6.1996.

POLVZ:638/1996

Z-1900638/1996-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Kupní smlouva V11 1802/1996 ze dne 15.7.1996 a 16.7.1996, právní účinky vkladu ke dni 16.7.1996.

POLVZ:663/1996

Z-1900663/1996-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Kupní smlouva V11 2127/1997 ze dne 1.7.1997, právní účinky vkladu ke dni 3.7.1997.

POLVZ:121/1997

Z-1900121/1997-510

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568007 Chabařovice

Kat.území: 650498 Chabařovice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

o Kupní smlouva V11 222/2000 ze dne 1.12.1999, právní účinky vkladu ke dni 19.1.2000.

POLVZ: 61/2000

Z-1900061/2000-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 27.04.2010.

Z-3262/2010-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

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

Vyhotoveno: 19.10.2020 11:44:31

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 771368 Tuchomyšl

List vlastnictví: 117

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, 00011789
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

233/4 478 ostatní plocha jiná plocha

233/5 633 ostatní plocha ostatní komunikace

233/6 405 ostatní plocha jiná plocha

233/7 9 ostatní plocha jiná plocha

233/8 57 ostatní plocha jiná plocha

233/9 34 ostatní plocha jiná plocha

242 1750 ostatní plocha neplodná půda

250/10 43 ostatní plocha jiná plocha

250/11 7 ostatní plocha jiná plocha

250/12 1 ostatní plocha jiná plocha

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:

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/01, do výše 45 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/05, do výše 180 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající ze Smlouvy o financování závazků č. 170067/08/4, do výše 25 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 2008_36, do výše 200 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/05/1, do výše 67 976 015,09 Kč a 1 489 903,09 EUR a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/08/1, do výše 5 179 153,48 EUR a příslušenství

- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 233/4, Parcela: 233/5, Parcela: 233/6, Parcela: 233/7, Parcela: 233/8,
Parcela: 233/9, Parcela: 242, Parcela: 250/10, Parcela: 250/11, Parcela: 250/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 771368 Tuchomyšl

List vlastnictví: 117

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

Typ vztahu

ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 08:27:54. Zápis proveden dne 11.10.2016.

V-6328/2016-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající z Rámcové úvěrové smlouvy č. 8/04, do výše 400 000 000,- Kč a příslušenství

- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 233/4, Parcela: 233/5, Parcela: 233/6, Parcela: 233/7, Parcela: 233/8,
Parcela: 233/9, Parcela: 242, Parcela: 250/10, Parcela: 250/11, Parcela: 250/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 09:30:01. Zápis proveden dne 27.06.2017.

V-3853/2017-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající z Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb reg. č. 7160980DN0000, do výše 472 987 494,73 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 233/4, Parcela: 233/5, Parcela: 233/6, Parcela: 233/7, Parcela: 233/8,
Parcela: 233/9, Parcela: 242, Parcela: 250/10, Parcela: 250/11, Parcela: 250/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru ze dne 10.4.2009, do výše 4 000 000,- EUR a příslušenství

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 771368 Tuchomyšl

List vlastnictví: 117

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 233/4, Parcela: 233/5, Parcela: 233/6, Parcela: 233/7, Parcela: 233/8,
Parcela: 233/9, Parcela: 242, Parcela: 250/10, Parcela: 250/11, Parcela: 250/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 0411/05/03603 do výše 8 394 314,- EUR a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 700 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 233/4, Parcela: 233/5, Parcela: 233/6, Parcela: 233/7, Parcela: 233/8,
Parcela: 233/9, Parcela: 242, Parcela: 250/10, Parcela: 250/11, Parcela: 250/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o revolvingovém úvěru č. 0224/04/03603 do výše 339 492 156,84 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 233/4, Parcela: 233/5, Parcela: 233/6, Parcela: 233/7, Parcela: 233/8,
Parcela: 233/9, Parcela: 242, Parcela: 250/10, Parcela: 250/11, Parcela: 250/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 771368 Tuchomyšl

List vlastnictví: 117

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

Typ vztahu

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Směnná smlouva V13 8070/1998 ze dne 24.11.1998, právní účinky vkladu ke dni 26.11.1998.

POLVZ:12/1998

Z-8100012/1998-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

o Kupní smlouva V11 222/2000 ze dne 1.12.1999, právní účinky vkladu ke dni 19.1.2000.

POLVZ:3/2000

Z-8100003/2000-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

o Smlouva kupní ze dne 23.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.02.2009.

V-806/2009-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

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

Vyhotoveno: 19.10.2020 11:45:33

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, 00011789
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

137/93

486 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 137/93

137/94

735 ostatní plocha

manipulační
plocha

137/207

341 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

jiná st.

137/207

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:

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/01, do výše 45 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/05, do výše 180 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající ze Smlouvy o financování závazků č. 170067/08/4, do výše 25 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 2008_36, do výše 200 000 000,- Kč a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/05/1, do výše 67 976 015,09 Kč a 1 489 903,09 EUR a příslušenství

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/08/1, do výše 5 179 153,48 EUR a příslušenství

- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 137/207, Parcela: 137/93, Parcela: 137/94

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 08:27:54. Zápis proveden dne 11.10.2016.

V-6328/2016-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající z Rámcové úvěrové smlouvy č. 8/04, do výše 400 000 000,- Kč a příslušenství

- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství
- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 137/207, Parcela: 137/93, Parcela: 137/94

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 09:30:01. Zápis proveden dne 27.06.2017.

V-3853/2017-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající z Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb reg. č. 7160980DN0000, do výše 472 987 494,73 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 137/207, Parcela: 137/93, Parcela: 137/94

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru ze dne 10.4.2009, do výše 4 000 000,- EUR a příslušenství

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 137/207, Parcela: 137/93, Parcela: 137/94

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 0411/05/03603 do výše 8 394 314,- EUR a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 700 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 137/207, Parcela: 137/93, Parcela: 137/94

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o revolvingovém úvěru č. 0224/04/03603 do výše 339 492 156,84 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 137/207, Parcela: 137/93, Parcela: 137/94

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek a jejich příslušenství, vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 0224/04/03606 ve znění případných dodatků ve výši 365 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 137/207

Stavba: bez čp/če na parc. 137/207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2009.

V-1120/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 0411/05/03603 ve znění případných dodatků, v aktuální výši 8 518 495,50 EUR a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 137/207

Stavba: bez čp/če na parc. 137/207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2009.

V-1120/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 137/93, Parcela: 137/94

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Jiná listina číslo 1706/1992 ZADOST O ZAPIS DO EN ZE DNE 17.6.92 DLE ROZHODNUTÍ MINISTRA PRŮMYSLU ČR C.568 O ZALOŽENÍ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI. USNESENÍ OKRESNÍHO SOUDU V ÚSTÍ NL ZE DNE 27.12.1990.

POLVZ:413/1992

Z-8200413/1992-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 11.03.2010.

Z-5998/2010-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.10.2020 14:26:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Klíše

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, 00011789
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1345/2

7994 ostatní plocha

manipulační
plocha

1345/3

482 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1345/3

1345/4

486 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1345/4

1345/5

481 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1345/5

1345/46

9613 zahrada

zemědělský půdní
fond

1348/2

24633 ostatní plocha

neplodná půda

1348/4

5329 ostatní plocha

manipulační
plocha

1348/5

1320 ostatní plocha

jiná plocha

1348/6

2233 ostatní plocha

ostatní
komunikace

1348/7

1602 ostatní plocha

manipulační
plocha

1348/8

1348 ostatní plocha

manipulační
plocha

1348/9

38 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.

1348/39

347 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1348/39

1348/40

29 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1348/40

1348/41

217 ostatní plocha

manipulační
plocha

1348/42

1271 ostatní plocha

jiná plocha

1354/1

5320 ostatní plocha

manipulační
plocha

1354/2

200 zastavěná plocha a
nádvoří

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Klíše

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1354/2

1354/3	535 ostatní plocha	manipulační plocha	
1354/4	285 ostatní plocha	manipulační plocha	
1354/5	268 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1354/6	712 ostatní plocha	manipulační plocha	
1355/2	2997 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1371/37	405 ostatní plocha	manipulační plocha	
1448	481 ostatní plocha	jiná plocha	
1466	984 ostatní plocha	jiná plocha	
1514/17	1455 zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Klíše, č.p. 978, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1514/17

1514/18	8128 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
---------	---------------------------	--	--------------------------

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če	jiná st.	1348/9
-----------	----------	--------

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:

- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/01, do výše 45 000 000,- Kč a příslušenství
- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/07/05, do výše 180 000 000,- Kč a příslušenství
- vyplývající ze Smlouvy o financování závazků č. 170067/08/4, do výše 25 000 000,- Kč a příslušenství
- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 2008_36, do výše 200 000 000,- Kč a příslušenství
- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/05/1, do výše 67 976 015,09 Kč a 1 489 903,09 EUR a příslušenství
- vyplývající z Úvěrové smlouvy č. 170067/08/1, do výše 5 179 153,48 EUR a příslušenství
- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství
- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 800 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Klíše

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1345/46, Parcela: 1348/2, Parcela: 1354/1, Parcela: 1354/6, Parcela: 1355/2, Parcela: 1371/37

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 08:27:54. Zápis proveden dne 11.10.2016.

V-6328/2016-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající z Rámcové úvěrové smlouvy č. 8/04, do výše 400 000 000,- Kč a příslušenství

- budoucí pohledávky vyplývající z existujících či v budoucnu uzavřených smluv, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31. 12. 2015, do celkové výše 500 000 000,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

AB - CREDIT a. s., Opletalova 1603/57, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 40522610

Povinnost k

Parcela: 1345/46, Parcela: 1348/2, Parcela: 1354/1, Parcela: 1354/6, Parcela: 1355/2, Parcela: 1371/37

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 09:30:01. Zápis proveden dne 27.06.2017.

V-3853/2017-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající z Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb reg. č. 7160980DN0000, do výše 472 987 494,73 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1345/46, Parcela: 1348/2, Parcela: 1354/1, Parcela: 1354/6, Parcela: 1355/2, Parcela: 1371/37

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Klíše

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru ze dne 10.4.2009, do výše 4 000 000,- EUR a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1345/46, Parcela: 1348/2, Parcela: 1354/1, Parcela: 1354/6, Parcela: 1355/2, Parcela: 1371/37

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 0411/05/03603 do výše 8 394 314,- EUR a příslušenství

- pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2015, do celkové výše 700 000 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1345/46, Parcela: 1348/2, Parcela: 1354/1, Parcela: 1354/6, Parcela: 1355/2, Parcela: 1371/37

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o revolvingovém úvěru č. 0224/04/03603 do výše 339 492 156,84 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1345/46, Parcela: 1348/2, Parcela: 1354/1, Parcela: 1354/6, Parcela: 1355/2, Parcela: 1371/37

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Klíše

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.

V-3500/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existující pohledávky vyplývající ze Smlouvy o kontokorentním úvěru uzavřené na základě Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb, reg. č. 7160980DN0000 ve výši 49.065.887,55 Kč, vyplývající ze Smlouvy o krátkodobém úvěru ze dne 28.1.2009 uzavřené na základě Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb reg. č. 7160980DN0001 ve výši 450.000.000,- Kč, budoucí pohledávky vyplývající ze Smlouvy o kontokorentním úvěru uzavřené na základě Rámcové smlouvy o poskytování finančních služeb reg. č. 7160980DN0000 do výše 50.000.000,- Kč

Oprávnění pro

ISTROKAPITAL, a. s., IČ 36529966, Grösslingová 45,
81109 Bratislava, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 1348/39, Parcela: 1348/4, Parcela: 1348/40, Parcela: 1348/42, Parcela: 1348/5, Parcela: 1348/6, Parcela: 1348/7, Parcela: 1348/8
Stavba: bez čp/če na parc. 1348/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2009.

V-856/2009-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 17:22:38. Zápis proveden dne 22.08.2018.

V-4915/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

věcné břemeno, v podobě práva zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, v rozsahu Smlouvy o zřízení věcného břemene, na pozemcích uvedených ve smlouvě a v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. 1501-236/2008

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1345/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4002102 ze dne 30.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014 10:58:11. Zápis proveden dne 04.11.2014.

V-7531/2014-510

Pořadí k 09.10.2014 10:58

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

věcné břemeno, v podobě práva zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, v rozsahu Smlouvy o zřízení věcného břemene, na pozemcích uvedených ve smlouvě a v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. 1502-236/2008

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Klíše

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1345/46

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4002102 ze dne 30.09.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014 10:58:11. Zápis proveden dne
04.11.2014.

V-7531/2014-510

Pořadí k 09.10.2014 10:58

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

věcné břemeno, v podobě práva zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, v rozsahu Smlouvy o zřízení věcného břemene, na pozemcích uvedených ve smlouvě a v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. 1503-236/2008

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1348/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4002102 ze dne 30.09.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014 10:58:11. Zápis proveden dne
04.11.2014.

V-7531/2014-510

Pořadí k 09.10.2014 10:58

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

věcné břemeno, v podobě práva zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, v rozsahu Smlouvy o zřízení věcného břemene, na pozemcích uvedených ve smlouvě a v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. 1504-236/2008

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1371/37

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4002102 ze dne 30.09.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014 10:58:11. Zápis proveden dne
04.11.2014.

V-7531/2014-510

Pořadí k 09.10.2014 10:58

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

věcné břemeno, v podobě práva zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, v rozsahu Smlouvy o zřízení věcného břemene, na pozemcích uvedených ve smlouvě a v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. 1505-236/2008

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1514/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4002102 ze dne 30.09.2014.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Klíše

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014 10:58:11. Zápis proveden dne 04.11.2014.

V-7531/2014-510

Pořadí k 09.10.2014 10:58

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Zřízení věcného břemene spočívající v povinnosti strpění práva oprávněného z věcného břemene, zřídít a provozovat podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě - dispečerská komunikace, včetně jeho obslužného zařízení, v rozsahu Smlouvy o zřízení věcného břemene, na pozemcích parc. č.1514/18 v k.ú. Klíše a parc.č. 128, 129, 137/1 a 137/3v k.ú. ústí nad Labem v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1532-236/2008

Oprávnění pro

ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 26470411

Povinnost k

Parcela: 1514/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 4101014613 ze dne 29.08.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2014 15:09:14. Zápis proveden dne 11.11.2014.

V-7858/2014-510

Pořadí k 20.10.2014 15:09

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1345/2, Parcela: 1345/3, Parcela: 1345/4, Parcela: 1345/46, Parcela: 1345/5, Parcela: 1348/2, Parcela: 1348/4, Parcela: 1348/5, Parcela: 1348/9, Parcela: 1354/1, Parcela: 1354/2, Parcela: 1354/3, Parcela: 1354/4, Parcela: 1354/5, Parcela: 1354/6, Parcela: 1355/2, Parcela: 1371/37, Parcela: 1448, Parcela: 1466, Parcela: 1514/17, Parcela: 1514/18

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-20/2010-510

Parcela: 1348/5

Parcela: 1348/7

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 1706/1992 Žádost o zápis do EN ze dne 17.6.1992 podle rozhodnutí ministra průmyslu ČR č.568 o založení akciové společnosti, usnesení Okresního soudu v Ústí n.L. ze dne 27.12.1990.

POLVZ:202/1992

Z-2400202/1992-510

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Klíše

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 12.08.2008.

Z-12334/2008-510

Pro: Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost,
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad
Labem

RČ/IČO: 00011789

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1345/46	12851	9613
1355/2	12841	2930
	12851	67
1514/18	12841	8128

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

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

Vyhotoveno: 16.10.2020 14:24:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Úplné znění znaleckého posudku je zapsáno pod pořadovým číslem P44256/20 znaleckého deníku a obsahuje 289 listů.

Tato Zpráva o znaleckém posudku není samostatným znaleckým úkonem a obsahuje 290 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.
Znalecký ústav
Truhlářská 3/1108
110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 224 815 521
E-mail: equita@equita.cz
<http://www.equita.cz>

Posudek připravil a je připraven stvrdit správnost posudku a podat žádaná vysvětlení:**v ekonomické části:**

Ing. Andrea Barejová

v části ocenění nemovitostí:

Ing. Ondřej Holčápek

Posudek metodicky kontroloval:

Ing. Kateřina Minsterová
Ing. Miroslava Valtová

Dále spolupracovali:

Bc. Jan Kalandra

V Praze dne 21. října 2020



Ing. Leoš Klimt
ředitel
EQUITA Consulting s.r.o.