

ZPRÁVA O

ZNALECKÉM POSUDKU Č. P44306/21

**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 30 % AKCIÍ), PRO POTŘEBY DRAŽBY**

**VERZE S ZAČERNĚNÍM
CITLIVÝCH ÚDAJŮ**

ZADAVATEL/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 30 % AKCIÍ) PRO POTŘEBY DRAŽBY

POSUDEK JE ZPRACOVÁN V OBORU:

EKONOMIKA

ODVĚTVÍ:

CENY A ODHADY

SPECIALIZACI:

OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ, OBCHODNÍCH PODÍLŮ, OBCHODNÍHO JMĚNÍ SPOLEČNOSTÍ, OCEŇOVÁNÍ FINANČNÍHO MAJETKU VČETNĚ CENNÝCH PAPÍRŮ A JEJICH DERIVÁTŮ, OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A STAVEB

DATUM OCENĚNÍ:

31. PROSINCE 2020

POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):

EQUITA CONSULTING S.R.O.

TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1
IČO: 25761421

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH
JEDNO VYHOTOVENÍ JE ULOŽENO V ARCHIVU ZNALCE

V PRAZE, DNE 12. BŘEZNA 2021

VYHOTOVENÍ PDF

SKRYTÍ ÚDAJŮ S POVAHOU OBCHODNÍHO TAJEMSTVÍ

V této Zprávě o *znaleckém posudku č. P44306/21 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 30 % akci), pro potřeby dražby ze dne 12.3.2021* (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 zněním znaleckého posudku č. P44306/21.

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	6
2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	7
2.1 POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE	7
2.2 PODKLADY PŘEDANÉ SPOLEČNOSTÍ	7
2.3 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM:	8
2.4 OSTATNÍ POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE	8
3 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ	10
4 NÁLEZ	11
4.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ.....	11
4.1.1 <i>Základní údaje o Společnosti</i>	11
4.1.2 <i>Údaje o Společnosti z obchodního rejstříku</i>	11
4.1.3 <i>Společnost a dceřiné společnosti (Skupina)</i>	13
4.1.4 <i>Činnost a výrobní portfolio Skupiny</i>	13
4.2 SBĚR A ANALÝZA DAT.....	14
5 FINANČNÍ ANALÝZA	15
5.1 TEORETICKÁ ČÁST	15
5.1.1 <i>Horizontální a vertikální analýza účetních výkazů</i>	15
5.1.2 <i>Analýza poměrových ukazatelů</i>	15
5.2 ANALÝZA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ	17
5.2.1 <i>Rozvaha</i>	17
5.2.2 <i>Výkaz zisku a ztráty</i>	20
5.3 ANALÝZA POMĚROVÝCH UKAZATELŮ.....	24
5.4 SHRNUTÍ A VYHODNOCENÍ FINANČNÍ ANALÝZY	26
6 MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA	27
6.1 DOSAVADNÍ VÝVOJ NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ	27
6.1.1 <i>Hrubý domácí produkt České republiky</i>	27
6.1.2 <i>Inflace</i>	30
6.1.3 <i>Rekapitulace</i>	32
6.2 PŘEDPOKLAD VÝVOJE NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ.....	32
6.3 KOMENTÁŘ K VLIVU VIRU COVID-19 NA EKONOMIKU ČR	34
7 STRATEGICKÁ ANALÝZA	37
7.1 ANALÝZA VNĚJŠÍHO POTENCIÁLU (ANALÝZA ODVĚTVÍ)	37
7.1.1 <i>Charakteristika odvětví</i>	37
7.1.2 <i>Definice cílových trhů</i>	37
7.1.3 <i>Historie odvětví</i>	37
7.1.3.1 <i>Trh chemického průmyslu v ČR</i>	37
7.1.3.2 <i>Trh chemického průmyslu v EU a ve světě</i>	41
7.1.4 <i>Velikost trhu a jeho předpokládaný vývoj</i>	48
7.1.4.1 <i>Trh chemického průmyslu v ČR</i>	48
7.1.4.2 <i>Trh chemického průmyslu v EU a ve světě</i>	49
7.2 ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU	50
7.2.1 <i>Historie postavení Společnosti na trhu</i>	50
7.2.1.1 <i>Produktové portfolio Skupiny</i>	51
7.2.1.2 <i>Struktura tržeb a prodejů Skupiny</i>	52
7.2.2 <i>Konkurence</i>	63
7.2.3 <i>SWOT</i>	65
7.2.4 <i>Tržní podíl a jeho předpokládaný vývoj</i>	66
8 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST	68
8.1 KATEGORIE HODNOTY	68
8.1.1 <i>Tržní hodnota</i>	68

8.1.2	<i>Cena obvyklá</i>	69
8.1.3	<i>Netržní kategorie hodnoty</i>	71
8.1.4	<i>Vybraná kategorie hodnoty</i>	71
8.2	OBECNÉ POŽADAVKY NA ZNALECKÉ POSUDKY	72
8.3	PŘÍSTUPY OCENĚNÍ	73
8.3.1	<i>Příjmový (výnosový) přístup</i>	73
8.3.2	<i>Nákladový (majetkový) přístup</i>	74
8.3.3	<i>Porovnávací přístup</i>	74
8.3.4	<i>Zvolené přístupy ocenění</i>	75
8.4	OBECNÉ METODY OCENĚNÍ.....	75
8.4.1	<i>Příjmové metody</i>	75
8.4.1.1	Metoda diskontovaných peněžních toků pro vlastníky a věřitele (DCF Entity FCFF)	75
8.4.1.2	Metoda diskontovaných peněžních toků pro vlastníky (DCF Equity FCFE)	77
8.4.1.3	Metoda ekonomické přidané hodnoty EVA.....	78
8.4.1.4	Metoda kapitalizovaných čistých výnosů.....	78
8.4.1.5	Stanovení diskontní míry pro příjmové ocenění	80
8.4.1.6	Provozně nepotřebný (zbytný) majetek při příjmovém ocenění	84
8.4.2	<i>Majetkové metody</i>	84
8.4.2.1	Metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty).....	84
8.4.2.2	Metoda účetní hodnoty	84
8.4.2.3	Metoda likvidační hodnoty	84
8.4.2.4	Metody používané pro oceňování majetku	85
8.4.3	<i>Porovnávací metody</i>	86
8.4.3.1	Metoda kapitálových trhů.....	86
8.4.3.2	Metoda srovnatelné transakce	86
8.4.4	<i>Výběr metody ocenění</i>	86
9	POSUDEK	88
9.1	VOLBA KATEGORIE HODNOTY	88
9.2	VOLBA PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ	88
9.3	VOLBA METOD OCENĚNÍ	88
9.4	POSTUPY OCENĚNÍ.....	89
10	FINANČNÍ PLÁN – PROGNÓZA BUDOUCÍHO VÝVOJE	90
10.1	SESTAVENÍ FINANČNÍHO PLÁNU	91
10.1.1	<i>Tržby</i>	91
10.1.1.1	Tržby za výrobky – anorganika	93
10.1.1.2	Tržby za výrobky – epoxidové pryskyřice	98
10.1.1.3	Tržby za výrobky – speciality (dezinfekce).....	102
10.1.1.4	Tržby za výrobky – speciální epoxidy.....	103
10.1.1.5	Tržby za služby – toll fee (práce ve mzdě)	104
10.1.1.6	Tržby za služby – ostatní, tržby za zboží	106
10.1.1.7	Přehled celkových tržeb	107
10.1.2	<i>Ostatní výnosy a náklady</i>	107
10.1.3	<i>Ziskovost</i>	112
10.1.4	<i>Dlouhodobá aktiva, investice, odpisy</i>	113
10.1.5	<i>Pracovní kapitál</i>	116
10.1.6	<i>Plán financování</i>	117
10.1.7	<i>Provozně nutný investovaný kapitál</i>	118
10.2	VÝHODNOCENÍ FINANČNÍHO PLÁNU	119
11	OCENĚNÍ JMĚNÍ PŘÍJMOVÝM PŘÍSTUPEM	120
11.1	OCENĚNÍ NEPROVOZNÍCH AKTIV	120
11.1.1	<i>Dlouhodobý hmotný majetek – nemovitosti a movité věci k likvidaci, odprodeji a k pronájmu</i>	120
11.1.1.1	Nemovité věci určené k likvidaci/asanaci.....	120
11.1.1.2	Nemovité věci určené k odprodeji.....	120
11.1.1.3	Movité věci určené k odprodeji.....	121
11.1.1.4	Pronajaté nemovitosti	121
11.1.2	<i>Dlouhodobé finanční investice</i>	122
11.1.3	<i>Dlouhodobé pohledávky – půjčka společnosti STZ Development, a.s. ve výši 223 mil. Kč netto</i>	125
11.1.4	<i>Krátkodobé provozní pohledávky (část)</i>	126
11.1.5	<i>Celková tržní hodnota provozního majetku</i>	126

11.2	OCENĚNÍ PROVOZNÍ ČÁSTI PODNIKU SPOLEČNOSTI METODOU DCF ENTITY (FCFF)	126
11.2.1	<i>Postup ocenění</i>	126
11.2.2	<i>Stanovení výše diskontní míry</i>	127
11.2.3	<i>Stanovení volných peněžních toků FCFF</i>	129
11.2.4	<i>Výsledek ocenění Jmění Společnosti metodou DCF Entity (FCFF)</i>	131
12	TRŽNÍ HODNOTA JEDNÉ AKCIE SPOLEČNOSTI	133
13	ZÁVĚR – VÝSLEDEK OCENĚNÍ	134
13.1	REKAPITULACE ZADÁNÍ	134
13.2	REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A VÝSLEDNÝCH HODNOT	134
13.3	VÝSLEDEK OCENĚNÍ	135
13.3.1	<i>Komentáře</i>	135
PŘÍLOHY	136
OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU	297
ZNALECKÁ DOLOŽKA	298

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Odborná otázka zadaná Objednatelem

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 30 % 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**“). Dle informace od zástupce Společnosti bude maximální počet akcií do dražby pravděpodobně 1.163.680 ks, tj. 30 % balík Akcií.

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

Účel znaleckého posudku

Ocenění Předmětu ocenění je provedeno pro potřeby dražby.

Skutečnosti sdělené Objednatelem

Objednatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Datum ocenění

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

2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

2.1 POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

Znalec pro zpracování posudku používá pouze informace a data získaná z těchto základních zdrojů:

1. Od Společnosti, kdy jde zejména o informace charakterizující Předmět ocenění
2. Z veřejně dostupných zdrojů (zejména prostřednictvím internetu) a to konkrétně
 - a) Veřejných institucí – ČNB, ČSÚ, ECB, jednotlivá ministerstva a úřady, apod.
 - b) Odborných veřejných subjektů – oborové komory, asociace, vysoké školy, apod.
 - c) Odborných soukromých subjektů – webové prezentace, odborné články a publikace, přednášky, analýzy, apod.
 - d) Ostatních subjektů – firemní webové prezentace, běžné články a jiné publikované informace

Obecně považuje Znalec tyto informační zdroje za zcela věrohodné s výjimkou bodu 2. d), kde většinou není možné věrohodnost informací plně ověřit. Pokud má Znalec u některých podkladů z nějakého důvodu jakoukoli pochybnost o jejich věrohodnosti, je tato skutečnost uvedena ve výčtu podkladů u konkrétní položky a je objasněn i důvod pochybnosti Znalce a možnost a způsob použití tohoto podkladu.

2.2 PODKLADY PŘEDANÉ SPOLEČNOSTÍ

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané Společností:

- 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 31.12.2020.
- Výkazy společnosti Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost k 31.12.2020.
- Výkazy společnosti SPOLCHEMIE Electrolysis, a.s. k 31.12.2020.
- Výkazy společnosti EPISPOL, a.s. k 31.12.2020.
- Výkazy společnosti CHS Epi, a.s. k 31.12.2020.
- Výkazy společnosti SYNPO, akciová společnost k 31.12.2020.
- Výkazy společnosti SPOLCHEMIE Distribution, a.s. k 31.12.2020.
- Výkazy společnosti SPOLCHEMIE, a.s. k 31.12.2020.
- Výkazy společnosti SPOLCHEMIE Precursors, a.s. k 31.12.2020
- Výkazy společnosti CHS Resins, a.s. k 31.8.2020.
- Výkazy společnosti CSS, a.s. k 31.12.2020.
- Výkazy společnosti Usti Truck Wash, a.s. k 31.12.2020.
- Vymezení vzájemných vztahů mezi 4-konsolidací, společnostmi SYNPO, akciová společnost a SPOLCHEMIE Distribution, a.s. za období roku 2020.
- Rozčlenění nákladů na služby, materiál a energie nad rámec členění v ÚZ (2014-2020).
- 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 2012-2020.
 - 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.
- Fotokopie znaleckého posudku č. 2754-84/2016 na *Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí společnosti STZ Development, a.s.*, datum ocenění 31. 12. 2015, vyhotoveného znaleckým ústavem Grant Thornton Valuations, a.s., IČ 630 79 798, se sídlem Jindřišská 937/16, 110 00 Praha 1, dne 19. 5. 2016.
- Fotokopie znaleckého posudku č. 3098-46/2018 na *Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí společnosti STZ Development, a.s.*, datum ocenění 31. 12. 2017, vyhotoveného znaleckým ústavem Grant Thornton Valuations, a.s.
- Fotokopie znaleckého posudku č. 31-12-2020/257 na Stanovení hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Střekov (ve vlastnictví společnosti STZ Development, a.s.), datum ocenění 31.12.2020, vyhotoveného znaleckým ústavem GT Appraisal services – Znalecký ústav a.s.
- Fotokopie znaleckého posudku č. 17-B/2016 na *Ocenění mejetkové podstaty společnosti Via Chem Group, a.s. pro účely insolvenčního řízení*, vyhotoveného 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 31.12.2020, zůstatek v CZK k 31.12.2020, 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 odpisů 2020-2033 – daňové, účetní.
- Přehled vynaložených investic do dlouhodobého majetku v letech 2019 a 2020.
- Vymezení majetku evidovaného v rozvaze Skupiny v rámci IFRS 16 (právo užívání) k 31.12.2020.
- Vymezení majetku pořízeného Skupinou v rámci backleasing k 31.12.2020.
- Informace o počtu zaměstnanců Skupiny k 31.12.2020.

2.3 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALECM:

Pro zpracování posudku si Znalec zajistil následující podklady a informace:

- výpis z katastru nemovitostí

2.4 OSTATNÍ POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících informačních zdrojů:

- 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

- informace o relevantním trhu:
 - * Ministerstva průmyslu a obchodu www.mpo.cz
 - * Českého statistického úřadu www.czso.cz
 - * The European Chemical Industry Council cefic.org

- informace k ocenění nemovitostí:
 - * katastr nemovitostí www.cuzk.cz
 - * dálkový přístup do katastru nemovitostí nahlizenidokn.cuzk.cz
 - * územní plány jednotlivých obcí uveřejněné na internetu
 - * www.cbre.cz
 - * www.colliers.com
 - * www.sreality.cz
 - * www.reality.cz
 - * www.statnisprava.cz
 - * www.mestaobce.cz

3 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 Objednatelem 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 § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Předpoklady

Veškeré informace o Předmětu ocenění byly převzaty od Objednatele, Společnosti a z veřejně dostupných zdrojů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých Znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. Případné pochybnosti o věrohodnosti použitých informací jsou uvedeny v seznamu podkladů.

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 Zadační 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 Zadační úkolu*.

4 NÁLEZ

4.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

4.1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název Společnosti	Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost
Spisová značka	B 47 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Sídlo Společnosti	Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, 40032
IČO	000 11 789
DIČ	CZ699001352

4.1.2 ÚDAJE O SPOLEČNOSTI Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU

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

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
- **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.

Výpis z obchodního rejstříku Společnosti je uveden v příloze č. 1.

4.1.3 SPOLEČNOST A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI (SKUPINA)

Společnost vlastní majetkové účasti v několika dalších společnostech, které podnikají také 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 zvláště jako neprovozní majetek, viz dále) jsou dále v textu označovány také jako „**Skupina**“.

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

4.2 SBĚR A ANALÝZA DAT

Znalec pro zpracování posudku využil veškerá data a informace, které jsou uvedeny v seznamu podkladů. Znalec vyhodnotil relevanci jednotlivých informací a zpracoval následující analýzy:

- finanční analýzu, která slouží ke zjištění celkového finančního zdraví a síly podniku,
- makroekonomickou analýzu, která se zabývá makroekonomickými ukazateli a jejich vývojem,
- strategickou analýzu, která se zabývá vnějším a vnitřním potenciálem Společnosti.

Na základě výsledků těchto analýz může Znalec přistoupit k volbě vhodných přístupů a metod ocenění, provedení ocenění a vlastnímu stanovení výsledné hodnoty.

Podrobný popis dat, jejich zdroje, způsob zpracování v rámci jednotlivých analýz a jejich závěry jsou uvedeny v následujících kapitolách, které jsou součástí nálezné části posudku.

5 FINANČNÍ ANALÝZA

5.1 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.

5.1.1 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.

5.1.2 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. 1 - 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	$100 \cdot (\text{HZ} + \text{Ú}) / \text{U}$
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

Zdroj: Odborná literatura

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. 2 - Definice ukazatelů likvidity

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

Zdroj: Odborná literatura

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). Doporučené hodnoty pro tento ukazatel jsou 15-50 %. Rychlá likvidita k FM přičítá ještě krátkodobé pohledávky (doporučené hodnoty 40-150 %) a běžná likvidita bere v potaz celá OA (doporučené hodnoty 160-250 %). Konkrétní doporučené hodnoty závisí na odvětví, fázi vyspělosti firmy, apod.

Ukazatele obratu

Ukazují, jak podnik využívá jednotlivé položky (aktiv – ukazatele aktivity, i pasiv), kolikrát se během roku „obráti“ 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. 3 - 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

Zdroj: Odborná literatura

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. 4 - Definice ukazatelů rentability

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

Zdroj: Odborná literatura

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. 5 - Definice ukazatelů produktivity práce

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

Zdroj: Odborná literatura

5.2 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 31.12.2020 nebyla v době zpracování tohoto znaleckého posudku plná konsolidace Skupiny provedena a Znalec tak do finanční analýzy Skupiny zahrnul údaje z poslední plně konsolidované účetní závěrky Skupiny (za rok 2019).

5.2.1 ROZVAHA**Tabulka č. 6 - 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

Zdroj: Konsolidované účetní závěrky Společnosti

Tabulka č. 7 - 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%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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%
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%

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

Tabulka č. 8 - 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%

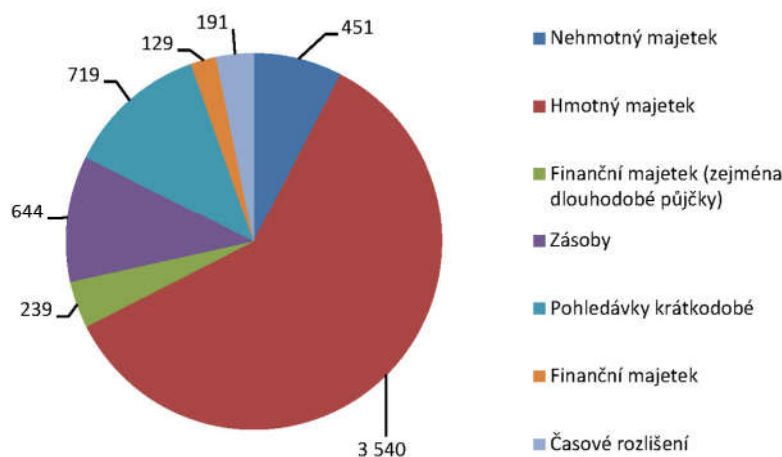
Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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 %.

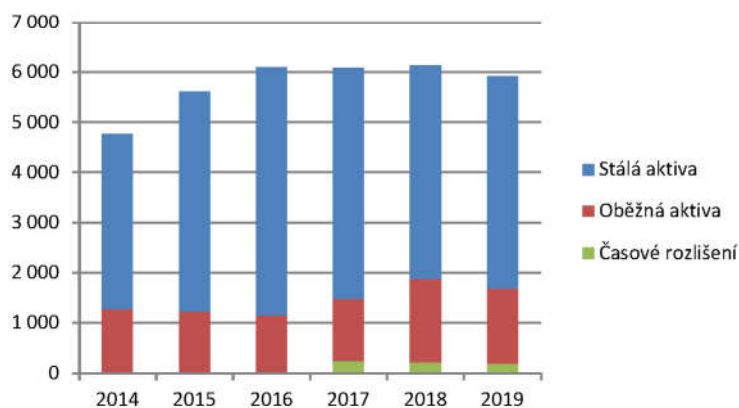
Oběžná aktiva představují každoročně cca jednu čtvrtinu celkových aktiv Skupiny a jsou tvořena především krátkodobými pohledávkami (průměrně 13,8 %, tvoří je zejména obchodní pohledávky) a zásobami (průměrně 8,0% podíl na aktivech), již méně významně také finančním majetkem (průměrně 1,6 % aktiv).

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. 1 - Struktura aktiv Skupiny k 31.12.2019 (mil. Kč)

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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, elektrolyza), 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. 2 - Vývoj bilanční sumy Skupiny (2014-2019; mil. Kč)

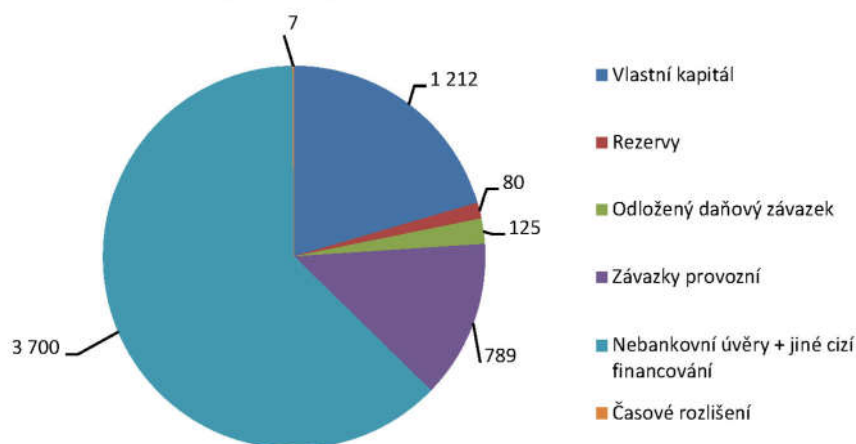
Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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 odložené daňové závazek (jako zbývající složky cizích zdrojů) jsou vykazovány pouze v nízkých hodnotách.

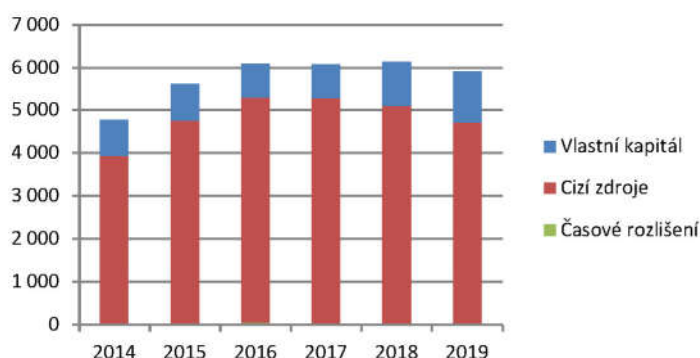
Vlastní kapitál zastává podíl cca 16,1 % na celkových pasivech Skupiny, tedy se na financování Skupiny podílí z necelé jedné pětiny.

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

Graf č. 3 - Struktura pasiv Skupiny k 31.12.2019 (mil. Kč)

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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. 4 - Vývoj bilanční sumy Skupiny (2014-2019; mil. Kč)

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

5.2.2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Tabulka č. 9 – 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	4 701
Výkonová spotřeba - zboží	774	914	582	538	706	539
Výkonová spotřeba - materiál a energie	4 044	2 931	2 485	3 016	3 635	3 563
Výkonová spotřeba - služby	723	644	669	619	629	599
Přidaná hodnota	601	920	809	781	1 428	1 336
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	449
Finanční výsledek hospodaření	79	-179	-131	-121	-207	-218
Daň z příjmů za běžnou činnost	4	24	-14	-27	74	60
Mimořádný výsledek hospodaření po dani	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	-256	21	-45	-24	292	171

Zdroj: Konsolidované účetní závěrky Společnosti

Tabulka č. 10 - 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	12,1%	16,9%	12,6%	10,6%	11,5%	9,1%
Výkonová spotřeba - materiál a energie	62,5%	54,1%	53,9%	59,6%	59,0%	60,4%
Výkonová spotřeba - služby	11,2%	11,9%	14,5%	12,2%	10,2%	10,1%
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%

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

Tabulka č. 11 - 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	12,7%	16,9%	12,8%	10,9%	11,0%	8,9%
Výkonová spotřeba - materiál a energie	65,7%	54,2%	54,7%	60,9%	56,8%	59,0%
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%	22,1%
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%	7,4%
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%
Mimořádný 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%	2,8%

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

Tabulka č. 12 - 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%	-5,4%
Výkonová spotřeba - zboží	16,9%	-36,3%	-7,6%	31,3%	-23,6%
Výkonová spotřeba - materiál a energie	-27,4%	-15,2%	21,3%	20,5%	-2,0%
Výkonová spotřeba - služby	-11,0%	3,9%	-7,6%	1,7%	-4,9%
Přidaná hodnota	53,0%	-12,0%	-3,4%	82,8%	-6,4%
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%	-21,6%
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%

	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018
Mimořádný výsledek hospodaření po dani	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Výsledek hospodaření za účetní období	-108,3%	-310,5%	-47,0%	-1321,5%	-41,3%

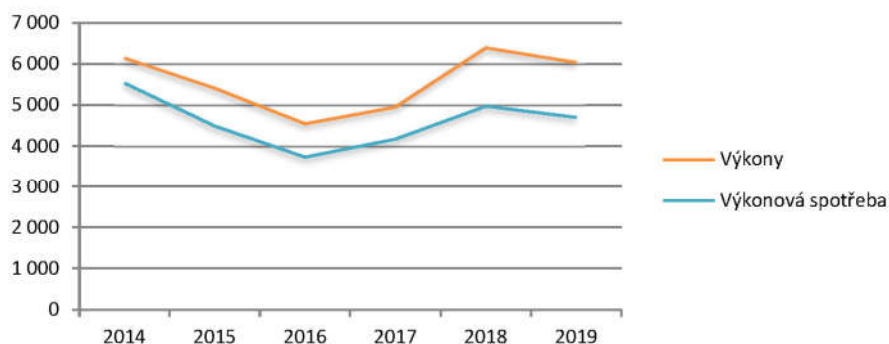
Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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. 5 - Vývoj výkonů a výkonové spotřeby Skupiny (2014-2019; mil. Kč)



Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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 elektrolýze a jednak v důsledku podmínek panujících na trhu (viz kapitolu 7 *Strategická analýza*). V roce 2019 přidaná hodnota mírně poklesla. Ve srovnání s roky 2014-2017 však byla stále na velmi vysoké úrovni.

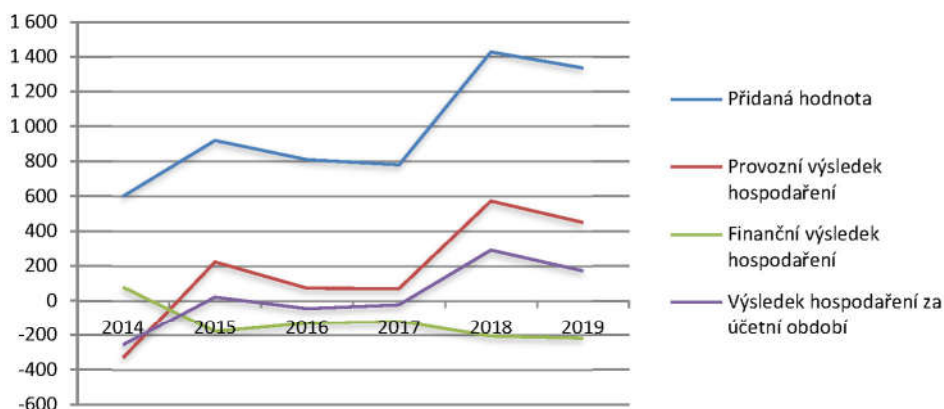
Z dalších provozních nákladů jsou významné osobní náklady (průměrně 7,7 % celkových nákladů) a odpisy dlouhodobého majetku (průměrně 5,4 % celkových nákladů), když obě tyto nákladové položky jsou ve sledovaném období vykazovány v relativně stabilní výši (s výjimkou odpisů, které byly v roce 2018 značně ovlivněny počátkem odepisování nové membránové elektrolýzy 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 449 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, polyestery 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 držel na poměrně stabilní úrovni. Následně v roce 2017 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 zachycuje následující tabulka.

Graf č. 6 - Vývoj hlavních ukazatelů výkazu zisku a ztráty Skupiny (2014-2019; mil. Kč)

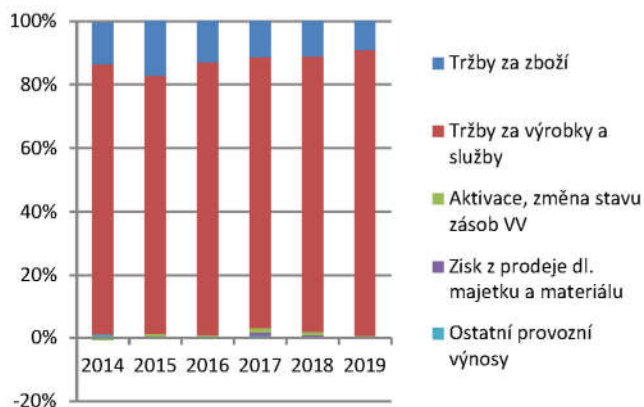


Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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. 7 - Vývoj podílu výnosů Skupiny v letech 2014-2019

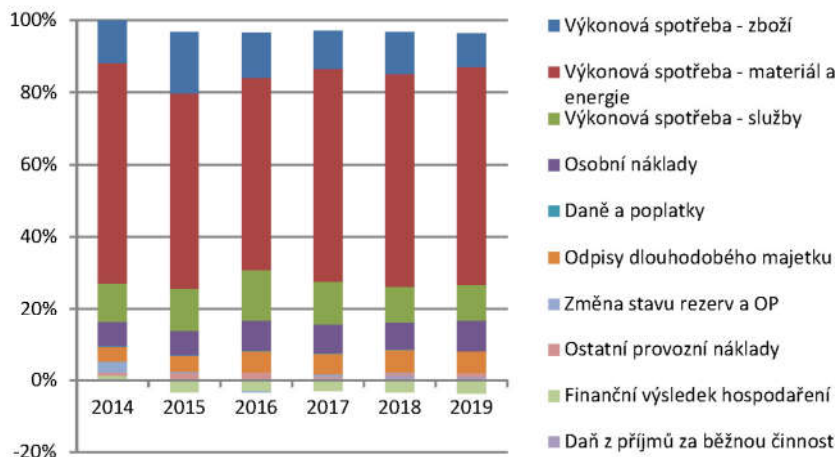


Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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. 8 - Vývoj podílu nákladů Skupiny v letech 2014-2019



Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

5.3 ANALÝZA POMĚROVÝCH UKAZATELŮ

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

Tabulka č. 13 - 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%	2,8%
Rentabilita vlastního kapitálu Z/VK	-31,0%	2,5%	-5,6%	-3,0%	28,2%	14,1%
Rentabilita celkového kapitálu Z/K	-5,4%	0,4%	-0,7%	-0,4%	4,8%	2,9%
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	1 481

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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 pokles 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 doporučované 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 6,6. Tento jev lze jinak interpretovat tak, že v posledních dvou letech doba obratu pohledávek klesala ze 64,0 dní na 55,0 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 120,9 dní v roce 2016 na 60,5 dne k v roce 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 3,8 %.

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.

5.4 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 elektrolýze. 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 k 31.12.2019 činil 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 elektrolýzy, která navýšila produkční kapacitu a snížila jednotkové náklady produkce.

6 MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA

6.1 DOSAVADNÍ VÝVOJ NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

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

6.1.1 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. 14 - 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 apreciacie 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. 15 - 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 deflátorem 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.

Česká ekonomika v roce 2019 nadále rostla. HDP za rok 2019 byl o 2,6 % vyšší než v roce 2018. Hlavním faktorem celoročního růstu byly spotřební výdaje. Spotřeba domácností přispěla 1,2 p. b. a spotřeba vládních institucí 0,6 p. b. Výdaje na konečnou spotřebu domácností vzrostly o 3,0 %. Saldo zahraničního obchodu vzrostlo v běžných cenách meziročně o 3,7 mld. Kč na 345,7 mld. Kč. Tvorba hrubého fixního kapitálu za celý rok 2019 byla o 2,3 % vyšší než v roce 2018. Rostly především investice do obydlí, ostatních budov a staveb a duševního vlastnictví. K růstu hrubé přidané hodnoty nejvýrazněji přispěla skupina odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství a odvětví informačních a komunikačních činností. Dařilo se také odvětvím administrativních a profesních činností a stavebnictví.

Cenová hladina měřená deflátorem HDP se zvýšila meziročně o 3,5 %. Objem mzdových nákladů v běžných cenách vzrostl meziročně o 6,2 %. Celková zaměstnanost vzrostla ve srovnání s předchozím rokem o 0,7 % na 5 455 tisíc osob. Celkem bylo odpracováno o 0,7 % hodin více než v roce 2018.

Tabulka č. 16 - Historický vývoj reálného HDP ČR (2014-2019)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Reálný vývoj HDP (%)	2,7	5,3	2,6	4,4	3,0	2,6

Zdroj: ČSÚ

Vývoj v roce 2020

1. čtvrtletí

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 %).

2. čtvrtletí

Ve 2. čtvrtletí klesl hrubý domácí produkt mezičtvrtletně o 8,7 % a meziročně o 11,0 %. Jedná se o historicky nejhorší výkon české ekonomiky.

Negativní vývoj HDP byl způsoben především poklesem zahraniční poptávky, ale také klesajícími spotřebními i kapitálovými výdaji. Na meziročním poklesu HDP o 11 % se negativně podílela spotřeba domácností (-2,0 p.b.), investiční výdaje (-0,2 p.b.) a zahraniční poptávka (-7,9 p.b.). Pozitivně přispívaly rostoucí výdaje vládních institucí (0,4 p.b.).

Hrubá přidaná hodnota (HPH) byla mezičtvrtletně nižší o 9,4 %. K poklesu HPH došlo ve všech odvětvích ekonomiky, ve zpracovatelském průmyslu o 14,7 %, ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství o 17,5 % a v ostatních činnostech o 23,1 %. Meziročně HPH klesla o 10,9 %. Pokles tvorby HPH byl nejvíce ovlivněn vývojem ve zpracovatelském průmyslu (negativní příspěvek -4,6 p.b., pokles o 18,2 %) a ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství (-3,8 p.b., pokles o 20,5 %). Pozitivní příspěvek zaznamenalo odvětví informačních a komunikačních činností (0,1 p.b., s růstem o 1,1 %).

3. čtvrtletí

Ve 3. čtvrtletí vzrostl hrubý domácí produkt mezičtvrtletně o 6,9 % a meziročně klesl o 5,0 %. Negativní meziroční vývoj HDP byl způsoben především poklesem domácí poptávky.

Hrubá přidaná hodnota (HPH) byla meziročně nižší o 4,8%. Pokles tvorby HPH byl nejvíce ovlivněn vývojem ve zpracovatelském průmyslu (negativní příspěvek -1,2 p. b., pokles o 4,9 %), ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství (-1,7 p. b., pokles o 9,3 %) a v profesních, vědeckých, technických a administrativních činnostech (-1,1 p. b., pokles o 14,1 %). Pozitivní příspěvek zaznamenalo zemědělství (0,1 p. b., s růstem o 3,7 %) a skupina odvětví veřejné správy, vzdělávání, zdravotní a sociální péče (0,2 p. b., s růstem o 1,4 %). Mezičtvrtletně HPH vzrostla o 7,3 %. K růstu HPH došlo díky nízké srovnávací základně ve většině odvětví ekonomiky, ve zpracovatelském průmyslu o 16,5 %, ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství o 13,5 % a v ostatních činnostech o 21,3 %.

4. čtvrtletí

Hrubý domácí produkt klesl v roce 2020 podle předběžného odhadu o 5,6 %. Ve 4. čtvrtletí HDP meziročně klesl o 5,0 % a mezičtvrtletně rostl o 0,3 %.

V roce 2020 byl zaznamenán nejhlubší pokles výkonu ekonomiky v historii samostatné České republiky. Hrubý domácí produkt očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl v roce 2020 podle předběžného odhadu o 5,6 % nižší než v roce 2019. Pokles byl ovlivněn především spotřebou domácností, investičními výdaji, ale i propadem zahraniční poptávky v první polovině roku. Růst zaznamenaly výdaje vládních institucí. Pokles hrubé přidané hodnoty nejvýrazněji ovlivnil vývoj ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství. Nedařilo se také průmyslu, stavebnictví a většině odvětví služeb.

V posledním čtvrtletí předchozího roku klesl HDP meziročně o 5,0 % a oproti 3. čtvrtletí vzrostl o 0,3 %. Meziroční pokles byl způsoben převážně prohlubujícím se propadem spotřebních výdajů domácností. Oproti tomu významně rostla zahraniční poptávka. Na straně tvorby přidané hodnoty se nedařilo především skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství.

6.1.2 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 projevily v roce 1999, kdy došlo k mimořádnému průlomům 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. 17 - 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. 18 - 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.

Průměrná míra inflace v roce 2019 dosáhla 2,8 %. Vývoj inflace v roce 2019 ovlivnil zejména růst cen v oddíle bydlení, voda, energie, paliva (+5,3 %), stravování a ubytování (+4,2 %), ostatní zboží a služby (+3,8 %) a zdraví (+3,2 %). Na zvyšování cen působil rovněž růst cen v oddílech potravin a nealkoholické nápoje, vzdělávání, alkoholické nápoje a tabák a další. Protisměrně, tj. na snižování cenové hladiny, působil vývoj cen v oddílech pošty a telekomunikace (-1,9 %) a odívání a obuv (-1,2 %).

Tabulka č. 19 - Historický vývoj inflace v ČR (2014-2019)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Reálný vývoj HDP (%)	0,4	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8

Zdroj: ČSÚ

Vývoj v roce 2020

1. čtvrtletí

V 1. čtvrtletí 2020 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. Průměrný meziměsíční přírůstek úhrnného indexu spotřebitelských cen v 1.čtvrtletí 2020 byl 0,5%, ve 4.čtvrtletí 2019 to bylo 0,3%.

Meziročně 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.

2. čtvrtletí

Ve 2. čtvrtletí 2020 vzrostly spotřebitelské ceny proti 1. čtvrtletí 2020 o 0,3 %. V meziročním srovnání vzrostly spotřebitelské ceny ve 2. čtvrtletí 2020 o 3,1 %, což je o 0,5 procentního bodu méně než v 1. čtvrtletí.

Mezičtvrtletní vývoj spotřebitelských cen ve 2. čtvrtletí 2020 ovlivnilo zejména zvýšení cen v oddílech potravin a nealkoholické nápoje, alkoholické nápoje, tabák, odívání a obuv. Protisměrně, tj. na snižování cenové hladiny, působil pokles cen v oddíle doprava, kde klesly ceny pohonných hmot a olejů o 15,4 %. Snížení cen v oddíle rekreace a kultura bylo způsobeno především poklesem cen dovolených s komplexními službami o 5,4 %. Průměrný meziměsíční přírůstek úhrnného indexu spotřebitelských cen ve 2. čtvrtletí 2020 byl 0,3 %, v 1. čtvrtletí 2020 to bylo 0,5 %.

Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny ve 2. čtvrtletí 2020 oproti 2. čtvrtletí 2019 o 3,1 %, tedy o 0,5 procentního bodu méně v 1. čtvrtletí. Tento vývoj ovlivnil zejména přechod z cenového růstu v pokles v oddíle doprava a zpomalení růstu v oddíle bydlení. Opačně, tj. na rychlejší zvyšování cen, působil především cenový vývoj v oddíle alkoholické nápoje, tabák.

3. čtvrtletí

Ve 3. čtvrtletí 2020 vzrostly spotřebitelské ceny proti 2. čtvrtletí 2020 o 0,8 %. V meziročním srovnání vzrostly spotřebitelské ceny ve 3. čtvrtletí 2020 o 3,3 %, což je o 0,2 procentního bodu více než ve 2. čtvrtletí 2020.

Mezičtvrtletní vývoj spotřebitelských cen ve 3. čtvrtletí 2020 ovlivnilo zejména zvýšení cen v oddílech rekreace a kultura, doprava, alkoholické nápoje, tabák. Protisměrně, tj. na snižování cenové hladiny, působil pokles cen v oddíle potraviny a nealkoholické nápoje. Průměrná meziměsíční změna úhrnného indexu spotřebitelských cen ve 3. čtvrtletí 2020 byla -0,1 %, ve 2. čtvrtletí 2020 to bylo 0,3 %.

Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny ve 3. čtvrtletí 2020 proti 3. čtvrtletí 2019 o 3,3 %, tedy o 0,2 procentního bodu více než ve 2. čtvrtletí. Tento vývoj ovlivnilo zejména zpomalení cenového poklesu v oddíle doprava a zrychlení růstu cen v oddíle alkoholické nápoje, tabák. Opačně, tj. na pomalejší zvyšování cen, působil především cenový vývoj v oddíle potraviny a nealkoholické nápoje a v oddíle bydlení.

4. čtvrtletí

Ve 4. čtvrtletí 2020 klesly spotřebitelské ceny oproti 3. čtvrtletí 2020 o 0,4 %. V meziročním srovnání vzrostly spotřebitelské ceny ve 4. čtvrtletí 2020 o 2,6 %, což je o 0,7 procentního bodu méně než ve 3. čtvrtletí 2020.

Mezičtvrtletní vývoj spotřebitelských cen ve 4. čtvrtletí 2020 ovlivnilo zejména snížení cen v oddílech rekreace a kultura, potraviny a nealkoholické nápoje, bydlení. Protisměrně, tj. na zvyšování cenové hladiny, působil růst cen v oddílech odívání a obuv, doprava. Průměrná meziměsíční změna úhrnného indexu spotřebitelských cen ve 4. čtvrtletí 2020 byla 0,0 %, ve 3. čtvrtletí 2020 to bylo -0,1 %.

Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny ve 4. čtvrtletí 2020 proti 4. čtvrtletí 2019 o 2,6 %, tedy o 0,7 procentního bodu méně než ve 3. čtvrtletí. Tento vývoj ovlivnilo zejména zpomalení cenového růstu v oddíle potraviny a nealkoholické nápoje a v oddíle bydlení. Opačně, tj. na rychlejší zvyšování cen, působil především cenový vývoj v oddíle doprava.

6.1.3 REKAPITULACE

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

Tabulka č. 20 - 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	-7,1
Inflace %	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2
Nezaměstnanost (VŠPS) %	5,1	4,0	2,9	2,2	2,0	2,7
Růst mezd a platů (bez vlivu růstu zaměstnanosti) v %	3,4	3,8	6,6	7,8	6,9	0,7
Směnný kurs CZK/EUR průměr	27,3	27,0	26,3	25,6	25,7	26,6

Zdroj: Kolokvia Ministerstva financí ČR

6.2 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 50. Kolokvia, které se konalo v prosinci 2020, vycházejí z předpovědí 14 institucí (Ministerstvo financí; Ministerstvo průmyslu a obchodu; Ministerstvo práce a sociálních věcí; Česká národní banka; Akcenta CZ; Citi-bank; CYRRUS; Československá obchodní banka; Deloitte; Generali Investments CEE, investiční společnost; Institut ekonomických studií, Fakulta sociálních věd Univerzity Karlovy; Komerční banka; Raiffeisenbank; Svaz průmyslu a dopravy ČR). Pro větší reprezentativnost šetření k nim byly přiřazeny

prognózy Evropské komise (European Economic Forecast z listopadu 2020), Mezinárodního měnového fondu (World Economic Outlook z října 2020) a Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (Economic Outlook z prosince 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. Stabilní 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 %. Je nutno podotknout, že zejména růst v roce 2017 přesáhl původní prognózy z konce roku 2016 počítající na další 3-4 roky s reálným růstem HDP ČR na úrovni kolem 2,5 %. Aktuálně prognózy počítají s poklesem reálného HDP ČR v roce 2020 na úrovni -7,1 % 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. 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). 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 výší inflace na úrovni 3,2 % a v dalších letech s následným přiblížením k cílové inflaci (kolem 2 %) a s následným ustálením.

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. Pracovní trh byl v roce 2020 zasažen pandemií koronaviru. V nejbližších letech se očekává nárůst míry nezaměstnanosti z 2,0 % v roce 2019 na 2,7 % v roce 2020 a dále na 3,6 % v roce 2021. Následně se očekává postupná stabilizace na úrovni přirozené míry nezaměstnanosti (cca 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 depreciace 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) oslabilo 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 ztlačila 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 roce 2020 pak došlo k depreciaci domácí měny. V průměru tak dosáhl směnný kurz za rok 2017 cca 26,3 CZK/EUR, v roce 2018 cca 25,6, v roce 2019 cca 25,7 a v roce 2020 cca 26,6. Obdobně CZK nejprve posílila a následně oslabila ve vztahu k USD (průměr 2017 cca 23,4, průměr roku 2018 cca 21,7, průměr roku 2019 22,9, průměr roku 2020 23,3 CZK/USD). V dalších letech se očekává postupná mírná aprecie domácí měny vůči EUR i USD.

Souhrnný přehled ukazatelů

Tabulka č. 21 - 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	-7,6	4,3	3,2	2,0	-	-
Cena ropy Brent (USD/barel)	54	71	64	42	48	51	57	-	-
3M PRIBOR (průměr v %)	0,4	1,2	2,1	0,7	0,5	0,9	1,5	2,0	2,0
Výnos do splatnosti 10R státních dluhopisů (maastrichtské kritérium; průměr v %)	1,0	2,0	1,5	1,2	1,3	1,5	1,9	3,1	3,1
Měnový kurz CZK/EUR (průměr)	26,3	25,6	25,7	26,6	26,2	25,7	24,8	24,8	24,8
Měnový kurz USD/EUR (průměr)	1,12	1,18	1,12	1,14	1,20	1,21	1,22	1,22	1,22
Měnový kurz CZK/USD (průměr)	23,4	21,7	22,9	23,3	21,8	21,2	20,3	20,3	20,3
HDP ČR (reálný růst v %)	4,4	3,0	2,6	-7,1	3,3	3,7	2,9	2,5	2,5
Příspěvek změny zásob (p.b.)	-0,1	-1,2	0,2	-1,1	0,1	0,0	0,0	-	-
Příspěvek zahraničního obchodu (p.b.)	1,0	-0,7	-0,3	-2,4	0,9	0,2	0,1	-	-
Spotřeba domácností (reálný růst v %)	4,0	3,2	3,0	-4,4	2,2	3,1	2,5	-	-
Spotřeba vlády (reálný růst v %)	1,5	3,7	2,6	2,6	1,8	1,3	1,3	-	-
Tvorba fixního kapitálu (reálný růst v %)	5,4	10,5	2,8	-7,1	2,2	4,6	3,2	-	-
Deflátor HDP (růst v %)	1,4	2,1	3,5	4,1	2,0	1,7	1,8	2,0	2,0
HDP ČR (nominální růst v %)	5,9	5,2	6,2	-3,3	5,4	5,5	4,8	4,5	4,5
Průměrná míra inflace (%)	2,5	2,1	2,8	3,2	2,2	2,0	2,1	2,0	2,0
Zaměstnanost (růst v %)	1,6	1,4	0,2	-1,2	-1,1	0,4	0,5	-	-
Míra nezaměstnanosti VŠPS (%)	2,9	2,2	2,0	2,7	3,6	3,4	2,9	-	-
Objem mezd a platů (nom. růst v %)	8,3	9,3	7,1	-0,5	1,0	4,2	4,6	-	-
Objem mezd a platů (růst mezd bez vlivu růstu zaměstnanosti v %)	6,6	7,8	6,9	0,7	2,1	3,8	4,1	4,2	4,2
Běžný účet platební bilance (v % HDP)	1,1	0,3	-0,4	1,0	0,7	0,8	0,8	-	-

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.

6.3 KOMENTÁŘ K VLIVU VIRU COVID-19 NA EKONOMIKU ČR

Niže uvedený komentář k vlivu viru Covid-19 na ekonomiku ČR Znalec převzal z Makroekonomické predikce České republiky z ledna 2021 vydané Ministerstvem financí České republiky.

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, což omezilo negativní vliv pandemie na krátkodobý růst. Zároveň tato opatření napomohla minimalizovat dopady na růst dlouhodobý.

Rok 2021 by měl být ve znamení oživení globální ekonomické aktivity. Ve většině zemí však patrně nebude dostatečně silné na to, aby vykompenzovalo propad roku 2020. Nejistoty, kterými je prognóza na rok 2021 zatížena, jsou obrovské a rizika jsou jednoznačně vychýlena směrem dolů. Mezi největší patří globální vývoj pandemie s možností dalšího omezování ekonomických aktivit, zpoždění v procesu vakcinace obyvatelstva, dlouhodobé dopady na potenciální produkt a v neposlední řadě i riziko finanční nestability. Na úrovni

jednotlivých států budou muset být učiněna citlivá rozhodnutí mezi stimulací ekonomicky a nárůstem zadlužení.

Pandemie onemocnění COVID-19 si v březnu 2020 i v ČR vyžádala zavedení bezprecedentních opatření směřujících k zamezení šíření nákazy. Byl vyhlášen nouzový stav, došlo k zákazu volného pohybu osob, omezeny byly maloobchod a služby. K protiepidemickým restrikcím byly postupně přijímány různé formy podpory domácností a firem. Vláda například zvýšila a prodloužila dobu pobírání ošetrovného, zavedla programy na udržení zaměstnanosti či prominula nebo odložila zálohy na pojistné a odvody daní. V souvislosti s druhou vlnou epidemie ve druhé polovině roku pak byly využity již existující platformy podpory ekonomiky, které byly upravovány, aby byly adresnější a směřovaly do nejvíce zasažených odvětví. Celkový objem uskutečněných diskrečních opatření dosáhl v roce 2020 téměř 5 % HDP.

Česká ekonomika v průběhu krátké přestávky mezi první a druhou vlnou koronavirové epidemie zaznamenala silné oživení. Reálný druhý domácí produkt očištěný o sezónní a kalendářní vlivy ve 3. čtvrtletí 2020 vzrostl mezičtvrtletně o výrazných 6,9 % a jeho meziroční pokles se zmínil z 10,8 % ve 2. čtvrtletí na 5,0 % v 3. čtvrtletí.

Na straně užití byl nejdůležitějším faktorem výsledek zahraničního obchodu s příspěvkem k meziročnímu růstu HDP ve výši +1,2 p. b. Ten byl dán obnoveným růstem produkce v exportním průmyslu, především pak v automobilovém. K rekordním přebytkům obchodní bilance napomohla i velmi slabá investiční aktivita tuzemských firem, která se odrazila v nižších dovozech investičního zboží, a nízká cena ropy.

V rámci domácího užití klesla spotřeba domácností meziročně o 3,9 %. Na vině bylo jak snížení reálného objemu mezd a platů, tak i přetrvávající vysoká míra úspor z důvodu zvýšené nejistoty ohledně dalšího vývoje. Spotřeba sektoru vládních institucí byla jedinou rostoucí složkou domácího užití s nárůstem o 0,4 %.

Hluboký pokles o 11,5 % zaznamenala tvorba hrubého fixního kapitálu. Propad investic byl synchronní napříč všemi kategoriemi. Nejvíce postihl investice do dopravních prostředků, které byly téměř o čtvrtinu nižší. Ze sektorového pohledu byl téměř výhradně způsoben soukromou sférou.

Ministerstvo financí ČR předpokládá, že proces vakcinace povede k postupnému uklidnění epidemické situace. Ekonomická aktivita by se pak měla od 2. čtvrtletí 2021 pozvolna oživovat a postupně kompenzovat předchozí šok do agregátní poptávky i nabídky.

Propad ekonomického výkonu za celý rok 2020 odhaduje MFČR na 6,1 %. K hlubokému poklesu došlo patrně ve všech oblastech domácího užití s výjimkou výdajů sektoru vládních institucí na konečnou spotřebu. Díky předpokládanému zlepšení epidemické situace ve spojitosti s procesem očkování proti COVID-19 a očekávanému oživení v zahraničí by hospodářský růst v roce 2021 mohl dle MFČR dosáhnout 3,1 %.

Ve 4. čtvrtletí 2020 se meziroční růst spotřebitelských cen viditelně zpomalil a vrátil se pod horní 3% hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky. Prostředí charakterizované propadem spotřebitelské poptávky již zřejmě pozvolna začíná převažovat nad frikcemi na nabídkové straně ekonomiky, a současně se viditelně zpomalil růst cen potravin. Průměrná míra inflace v roce 2020 dosáhla 3,2 %. V roce 2021 by s výjimkou ceny ropy měly chybět podstatnější proinflační faktory a inflace by v důsledku poklesu jednotkových nákladů práce a přetrvávající záporné mezery výstupu měla zvolnit na 1,9 %.

Vývoj na trhu práce je do značné míry ovlivněn fiskálními stimulačními opatřeními, která jsou zaměřena na maximálně možné udržení zaměstnanosti. Nezaměstnanost se tak i přes určitý nárůst pohybuje na podstatně nižší úrovni, než by odpovídalo současné cyklické pozici české ekonomiky. Míra nezaměstnanosti z Výběrového šetření pracovních sil v loňském roce zřejmě dosáhla 2,6 %. Zpožděné efekty ekonomického propadu a postupné omezování opatření udržujících vysokou zaměstnanost by měly v roce 2021 míru nezaměstnanosti zvýšit na 3,3 %.

Nepříznivá ekonomická situace poněkud paradoxně vede ke zvýšení přebytku běžného účtu platební bilance. Snížená ziskovost podniků pod zahraniční kontrolou se projevuje značným, byť nejspíše jen dočasným, zlepšením schodku prvotních důchodů. Obchodní bilance v 2. pololetí 2020 těžila z růstu vývozu automobilů, z poklesu dovozu investičního zboží a z nízké ceny ropy. Přebytek běžného účtu v roce 2020 zřejmě dosáhl 3,6 % HDP, pro rok 2021 počítáme s přebytkem 1,4 % HDP.

Veřejné finance na sebe velkou měrou převzaly náklady spojené s epidemií. Propad ekonomické aktivity však s sebou nenesl jen pokles nebo ztrátu dynamiky daňových příjmů, ale také výdaje vynaložené na boj proti šíření epidemie, posílení veřejného zdravotního systému a zmírnění ekonomických a sociálních dopadů. MFČR odhaduje, že v roce 2020 dosáhlo saldo hospodaření sektoru vládních institucí deficitu ve výši 5,8 % HDP a zadlužení vzrostlo na 38,3 % HDP. Pro rok 2021 počítá MFČR s deficitem 6,6 % HDP, který relativní výši dluhu prohloubí na úroveň 43,3 % HDP.

Zhodnocení celkové situace kolem koronaviru, výhled do budoucna

Situace kolem koronaviru se vyvíjí každým dnem a k datu zpracování znaleckého posudku nelze stanovit přesné dopady do světové ekonomiky či ekonomiky ČR. Ve 2. čtvrtletí se reálný domácí produkt mezičtvrtletně propadl o 8,7 %, meziročně o 11,0 %. Během podzimu zasáhla Českou republiku plnou silou druhá vlna pandemie koronaviru. Ta přerušila slibné zotavování ekonomiky z první vlny, které započalo díky letnímu rozvolnění epidemiologických opatření. V reakci na druhou vlnu byla protiepidemická opatření zase zpřísněna, a to nejprve během podzimu a posléze – po krátkém rozvolnění před Vánoci – ještě více na konci roku. Česká vláda přistoupila k opětovným uzavírkám v maloobchodě a službách, což se podepsalo na vývoji domácí ekonomiky na přelomu roku. S ohledem na těžký průběh epidemie během zimních měsíců lze předpokládat, že česká vláda bude rozvolňovat aktuální protiepidemická opatření v průběhu prvního pololetí roku jen obezřetně. Světlem na konci tunelu je přitom rozbíhající se vakcinace. Po předpokládaném vybudování kolektivní imunity během letošního léta lze očekávat, že v roce 2022 pravděpodobně dojde k obnovení normálního fungování ekonomiky a k návratu mobility lidí a míry sociálních kontaktů v zásadě na úroveň z doby před pandemií.

7 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).

7.1 ANALÝZA VNĚJŠÍHO POTENCIÁLU (ANALÝZA ODVĚTVÍ)

7.1.1 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.

7.1.2 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 a Český statistický úřad.

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.

7.1.3 HISTORIE ODVĚTVÍ

7.1.3.1 TRH CHEMICKÉHO PRŮMYSLU V ČR

Data ohledně trhu chemického průmyslu v ČR do roku 2018 každoročně publikovalo Ministerstvo průmyslu a obchodu v dokumentu „Panorama zpracovatelského průmyslu ČR“. Tento dokument, který by zahrnoval také data za rok 2019, nebyl zveřejněn, namísto toho byl v prosinci 2020 zveřejněn „Interaktivní prohlížeč ekonomických ukazatelů zpracovatelského průmyslu“, ve kterém jsou uvedena téměř veškerá data, která byla běžně uváděna v dokumentech „Panorama zpracovatelského průmyslu ČR“.

Z uvedeného interaktivního prohlížeče ekonomických ukazatelů zpracovatelského průmyslu Znalec čerpal většinu níže uvedených dat o odvětví CZ-NACE 20 Výroba chemických látek a chemických přípravků. Některá data Znalec čerpal z Českého statistického úřadu.

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. 22 - Podíl skupin na oddílu CZ-NACE 20 v roce 2019

PODÍLY SKUPIN NA ODDÍLU CZ-NACE 20 V ROCE 2019 (v %, ODDÍL = 100 %)							
Skupina CZ-NACE	Osobní náklady	Přidaná hodnota	Tržby	Vlastní kapitál	Aktiva celkem	Počet zaměstnanců	Počet jednotek
20.1	60,3%	68,6%	84,4%	80,6%	80,7%	55,0%	65,4%
20.2	1,8%	1,4%	0,7%	0,8%	0,9%	2,3%	3,0%
20.3	6,5%	5,5%	3,2%	3,0%	3,4%	7,6%	3,7%
20.4	13,5%	9,5%	4,7%	6,6%	6,1%	16,2%	11,8%
20.5	15,4%	13,6%	6,2%	8,3%	8,0%	16,1%	15,8%
20.6	2,5%	1,4%	0,9%	0,7%	0,8%	2,8%	0,3%

Zdroj: Interaktivní prohlížeč ekonomických ukazatelů zpracovatelského průmyslu, vlastní výpočty Znalce

Hlavní činnost Společnosti spadá pod oddíl CZ-NACE 20.1 a 20.5. V dalším textu je analyzován celý obor CZ-NACE 20 a také podskupiny CZ-NACE 20.1. a 20.5.

Vývoj výše tržeb a přidané hodnoty v oddílu CZ-NACE 20 a pododdílech 20.1 a 20.5

Následující tabulka uvádí vývoj výše tržeb realizovaných v oddílu CZ-NACE 20 a pododdílech 20.1 a 20.5 a vývoj přidané hodnoty v tomto oddílu a pododdílech v letech 2008-2019.

Tržby v oddílu CZ-NACE 20 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. V roce 2019 tržby odvětví zůstaly cca na úrovni roku 2018.

Vývoj výše tržeb v pododdílu CZ-NACE 20.1 zcela kopíroval vývoj tržeb v celém odvětví CZ-NACE 20, v pododdílu 20.5 byl vývoj tržeb celého oddílu CZ-NACE 20 kopírován ve většině let.

Vývoj hodnot přidané hodnoty v celém odvětví CZ-NACE 20 byl kolísavý, když nejvyšší hodnoty bylo dosaženo v roce 2017. Tento vývoj byl opět totožný také v pododdíle CZ-NACE 20.1. V pododdíle 20.5 přidaná hodnota od roku 2009 neustále narůstá.

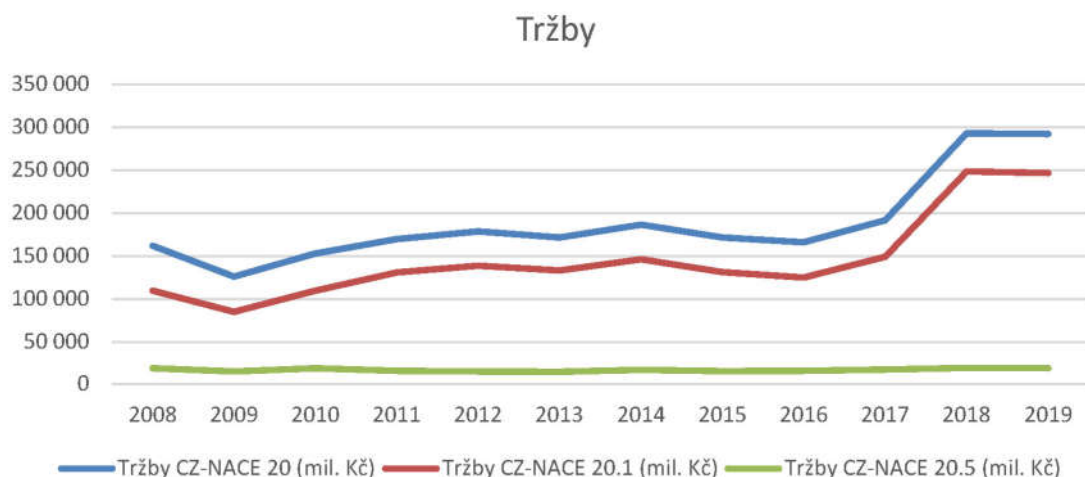
Tabulka č. 23 - Vývoj tržeb a přidané hodnoty v oddílu CZ-NACE 20 (2008-2019; mil. Kč)

PRODUKCE	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tržby CZ-NACE 20	161 850	126 074	152 791	169 835	178 624	171 577
<i>Tržby CZ-NACE 20.1</i>	<i>109 683</i>	<i>85 272</i>	<i>109 798</i>	<i>130 727</i>	<i>138 763</i>	<i>133 070</i>
<i>Tržby CZ-NACE 20.5</i>	<i>18 562</i>	<i>14 635</i>	<i>18 067</i>	<i>15 228</i>	<i>14 416</i>	<i>14 240</i>
Přidaná hodnota CZ-NACE 20	28 069	22 262	30 584	31 808	31 616	28 774
<i>Přidaná hodnota CZ-NACE 20.1</i>	<i>19 008</i>	<i>14 078</i>	<i>21 456</i>	<i>22 216</i>	<i>21 637</i>	<i>18 300</i>
<i>Přidaná hodnota CZ-NACE 20.5</i>	<i>2 963</i>	<i>2 620</i>	<i>3 059</i>	<i>3 262</i>	<i>3 498</i>	<i>3 719</i>

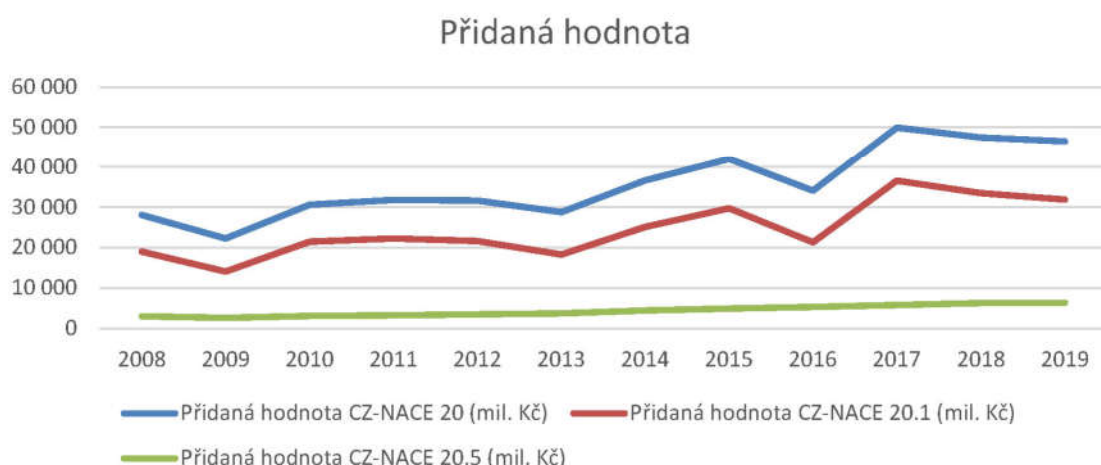
PRODUKCE	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tržby CZ-NACE 20	186 573	171 392	165 843	191 745	293 050	292 116
<i>Tržby CZ-NACE 20.1</i>	<i>146 190</i>	<i>131 174</i>	<i>125 108</i>	<i>149 305</i>	<i>248 531</i>	<i>246 419</i>
<i>Tržby CZ-NACE 20.5</i>	<i>16 453</i>	<i>14 624</i>	<i>15 312</i>	<i>16 675</i>	<i>18 423</i>	<i>18 155</i>
Přidaná hodnota CZ-NACE 20	36 638	41 967	34 104	49 996	47 473	46 532
<i>Přidaná hodnota CZ-NACE 20.1</i>	<i>25 115</i>	<i>29 749</i>	<i>21 324</i>	<i>36 633</i>	<i>33 464</i>	<i>31 902</i>
<i>Přidaná hodnota CZ-NACE 20.5</i>	<i>4 437</i>	<i>4 902</i>	<i>5 302</i>	<i>5 746</i>	<i>6 221</i>	<i>6 342</i>

Zdroj: Interaktivní prohlížeč ekonomických ukazatelů zpracovatelského průmyslu

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

Graf č. 9 - Vývoj tržeb a přidané hodnoty v odvětví CZ-NACE 20, 20.1 a 20.5 (2008-2019; mil. Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování Znalce



Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

Analýza zaměstnanosti v oddílu CZ-NACE 20 a pododdílech 20.1 a 20.5

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. 24 - Analýza zaměstnanci v oddílu CZ-NACE 20 (2008-2019)

ZAMĚSTNANOST	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet jednotek CZ-NACE 20	1 502	1 535	1 742	1 819	1 837	1 765
<i>Počet jednotek CZ-NACE 20.1</i>	<i>931</i>	<i>957</i>	<i>1 050</i>	<i>1 130</i>	<i>1 176</i>	<i>1 118</i>
<i>Počet jednotek CZ-NACE 20.5</i>	<i>258</i>	<i>252</i>	<i>299</i>	<i>311</i>	<i>305</i>	<i>293</i>
Průměrný evidenční počet zaměstnanců CZ-NACE 20	30 158	27 711	27 275	27 342	27 366	26 889
<i>Průměrný evidenční počet zaměstnanců CZ-NACE 20.1</i>	<i>15 801</i>	<i>14 594</i>	<i>14 068</i>	<i>14 045</i>	<i>14 006</i>	<i>13 866</i>
<i>Průměrný evidenční počet zaměstnanců CZ-NACE 20.5</i>	<i>4 901</i>	<i>4 379</i>	<i>4 203</i>	<i>4 348</i>	<i>4 522</i>	<i>4 565</i>
Průměrná mzda CZ-NACE 20 (Kč)	24 928	25 459	26 472	27 249	28 661	28 182
<i>Průměrná mzda CZ-NACE 20.1 (Kč)</i>	<i>27 468</i>	<i>27 553</i>	<i>28 843</i>	<i>30 201</i>	<i>31 106</i>	<i>30 495</i>
<i>Průměrná mzda CZ-NACE 20.5 (Kč)</i>	<i>22 127</i>	<i>22 604</i>	<i>24 288</i>	<i>24 434</i>	<i>25 520</i>	<i>26 355</i>
Produktivita práce z přidané hodnoty CZ-NACE 20 (Kč/měsíc)	77 561	66 946	93 444	96 943	96 276	89 176
<i>Produktivita práce z př. hodnoty CZ-NACE 20.1 (Kč/měsíc)</i>	<i>100 247</i>	<i>80 383</i>	<i>127 097</i>	<i>131 809</i>	<i>128 735</i>	<i>109 986</i>
<i>Produktivita práce z př. hodnoty CZ-NACE 20.5 (Kč/měsíc)</i>	<i>50 374</i>	<i>49 863</i>	<i>60 642</i>	<i>62 503</i>	<i>64 453</i>	<i>67 894</i>

ZAMĚSTNANOST	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Počet jednotek CZ-NACE 20	1 761	1 762	1 754	1 793	1 771	1 751
<i>Počet jednotek CZ-NACE 20.1</i>	<i>1 132</i>	<i>1 144</i>	<i>1 155</i>	<i>1 179</i>	<i>1 162</i>	<i>1 145</i>
<i>Počet jednotek CZ-NACE 20.5</i>	<i>303</i>	<i>292</i>	<i>284</i>	<i>287</i>	<i>281</i>	<i>276</i>
Průměrný evidenční počet zaměstnanců CZ-NACE 20	27 444	27 970	28 340	29 347	30 142	30 194
<i>Průměrný evidenční počet zaměstnanců CZ-NACE 20.1</i>	<i>14 389</i>	<i>14 705</i>	<i>15 043</i>	<i>15 566</i>	<i>16 341</i>	<i>16 602</i>
<i>Průměrný evidenční počet zaměstnanců CZ-NACE 20.5</i>	<i>4 762</i>	<i>4 865</i>	<i>5 008</i>	<i>5 131</i>	<i>5 384</i>	<i>4 868</i>
Průměrná mzda CZ-NACE 20 (Kč)	28 754	29 367	31 143	32 913	36 024	38 274
<i>Průměrná mzda CZ-NACE 20.1 (Kč)</i>	<i>30 972</i>	<i>31 432</i>	<i>33 613</i>	<i>35 885</i>	<i>39 313</i>	<i>41 814</i>
<i>Průměrná mzda CZ-NACE 20.5 (Kč)</i>	<i>27 290</i>	<i>28 369</i>	<i>29 751</i>	<i>31 304</i>	<i>34 274</i>	<i>37 005</i>
Produktivita práce z přidané hodnoty CZ-NACE 20 (Kč/měsíc)	111 253	125 034	100 284	141 967	131 246	128 425
<i>Produktivita práce z př. hodnoty CZ-NACE 20.1 (Kč/měsíc)</i>	<i>145 448</i>	<i>168 581</i>	<i>118 125</i>	<i>196 119</i>	<i>170 650</i>	<i>160 132</i>
<i>Produktivita práce z př. hodnoty CZ-NACE 20.5 (Kč/měsíc)</i>	<i>77 319</i>	<i>83 971</i>	<i>88 226</i>	<i>93 312</i>	<i>96 281</i>	<i>108 560</i>

Zdroj: Interaktivní prohlížeč ekonomických ukazatelů zpracovatelského průmyslu

Počet jednotek v oddílu CZ-NACE 20 rostl od roku 2008 do roku 2012. V roce 2013 poklesl a až do roku 2016 byl relativně stabilizovaný. V roce 2017 došlo k nárůstu počtu jednotek, který byl následován v dalších dvou letech opět poklesem. Shodný vývoj byl zaznamenán také u pododdílu 20.1 a obdobně se vyvíjel počet jednotek také v pododdílu 20.5.

Počet zaměstnaných osob v oddílu CZ-NACE 20 poklesl v roce 2009 a následně byl až do roku 2014 relativně ustálený. V dalších letech počet zaměstnaných osob narůstal. Obdobný vývoj byl zaznamenán také u pododdílu 20.1, u pododdílu 20.5 počet zaměstnanců narůstal již od roku 2010.

Průměrná mzda v oddíle CZ-NACE 20 a pododdíle 20.1 až na výjimku v roce 2013 neustále narůstala, v pododdíle 20.5 dokonce narůstala po celé sledované období. Produktivita práce z přidané hodnoty poměrně značně ve sledovaném období kolísala, což bylo zapříčiněno vývojem přidané hodnoty i vývojem v počtu zaměstnanců. U pododdílu 20.5 produktivita práce z přidané hodnoty počínaje rokem 2010 narůstala.

Cenový vývoj v 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. 25 - Cenový vývoj v oddílu CZ-NACE 20 (2008-2019; index 2005=100%)

CENOVÝ VÝVOJ	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Cenový vývoj CZ-NACE 20	112,7	104,0	118,0	128,2	137,1	137,9
<i>Cenový vývoj CZ-NACE 20.1</i>	<i>115,0</i>	<i>103,7</i>	<i>124,4</i>	<i>137,1</i>	<i>149,1</i>	<i>151,0</i>
<i>Cenový vývoj CZ-NACE 20.5</i>	<i>115,6</i>	<i>107,8</i>	<i>107,6</i>	<i>113,2</i>	<i>113,1</i>	<i>106,3</i>

CENOVÝ VÝVOJ	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cenový vývoj CZ-NACE 20	138,5	122,5	115,1	118,6	120,4	118,4
<i>Cenový vývoj CZ-NACE 20.1</i>	<i>152,3</i>	<i>129,5</i>	<i>118,6</i>	<i>123,1</i>	<i>126,1</i>	<i>121,9</i>
<i>Cenový vývoj CZ-NACE 20.5</i>	<i>101,2</i>	<i>98,2</i>	<i>99,3</i>	<i>103,4</i>	<i>100,8</i>	<i>105,0</i>

Zdroj: ČSÚ

Zahraněční obchod v oddílu CZ-NACE 20

Informace o zahraničním obchodu v oddíle CZ-NACE 20 Znalec čerpal z dokumentu „Panorama zpracovatelského průmyslu ČR 2018“, kde jsou jako neaktuálnější data uvedena data za rok 2018.

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

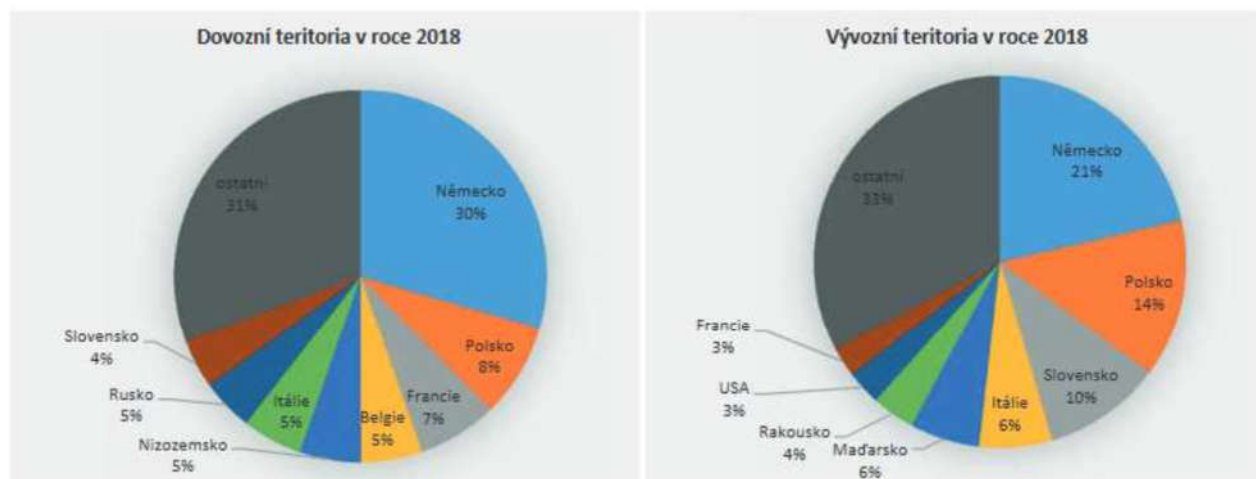
ZAHRAŇIČNÍ OBCHOD	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vývoz	92 975	117 178	139 315	151 191	157 958	172 479	159 747	151 588	171 106	179 040
Dovoz	131 058	167 688	201 173	211 452	224 100	249 548	261 406	267 856	279 075	295 840
Saldo zahraničního obchodu	-38 084	-50 510	-61 858	-60 261	-66 142	-77 069	-101 659	-116 268	-107 969	-116 800

Zdroj: Panorama zpracovatelského průmyslu ČR 2018

Teritoriální struktura zahraničního obchodu

Dominantním teritoriem 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. 10 – Teritoriální struktura zahraničního obchodu oddílu CZ-NACE 20 v roce 2018



Zdroj: Panorama zpracovatelského průmyslu ČR 2018

7.1.3.2 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 and Figures 2021“. Z tohoto dokumentu (a výjimečně také ze starších dokumentů „Facts & Figures 2020“ a „Facts & Figures 2017“, pokud tyto dokumenty obsahovaly některé podstatné informace, které nebyly v ročence za rok 2021 uvedeny) byla převzata veškerá níže uvedená data o chemickém průmyslu EU a světa, provedeny analýzy a grafická znázornění.

7.1.3.2.1 HISTORICKÝ VÝVJ TRHU CHEMICKÉHO PRŮMYSLU VE SVĚTĚ

Historická výše tržeb chemického průmyslu ve světě

Celkové tržby chemického průmyslu ve světě činily v roce 2019 celkem 3 669 mld. EUR. Vývoj výše tržeb v chemickém průmyslu ve světě, EU a Evropě v letech 2010-2019 uvádí následující tabulka.

Tabulka č. 27 – Vývoj tržeb chemického průmyslu ve světě, EU a Evropě jako celku (2010-2019; mld. EUR)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tržby – svět	2 360	2 706	3 012	3 067	3 092	3 374	3 283	3 413	3 525	3 669
Tržby – EU27	456	506	518	510	498	494	478	535	550	543
<i>Poíl EU27 na světových tržbách</i>	19,3%	18,7%	17,2%	16,6%	16,1%	14,6%	14,6%	15,7%	15,6%	14,8%
Tržby – Evropa*	583	649	661	658	641	641	617	688	713	711

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Podíl Evropy na světových tržbách</i>	24,7%	24,0%	22,0%	21,5%	20,7%	19,0%	18,8%	20,2%	20,2%	19,4%

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

Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021), vlastní výpočty Znalce

Z tabulky vyplývá, že celkové tržby chemického průmyslu ve světě od roku 2010 postupně narůstaly, s jedinou výjimkou, kterou tvoří rok 2016. Podíl, jakým se Evropská unie, resp. Evropa podílí na celkových světových tržbách v chemickém průmyslu, do roku 2016 klesal, v roce 2017 narostl a v dalších letech již opět klesá. V roce 2019 se Evropa podílí na dosahování celkových světových tržeb v chemickém průmyslu z cca 19 %. Tento vývoj bude blíže okomentován níže.

Geografické rozložení tržeb chemického průmyslu ve světě v roce 2019

Geografické rozložení celkových světových tržeb v chemickém průmyslu v roce 2019 udává následující tabulka (seřazeno dle podílu na celkových tržbách).

Tabulka č. 28 - Přehled tržeb realizovaných v odvětví chemického průmyslu v jednotlivých geografických oblastech světa v roce 2019 (mld. EUR)

SVĚTOVÉ TRŽBY V CHEMICKÉM PRŮMYSLU	TRŽBY 2019 (MLD. EUR)	PODÍL NA CELKU
Čína	1 488	40,6%
NAFTA*	570	15,5%
Evropská unie	543	14,8%
Asie-ostatní**	362	9,9%
Japonsko	168	4,6%
Evropa-ostatní***	168	4,6%
Indie	119	3,2%
Latinská Amerika	117	3,2%
Jižní Korea	92	2,5%
Afrika	26	0,7%
Zbytek světa	16	0,4%
Celkem	3 669	100,00%

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

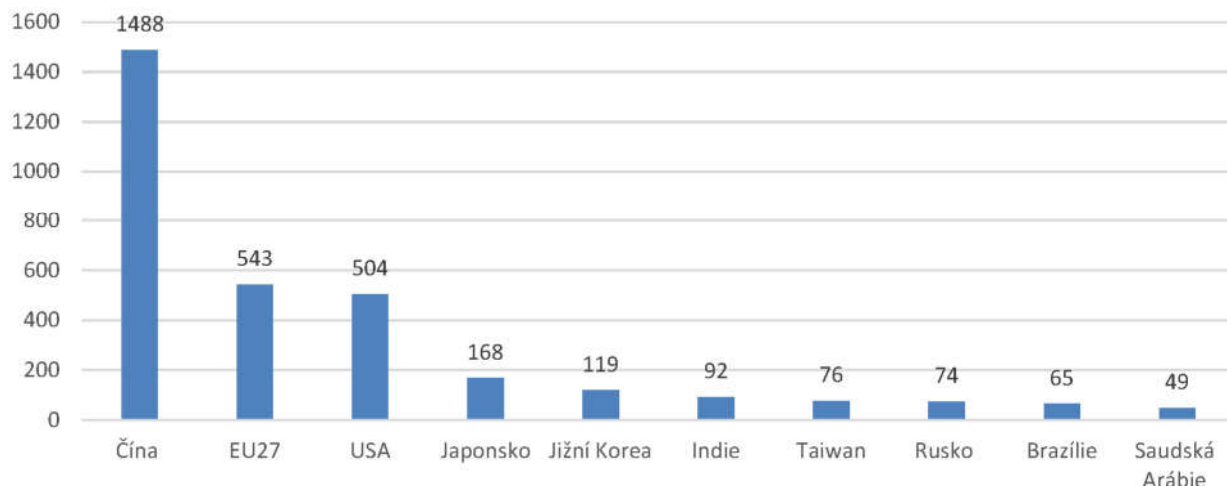
** *Asie-ostatní = Asie kromě Číny, Indie, Japonska a Jižní Korey*

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

Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021), vlastní výpočty Znalce

Nejvyšších tržeb v chemickém průmyslu je dosahováno v Číně, kde bylo v roce 2019 realizováno cca 40,6 % celkových světových tržeb chemického průmyslu. Dalšími významnými geografickými oblastmi z hlediska dosahování tržeb v chemickém průmyslu je oblast NAFTA (zahrnující Kanadu, USA a Mexiko) s 15,5 % podílem na světových tržbách, Evropská unie s 14,8% podílem na světových tržbách a Asie-ostatní (asijské státy kromě Číny, Indie, Japonska a Jižní Korey, které jsou uvedeny samostatně) s podílem 9,9 %. V dalších vymezených geografických oblastech je dosahováno již méně než 5 % celkových světových tržeb chemického průmyslu.

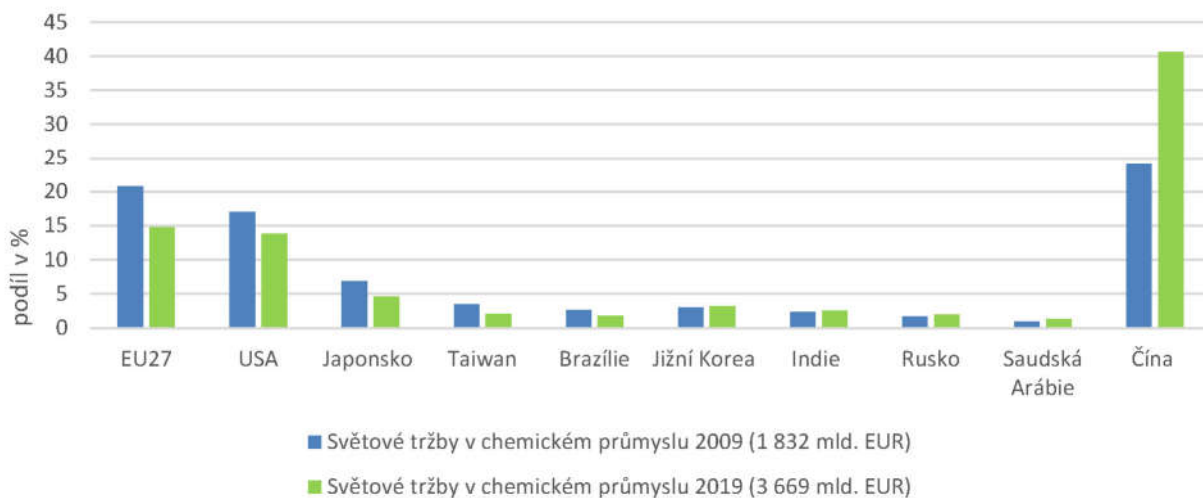
Následující graf zachycuje 10 států světa, ve kterých je dosahováno nejvyšších tržeb v chemickém průmyslu. Jednoznačně nejvyšších tržeb v chemickém průmyslu je dosahováno v Číně, na druhém místě se v roce 2019 umístily státy Evropské unie, ve kterých jsou však tržby již méně než poloviční v porovnání s tržbami realizovanými v Číně.

Graf č. 11 - Top10 států světa z hlediska realizovaných tržeb v chemickém průmyslu v roce 2019 (mld. EUR)

Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021), vlastní zpracování Znalce

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 2009 a v roce 2019. Modrý sloupec přitom uvádí výši tržeb dosaženou v roce 2009, zelený sloupec pak výši tržeb dosaženou v roce 2019.

Graf č. 12 - Porovnání tržního podílu top10 států světa v letech 2009 a 2019 (%)

Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021), vlastní zpracování Znalce

Z grafu vyplývá, že u poloviny Top10 států/geografických oblastí došlo k poklesu jejich podílu na celkových světových tržbách v chemickém průmyslu mezi roky 2009 a 2019. Tržní podíl daných geografických oblastí klesal především na úkor nárůstu tržního podílu Číny, který vzrostl z 24,1 % v roce 2009 na 40,6 % v roce 2019. Pokles podílu na světových tržbách byl nejvýznamnější v případě Evropské unie, kde došlo mezi lety 2009 a 2019 k poklesu podílu na celkových světových tržbách v chemickém průmyslu z 20,8 % na 14,8 %, tj. o 6 p.b.

7.1.3.2.2 HISTORICKÝ VÝVOJ TRHU CHEMICKÉHO PRŮMYSLU V EVROPSKÉ UNII

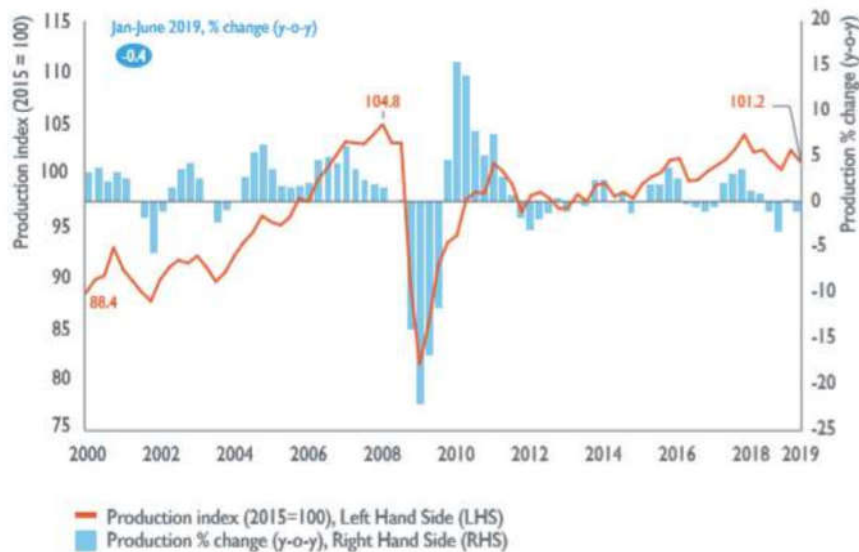
V této kapitole bude blíže analyzován vývoj tržeb v chemickém průmyslu v Evropské unii. Tato kapitola opět vychází z dat a provedených analýz organizace CEFIC.

Historický vývoj produkce chemického průmyslu v EU

Následující grafy zachycují dlouhodobý trend vývoje produkce v chemickém průmyslu v Evropské unii. První graf zachycuje vývoj od roku 2000 do poloviny roku 2019, druhý graf zachycuje bližší pohled na vývoj

v období 1/2018-6/2020. V grafech je zachycen jednak vývoj produkce v podobě indexu, kdy produkce dosažená v roce 2015 představuje 100 %, a jednak vývoj v podobě meziroční změny.

Graf č. 13 – Vývoj produkce chemického průmyslu v EU (2000-6/2019; %)



Zdroj: CEFIC (Facts & Figures 2020)

Graf č. 14 – Vývoj produkce chemického průmyslu v EU (2018-6/2020; %)



Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021)

Jak je z grafů patrné, odvětví chemického průmyslu zaznamenalo největší propad produkce v roce 2009, což bylo způsobeno celosvětovou hospodářskou krizí, která zapůsobila také v odvětví chemického průmyslu. Další významný propad byl zaznamenán také v roce 2020, což je pravděpodobně spojeno s pandemií Covid-19. 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.

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 1999 do roku 2019.

Graf č. 15 – Vývoj výše tržeb v chemickém průmyslu EU a podílu EU na světových tržbách chemického průmyslu (1999-2019)



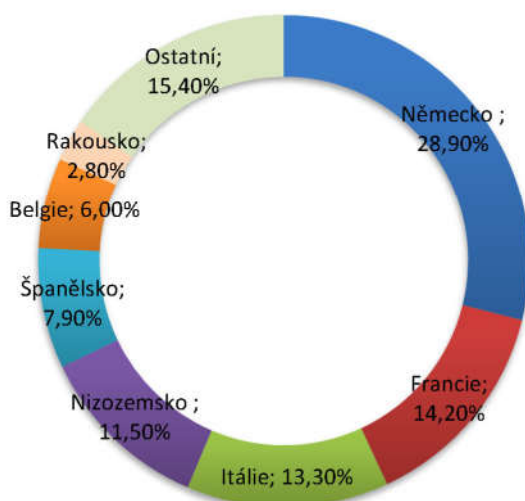
Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021)

Z grafu je patrné, že ačkoliv výše tržeb v chemickém průmyslu EU ve vymezených letech spíše narůstala (kromě propadu tržeb v roce 2009, mírného poklesu tržeb mezi roky 2012-2016 a mírného poklesu tržeb v roce 2019), 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 1999 činil 26,7 % a v roce 2019 činí již pouze 14,8 % (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 2019 v rámci Evropské unie dle jednotlivých států a jejich podílu na realizovaných tržbách odvětví.

Graf č. 16 - Struktura realizovaných tržeb EU27 v roce 2019 dle jednotlivých zemí EU



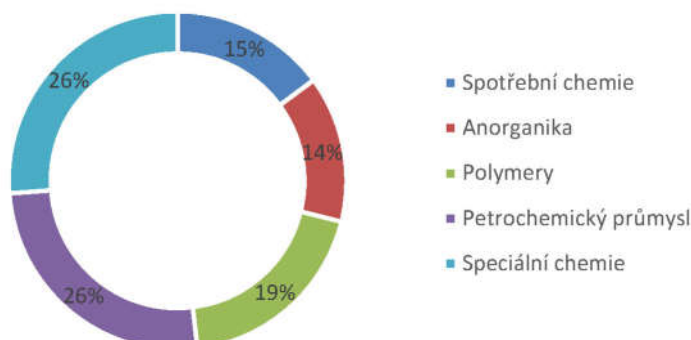
Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021), vlastní zpracování Znalce

Nejvyšších tržeb v odvětví chemického průmyslu bylo v rámci Evropské unie v roce 2019 dosaženo v Německu (28,9 %), dále pak ve Francii (14,2 %), Itálii (13,3 %), Nizozemí (11,5 %), Španělsku (7,9 %), Belgii (6,0 %) a Rakousku (2,8 %). Zbývající podíl 15,40 % 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 2019 s členěním podle typu produktů. Největším podílem se na chemickém průmyslu podílí Speciální chemie (26,2 %) a Petrochemický průmysl (25,7 %). Na třetím místě se umístil segment Polymery (19,2 %). Méně významně se na celkovém chemickém průmyslu podílí Spotřební chemie (14,9 %) Anorganika (14,0 %).

Graf č. 17 - Rozčlenění tržeb chemického průmyslu EU dle jednotlivých segmentů produktů

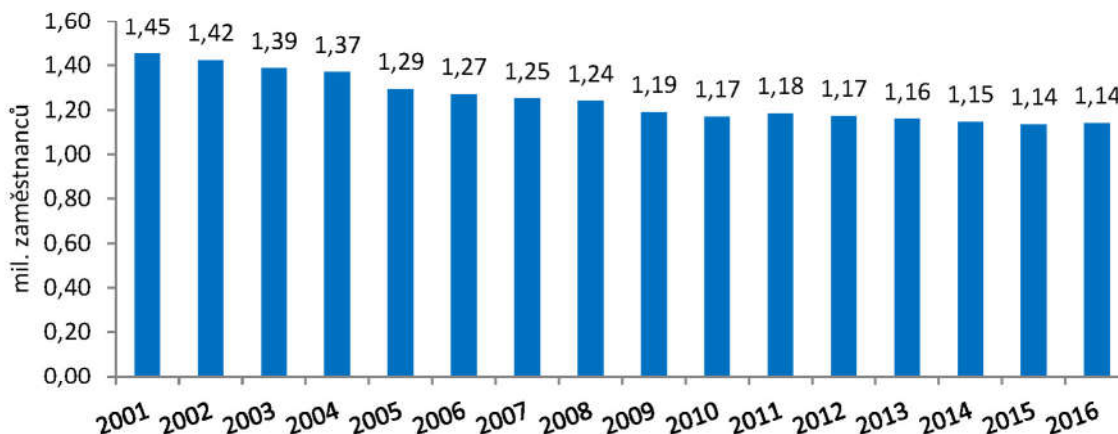


Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021), vlastní zpracování Znalce

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.

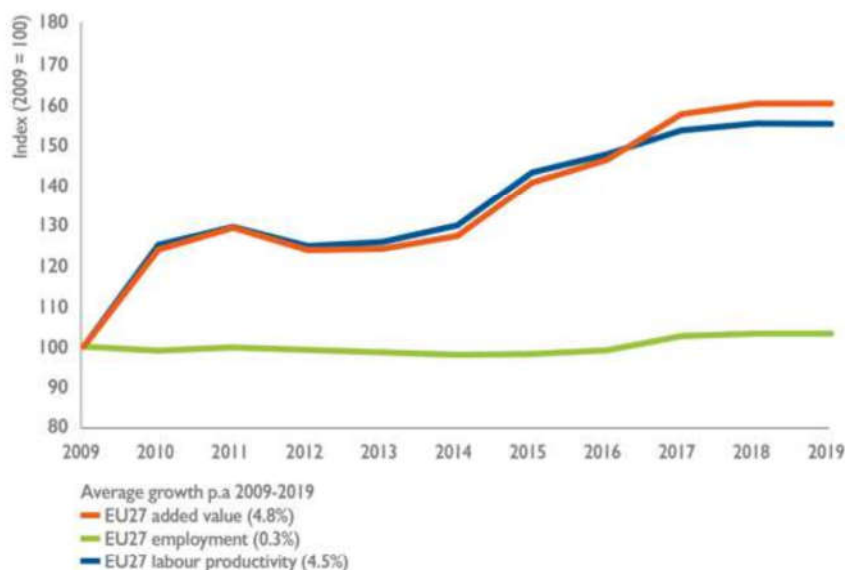
Graf č. 18 - Vývoj počtu zaměstnaných osob v odvětví chemického průmyslu v EU (2001-2016; mil. zaměstnanců)



Zdroj: CEFIC (Facts & Figures 2017), vlastní zpracování Znalce

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 2009 představuje 100 %. Vzhledem ke skutečnosti, že produkce ve sledovaném období převážně narůstala a úroveň zaměstnanosti vyjádřená počtem zaměstnanců v daném odvětví naopak především klesala, dochází převážně k rostoucí produktivitě práce v odvětví chemického průmyslu v EU. Průměrný roční nárůst produktivity práce na jednoho zaměstnance v oboru chemického průmyslu EU činil v letech 2009-2019 celkem 4,5 %.

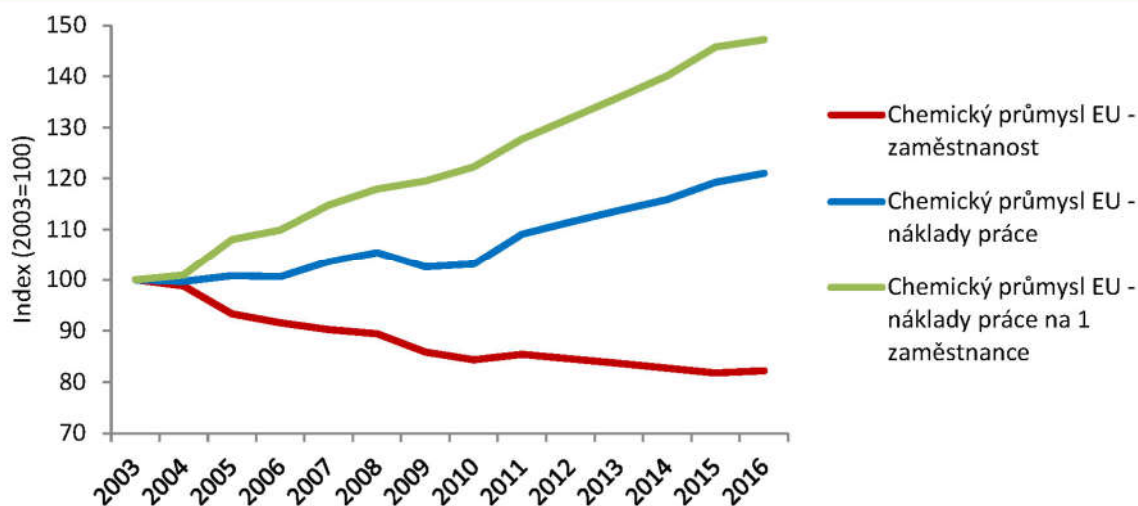
Graf č. 19 - Vývoj produktivity práce na jednoho zaměstnance v odvětví chemického průmyslu v EU (2009-2019; index 2009=100)



Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021)

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



Zdroj: CEFIC (Facts & Figures 2017), vlastní zpracování Znalce

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 2009 až 2019. 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 2009 z více než jedné čtvrtiny (26 %), v roce

2019 již tyto tržby tvoří pouze 15 % 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 45 % na 52 %, podíl tržeb z vývozu mimo země EU vzrostl z podílu 29 % na 33 %.

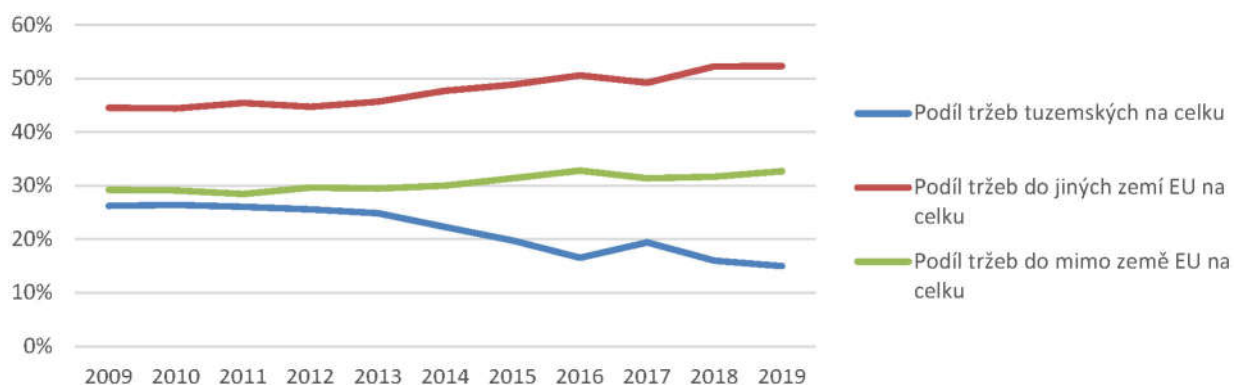
Tabulka č. 29 - Vývoj struktury tržeb chemického průmyslu EU dle geografického umístění produkce (2009-2019; mld. EUR)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tržby EU	380	456	506	518	510	498	494	478	535	550	543
Tržby tuzemské	100	121	132	133	127	111	98	79	104	88	81
- <i>podíl na celkových tržbách EU</i>	26%	26%	26%	26%	25%	22%	20%	17%	19%	16%	15%
Vývoz - uvnitř EU	169	203	230	232	233	237	241	242	264	288	284
- <i>podíl na celkových tržbách EU</i>	45%	44%	45%	45%	46%	48%	49%	51%	49%	52%	52%
Vývoz - mimo EU	111	133	144	154	150	149	155	157	168	174	178
- <i>podíl na celkových tržbách EU</i>	29%	29%	28%	30%	29%	30%	31%	33%	31%	32%	33%

Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021), vlastní výpočty Znalce

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

Graf č. 21 - Vývoj podílu tržeb tuzemských a zahraničních na celkových tržbách chemického průmyslu EU (2009-2019)



Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

7.1.4 VELIKOST TRHU A JEHO PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ

7.1.4.1 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 1,65 % ročně (viz následující kapitola).

Tabulka č. 30 - Vývoj velikosti trhu chemického průmyslu v ČR dle indexu růstu trhu (2019-2030; mil. Kč)

	2019	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F
Tržby chemického průmyslu ČR	292 116	296 936	301 837	306 818	311 881	317 028
- <i>tempo růstu tržeb</i>		1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%
	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Tržby chemického průmyslu ČR	322 260	327 578	332 984	338 479	344 065	349 743
- <i>tempo růstu tržeb</i>		1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

7.1.4.2 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 and Figures 2021“. Tuto prognózu zachycuje následující tabulka, Znalec zároveň z uvedené prognózy dopočetl průměrné roční tempo růstu tržeb.

Tabulka č. 31 - Prognóza tržeb chemického průmyslu ve světě pro rok 2030 (mld. EUR)

	TRŽBY – CHEMICKÝ PRŮMYSL 2019	PODÍL	TRŽBY – CHEMICKÝ PRŮMYSL 2030	PODÍL	PRŮMĚRNÉ ROČNÍ TEMPO RŮSTU
EU	543	14,8%	651	10,5%	1,65%
Zbytek Evropy*	168	4,6%	229	3,7%	2,87%
NAFTA**	570	15,5%	878	14,2%	4,01%
Latinská Amerika	117	3,2%	170	2,7%	3,42%
Čína	1 488	40,6%	3 016	48,6%	6,63%
Japonsko	168	4,6%	220	3,6%	2,48%
Zbytek Asie***	573	15,6%	978	15,8%	4,98%
Zbytek světa	42	1,1%	61	1,0%	3,47%
Celkem (mld. EUR)	3 669	100,0%	6 203	100,0%	4,89%

* Zbytek Evropy = Velká Británie, Švýcarsko, Norsko, Turecko, Rusko a Ukrajina.

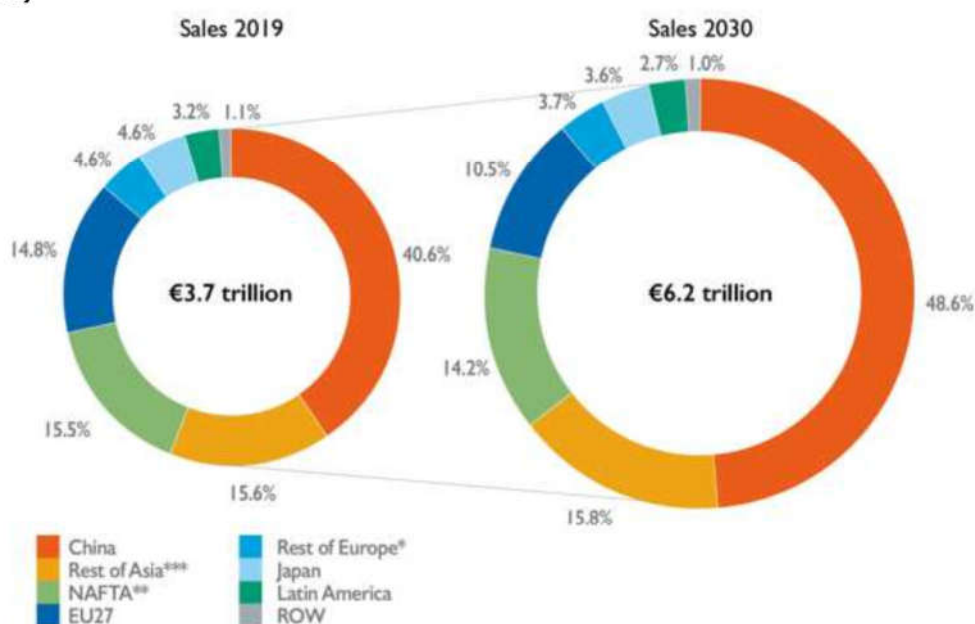
** NAFTA = Severoamerická dohoda o volném obchodu (Kanada, USA, Mexiko)

*** Zbytek Asie = Asie kromě Číny, Indie, Japonska a Jižní Korey.

Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021), vlastní výpočty Znalce

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 6 203 mld. EUR. V roce 2019 činily tržby v tomto odvětví 3 669 mld. EUR, za 11 let by tak tržby v chemickém průmyslu vzrostly o 2 534 mld. EUR, což představuje celkový nárůst o 69 % oproti úrovni tržeb v roce 2019. Průměrné roční tempo růstu celkových světových tržeb v chemickém průmyslu by tak činilo 4,89 % 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 8 procentních bodů) a dále „Zbytek Asie“ (o cca 0,2 procentního bodu). Pokles tržního podílu naopak CEFIC očekává u Evropské Unie, zbytku Evropy, NAFTA, Latinské Ameriky, Japonska a Zbytku světa (bez již zmíněných). Předpokládaný vývoj tržního podílu je uveden v následujícím grafu.

Graf č. 22 - Prognóza budoucího tržního podílu jednotlivých geografických oblastí ve světovém chemickém průmyslu (2030)



Source: Cefic Chemdata International 2020

* Rest of Europe covers UK, Switzerland, Norway, Turkey, Russia and Ukraine

** North American Free Trade Agreement

*** Asia excluding China, India, Japan and South Korea

Unless specified, chemical industry excludes pharmaceuticals

* Zbytek Evropy = Velká Británie, Švýcarsko, Norsko, Turecko, Rusko a Ukrajina.

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

** Zbytek Asie = Asie kromě Číny, Indie, Japonska a Jižní Korey.

Zdroj: CEFIC (Facts and Figures 2021)

Prognózu tržeb v chemickém průmyslu EU do roku 2030 zachycuje následující tabulka. Znalec ji dopočítal dle průměrného tempa růstu tržeb v chemickém průmyslu EU (1,65 %) a úrovně tržeb chemického průmyslu EU v roce 2019.

Tabulka č. 32 - Vývoj velikosti trhu chemického průmyslu EU dle indexu růstu trhu (2019-2030; mld. EUR)

	2019	2020F	2021F	2022F	2023F	2024F
Tržby chemického průmyslu EU	543	552	561	571	580	590
- tempo růstu tržeb		1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%
	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Tržby chemického průmyslu EU	599	609	619	630	640	651
- tempo růstu tržeb	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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.

7.2 ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU

7.2.1 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 výhodou.

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

Tabulka č. 33 - 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

Zdroj: Informace od Společnosti

7.2.1.1 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. Nižší 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 elektrolyzy na moderní a ekologicky šetrnější technologii membránové elektrolyzy v roce 2017. Tato zásadní změna technologie byla nezbytnou podmínkou pro zajištění dlouhodobé udržitelnosti výroby ve Skupině.

Nová technologie membránové elektrolyzy 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. Další drobné navýšení objemu vyrobených hydroxidů nastalo také v roce 2020. 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 elektrolyzu 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: protikorozní 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, protikorozní 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.

Aktivity 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 trh 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).

7.2.1.2 STRUKTURA TRŽEB A PRODEJŮ SKUPINY

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

Tabulka č. 34 - Struktura tržeb Skupiny v členění na tržby za zboží, služby a výrobky (2014-2020; mil. Kč)

STRUKTURA TRŽEB SKUPINY	2014*	2015	2016	2017	2018	2019	2020**
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552	38
- podíl na celkových tržbách	15,8%	17,3%	13,1%	11,6%	11,4%	9,2%	0,7%
Tržby za služby	315	367	364	399	469	344	185
- podíl na celkových tržbách	6,2%	6,8%	8,0%	8,2%	7,4%	5,7%	3,4%
Tržby za výrobky	3 982	4 073	3 574	3 918	5 150	5 135	5 241
- podíl na celkových tržbách	78,0%	75,8%	78,9%	80,3%	81,3%	85,1%	95,9%
Tržby celkem	5 104	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030	5 464

* Rok 2014 nezahrnuje prodanou část podniku oleo a spotřební chemie.

** Data za 2020 vyplývají ze Znalce provedené zjednodušené konsolidace Skupiny na úrovni 4-konsolidace, společností Synpo a společností SPCH Distribution, nejedná se o oficiální data z auditované účetní závěrky Společnosti.

Zdroj: Konsolidované účetní výkazy Společnosti, vlastní výpočty Znalce

Na celkových tržbách Společnosti se největší měrou podílí tržby z prodeje vlastních výrobků (průměrně 82,2 % celkových tržeb). Následují tržby za prodej zboží (průměrně 11,3 %) a tržby za služby (průměrně

6,5 %). Od roku 2019 je patrný trend změny struktury celkových tržeb Skupiny, když výrazně klesá podíl tržeb za zboží a služby a naopak narůstá podíl tržeb za výrobky.

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). V roce 2020 pak došlo k dalšímu růstu tržeb za prodej výrobků i objemu prodané produkce.

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 korejské 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 (+46 %), 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 dieselových 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 dieselových 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 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.

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 výroby poklesly oproti roku 2018 pouze nepatrně (o -0,3 %).

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

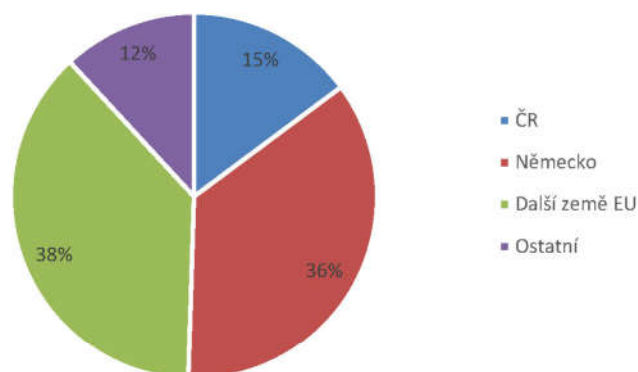
Bližší pohled na vývoj tržeb Skupiny v roce 2020

V roce 2020 došlo k dalšímu poklesu celkových tržeb Skupiny, a to o 9,4 % oproti celkovým tržbám realizovaným v roce 2019 (absolutní pokles činil cca 566 mil. Kč). Pokles celkových tržeb Skupiny v roce 2020 byl způsoben poklesem tržeb za prodej zboží a tržeb z prodeje služeb (konkrétně tržeb realizovaných v segmentu toll fee). Tržby za vlastní výroby naopak v roce 2020 oproti roku 2019 narostly, a to o 2,1 %.

7.2.1.2.1 STRUKTURA TRŽEB SKUPINY DLE GEOGRAFICKÉHO UMÍSTĚNÍ PRODUKCE

Skupina značnou část své produkce, služeb a zboží prodává mimo území ČR. V roce 2019 (aktuálnější data neměl Znalec k dispozici) 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. Za rok 2020 Znalec nemá rozčlenění tržeb na tuzemské a zahraniční k dispozici.

Graf č. 23 – Struktura tržeb Skupiny dle geografického umístění produkce v roce 2019



Zdroj: Výroční zpráva Společnosti za rok 2019, vlastní zpracování Znalce

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

Tabulka č. 35 - Struktura tržeb za výrobky Skupiny dle geografického umístění produkce (2014-2020; mil. Kč)

STRUKTURA TRŽEB ZA VÝROBKY SKUPINY	2014	2015	2016	2017	2018	2019	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	5 241

Zdroj: Výroční zprávy Společnosti, vlastní výpočty Znalce

7.2.1.2.2 STRUKTURA PRODUKCE SKUPINY DLE ZÁKLADNÍCH PRODUKTOVÝCH SEGMENTŮ**Dle tržeb**

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

Tabulka č. 36 - Členění tržeb za výrobky Skupiny podle segmentů – absolutně (2014-2020; mil. Kč)

TRŽBY ZA VÝROBKY - CELKEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anorganika	1 212	1 205	1 073	1 093	1 608	1 711	1 768
Epoxidové pryskyřice	1 789	2 037	1 684	2 039	2 825	2 731	2 714
Polyestery	142	30	36	2	0	0	0
Speciální epoxidové systémy	471	518	498	520	494	473	496
Alkydy	367	282	239	228	222	220	231
Oleochemie	851	0	0	0	0	0	0
Spotřební chemie	224	0	0	0	0	0	0
Jiné polymery	0	0	45	42	0	0	38
Úprava tržeb za výrobky k 8/2020	0	0	0	0	0	0	-7
Tržby za výrobky celkem	5 057	4 073	3 574	3 924	5 150	5 135	5 241

Zdroj: Výroční zprávy Společnosti (Skupiny)

Tabulka č. 37 - Členění tržeb za výrobky Skupiny podle segmentů – relativně (2014-2020)

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

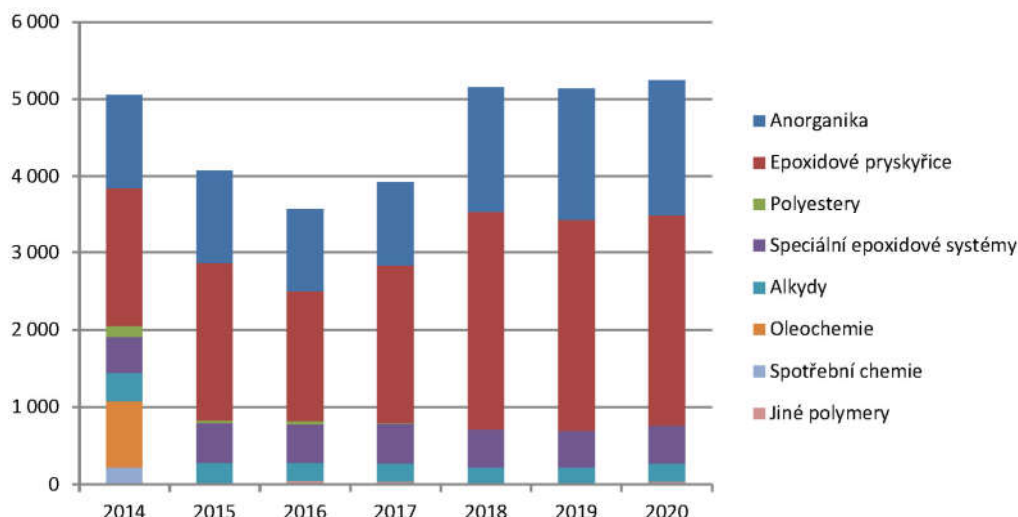
Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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 2014-2020 průměrně realizováno 49 % tržeb za výrobky. Druhé místo dlouhodobě zastává anorganika, v rámci které je průměrně dosahováno 30 % celkových tržeb. Na třetím místě se v roce 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. 24 - Vývoj struktury tržeb za výrobky Skupiny dle základních produktových segmentů (2014-2020; mil. Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

Dle prodejů v tunách

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

Tabulka č. 38 - Členění prodané produkce Skupiny podle produktových skupin – absolutně (2014-2020; tuny)

PRODANÁ PRODUKCE - CELKEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anorganika	99 408	94 727	91 030	102 818	147 993	153 683	163 529
Epoxidové pryskyřice	38 334	45 338	45 048	47 831	52 798	54 912	54 063
Polyestery	8 571	14 195	16 014	17 417	18 091	12 584	9 380
Speciality (dezinfekce)	0	0	0	0	0	0	90
Speciální epoxidové systémy	5 145	5 486	5 979	5 824	5 579	5 495	6 018
Alkydy	8 662	7 651	6 935	6 352	6 170	6 327	6 619
Produkce v t celkem	160 120	167 398	165 006	180 242	230 630	233 001	239 699
- tempo růstu produkce	x	4,5%	-1,4%	9,2%	28,0%	1,0%	2,9%

Zdroj: Interní data o konsolidovaných tržbách a fyzických objemech prodané produkce Skupiny, vlastní výpočty Znalce

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 vytížení 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. 39 - Struktura produkce a tržeb v segmentu Anorganika (2014-2020; mil. Kč)**

ANORGANIKA	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tuzemské tržby	280	248	208	267	413	366	r./a
- podíl na celkových tržbách	23,1%	20,6%	19,4%	24,5%	25,7%	21,4%	r./a
Zahraniční tržby	932	956	865	826	1 195	1 345	r./a
- podíl na celkových tržbách	76,9%	79,4%	80,6%	75,5%	74,3%	78,6%	r./a
Celkem tržby	1 212	1 205	1 073	1 093	1 608	1 711	1 768
- tempo růstu tržeb	x	-0,6%	-10,9%	1,9%	47,1%	6,4%	3,4%
Celkem prodané objemy v tunách	99 408	94 727	91 030	102 818	147 993	153 683	163 529
- tempo růstu prodaných objemů v t	x	-4,7%	-3,9%	12,9%	43,9%	3,8%	6,4%

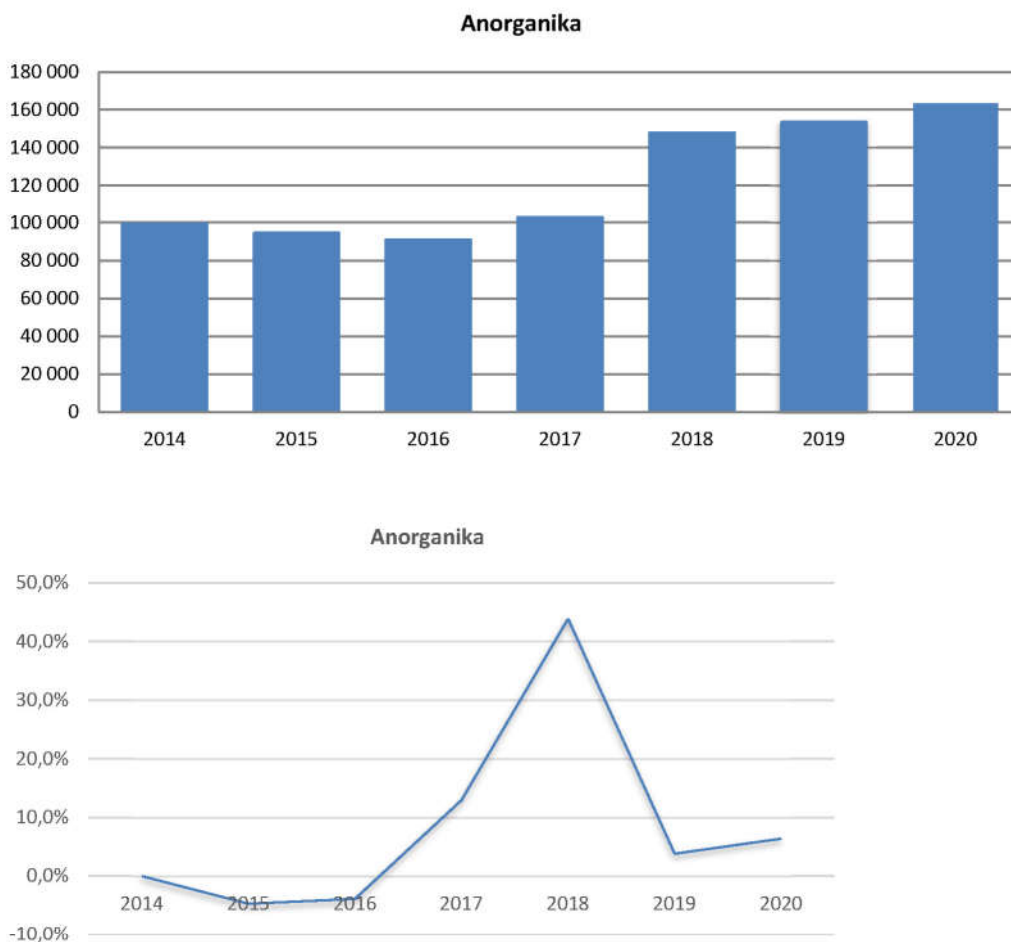
Zdroj: Výroční zprávy Společnosti (Skupiny), Interní data Společnosti, vlastní výpočty Znalce

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 dosahované 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 také v roce 2020 se objem prodané produkce navýšil (o 6,4 %).

Historický vývoj prodejů v t v segmentu Anorganika je uveden v následujícím grafu.

Graf č. 25 - Vývoj prodaných objemů v segmentu Anorganika (2014-2020; tuny)



Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

Bližší pohled na vývoj produkce v segmentu Anorganika v letech 2017-2020

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 elektrolýze se Skupina úspěšně vrátila na trhy obou hydroxidů (v roce 2016 Společnost díky technickým limitům staré amalgámové elektrolýzy zaznamenala nižší využití výrobní kapacity) a díky významnému navýšení výrobní kapacity nové membránové elektrolýzy 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 elektrolýzy a nájездem membránové elektrolýzy, 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 navyšování 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 navyšování 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 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 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 přiosvětlila a podle očekávání došlo k poklesu rekordních marží z roku 2018.

V roce 2020 se Společnosti v oblasti anorganiky nadále dařilo, když tržby za výrobky v segmentu Anorganika v roce 2020 oproti předchozímu roku vzrostly o 3,4 % (nárůst na 1,768 mld. Kč z 1,711 mld. Kč). Objem prodejů v segmentu anorganika vzrostl v roce 2020 oproti roku 2019 o 6,4 %.

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. 40 - Struktura produkce a tržeb v segmentu Epoxidové pryskyřice (2014-2020; mil. Kč)

EPOXIDOVÉ PRYSKYŘICE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tuzemské tržby	59	72	72	28	68	93	n/a
- <i>podíl na celkových tržbách</i>	3,0%	3,5%	4,2%	1,4%	2,4%	3,4%	r./a
Zahraniční tržby	1 873	1 996	1 648	2 013	2 757	2 638	n/a
- <i>podíl na celkových tržbách</i>	97,0%	96,5%	95,8%	98,6%	97,6%	96,6%	r./a
Celkem tržby	1 932	2 068	1 720	2 041	2 825	2 731	2 714
- <i>tempo růstu tržeb</i>	x	7,0%	-16,8%	18,7%	38,4%	-3,3%	-0,6%
Celkem prodané objemy v tunách	38 334	45 338	45 048	47 831	52 798	54 912	54 063
- <i>tempo růstu prodaných objemů v t</i>	x	18,3%	-0,6%	6,2%	10,4%	4,0%	-1,5%

Zdroj: Výroční zprávy Společnosti (Skupiny), Interní data Společnosti, vlastní výpočty Znalce

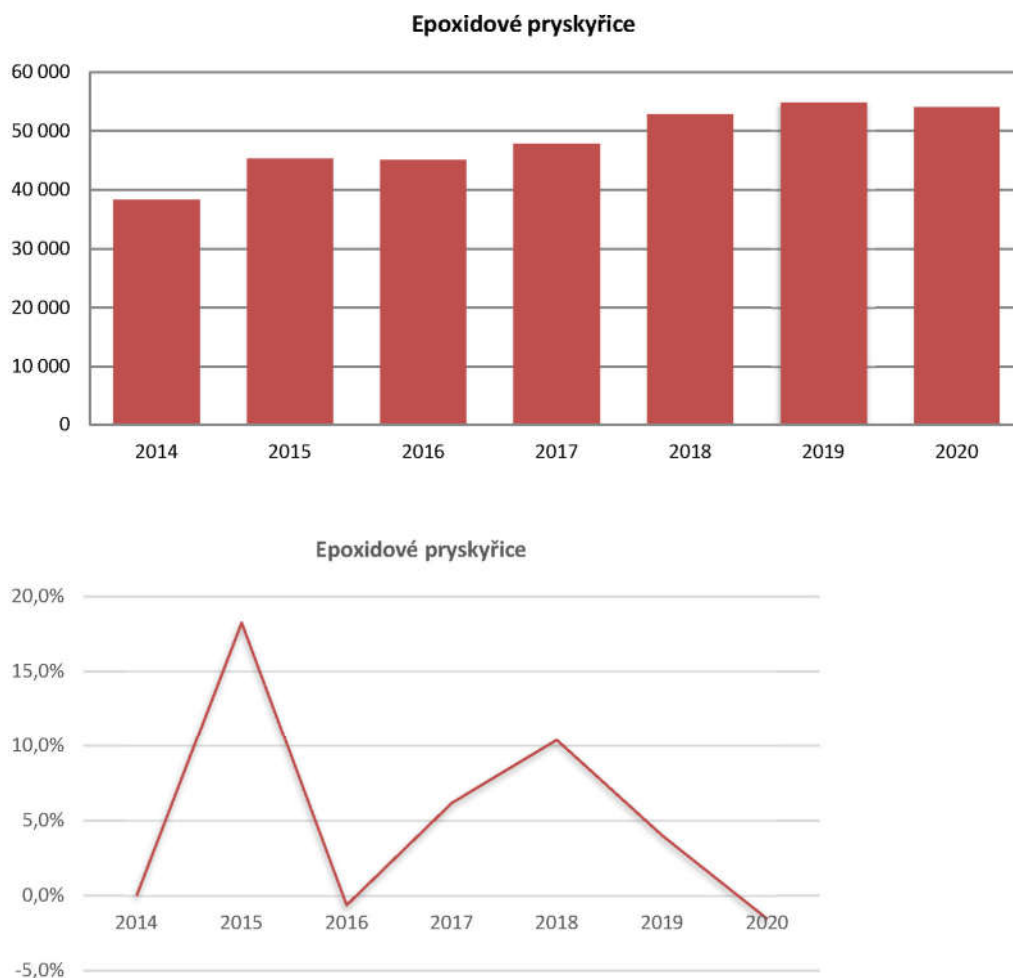
Historický vývoj produkce a tržeb v segmentu Epoxidové pryskyřice

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 fee¹. Objem produkce naopak v celém sledovaném období rostl (s výjimkou let 2016 a 2020, 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.

Historický vývoj produkce v segmentu Epoxidové pryskyřice je uveden v následujícím grafu.

Graf č. 26 - Vývoj prodaných objemů v segmentu Epoxidové pryskyřice (2014-2020; tuny)



Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

Bližší pohled na vývoj produkce v segmentu Epoxidové pryskyřice v letech 2017-2020

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 různými vnějšími 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

¹ Toll fee je poplatek za zpracování materiálu. Skupina zpracuje 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).

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. Ani v roce 2020 nedošlo k nárůstu tržeb z prodeje epoxidů (úroveň tržeb stagnovala cca na úrovni roku 2019), objem prodejů epoxidů oproti roku 2019 drobně poklesl.

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. 41 - Struktura produkce a tržeb v segmentu Speciální epoxidové systémy (2014-2020; mil. Kč)

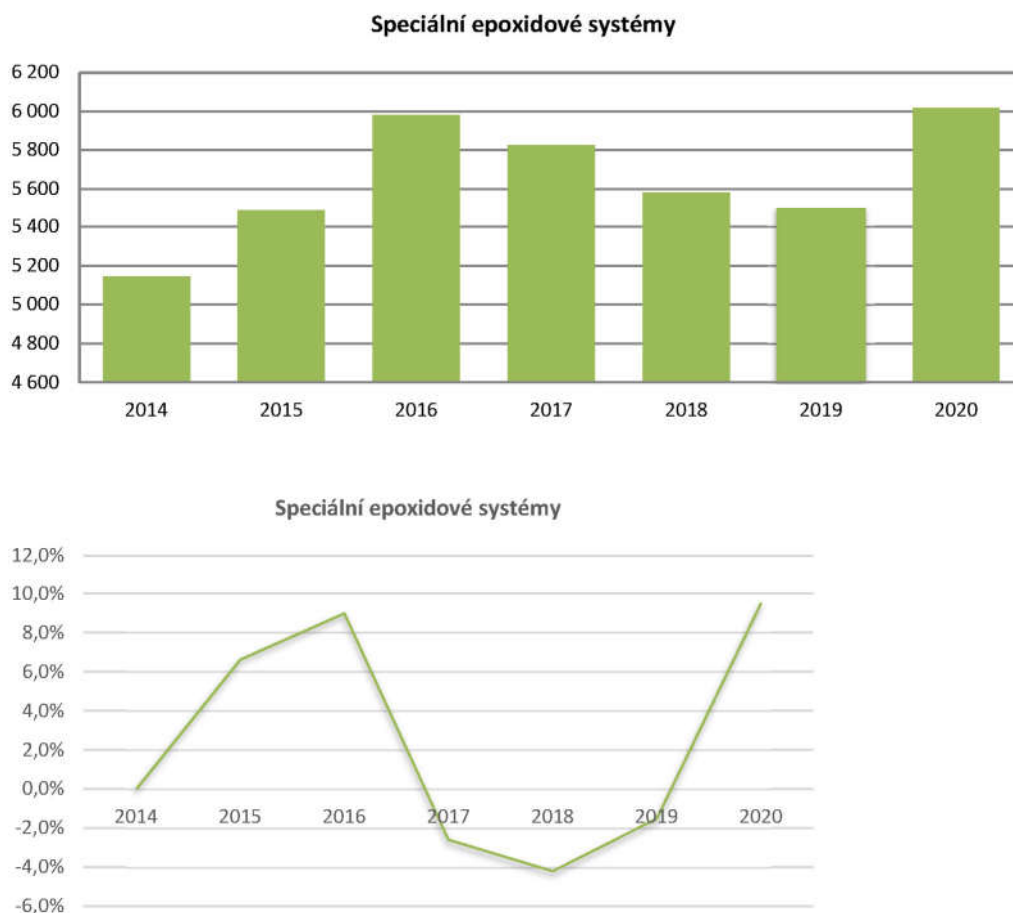
SPECIÁLNÍ EPOXIDOVÉ SYSTÉMY	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tuzemské tržby	113	132	124	139	139	140	r./a
- <i>podíl na celkových tržbách</i>	23,9%	25,5%	25,0%	26,7%	28,1%	29,6%	r./a
Zahraniční tržby	359	386	374	381	356	333	r./a
- <i>podíl na celkových tržbách</i>	76,1%	74,5%	75,0%	73,3%	71,9%	70,4%	r./a
Celkem tržby	471	518	498	520	494	473	496
- <i>tempo růstu tržeb</i>	x	9,9%	-3,9%	4,4%	-4,9%	-4,4%	4,9%
Celkem prodané objemy v tunách	5 145	5 486	5 979	5 824	5 579	5 495	6 018
- <i>tempo růstu prodaných objemů v t</i>	x	6,6%	9,0%	-2,6%	-4,2%	-1,5%	9,5%

Zdroj: Výroční zprávy Společnosti (Skupiny), Interní data Společnosti, vlastní výpočty Znalce

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 do roku 2019 zaznamenávala pokles. V roce 2020 došlo k významnému nárůstu objemu produkce, lehce nad úroveň roku 2016.

Historický vývoj produkce v segmentu Speciální epoxidové systémy je uveden v následujícím grafu.

Graf č. 27 - Vývoj prodaných objemů v segmentu Speciální epoxidové systémy (2014-2020; tuny)

Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

Bližší pohled na vývoj produkce v segmentu Speciální epoxidové systémy v letech 2017-2020

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 současnému poklesu tržeb, který byl podpořen také poklesem ceny oproti předchozímu roku. V roce 2020 došlo k nárůstu tržeb z prodeje speciálních epoxidových systémů o 4,9 %. Nárůst tržeb byl způsoben nárůstem objemu prodeje (o 9,5 % oproti roku 2019), protichůdně naopak působil vývoj jednotkových prodejních cen.

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. 42 - Struktura produkce a tržeb v segmentu Alkydy (2014-2020; mil. Kč)

ALKYDY	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tuzemské tržby	101	63	72	69	73	67	r./a
- <i>podíl na celkových tržbách</i>	27,5%	22,2%	30,0%	30,2%	32,8%	30,4%	r./a
Zahraniční tržby	266	219	167	159	150	153	r./a
- <i>podíl na celkových tržbách</i>	72,5%	77,8%	70,0%	69,8%	67,2%	69,6%	r./a
Celkem tržby	367	282	239	228	222	220	231
- <i>tempo růstu tržeb</i>	x	-23,2%	-15,3%	-4,4%	-2,5%	-1,0%	4,8%

ALKYDY	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Celkem prodané objemy v tunách	8 662	7 651	6 935	6 352	6 170	6 327	6 619
<i>- tempo růstu prodaných objemů v t</i>	<i>x</i>	<i>-11,7%</i>	<i>-9,4%</i>	<i>-8,4%</i>	<i>-2,9%</i>	<i>2,5%</i>	<i>4,6%</i>

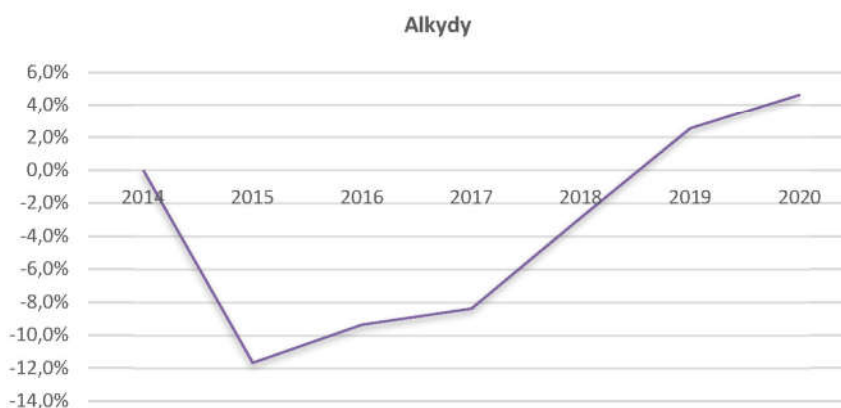
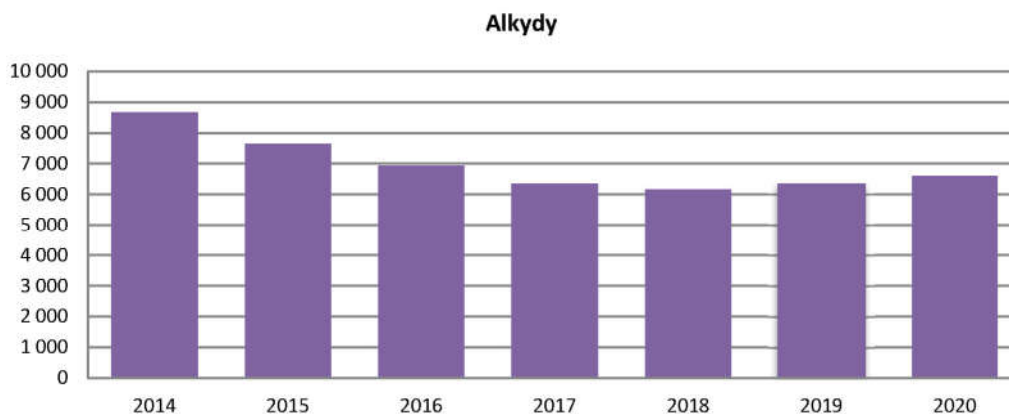
Zdroj: Výroční zprávy Společnosti (Skupiny), Interní data Společnosti, vlastní výpočty Znalce

Historický vývoj produkce v segmentu Alkydy

Tržby v segmentu Alkydy po celé sledované historické období (s výjimkou roku 2020) vykazovaly pokles, v rámci produkce tomu bylo analogicky, avšak k nárůstu kromě roku 2020 došlo také již v roce 2019.

Historický vývoj produkce v segmentu Alkydy je uveden v následujícím grafu.

Graf č. 28 - Vývoj prodaných objemů v segmentu Alkydy (2014-2020; tuny)



Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

Bližší pohled na vývoj produkce v segmentu Alkydy v letech 2017-2020

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. V roce 2020 již došlo k nárůstu jak tržeb, tak také prodaných objemů, když procentuální nárůst byl téměř totožný (prodejní ceny se tedy příliš nezměnily).

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.

7.2.2 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 úzeji vymezený segment trhu, viz následující tabulky.

Tabulka č. 43 - 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 (EU legislation)	5,4 %	5,4 %
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

Zdroj: Informace od Společnosti

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 užit 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), PPCChemicals (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. 44 - 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

PRODUKT - ANORGANIKA	PERCHLORETYLEN	ALLYLCHLORID	KYSELINA CHLOROVODÍKOVÁ
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

Zdroj: Informace od Společnosti

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. 45 - 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-EPCXY 210 X 75 (75% nízkomolekulární epoxidové pryskyřice)

Zdroj: Informace od Společnosti

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 vyhlednější.

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. 46 - 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
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

Zdroj: Informace od Společnosti

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.

7.2.3 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 ovládací 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, apreciacie 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.

7.2.4 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. 47 - Vyjádření tržního podílu Skupiny na trhu chemického průmyslu EU (2009-2019)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tržby EU (mld. EUR)	380	456	506	518	510	498
- tempo růstu	-	19,8%	11,1%	2,4%	-1,6%	-2,4%

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Měnový kurz CZK/EUR	26,445	25,290	24,586	25,143	25,974	27,533
Tržby EU (mld. Kč)	10 061	11 531	12 449	13 033	13 253	13 710
- tempo růstu	-	14,6%	8,0%	4,7%	1,7%	3,4%
Tržby Skupiny (mil. Kč)	4 011	5 253	6 303	5 455	4 664	5 104
- tempo růstu	-	31,0%	20,0%	-13,5%	-14,5%	9,4%
Tržní podíl Skupiny	0,040%	0,046%	0,051%	0,042%	0,035%	0,037%

	2015	2016	2017	2018	2019
Tržby EU (mld. EUR)	494	478	535	550	543
- tempo růstu	-0,9%	-3,2%	12,1%	2,8%	-1,2%
Měnový kurz CZK/EUR	27,263	27,033	26,330	25,643	25,672
Tržby EU (mld. Kč)	13 468	12 913	14 093	14 108	13 950
- tempo růstu	-1,8%	-4,1%	9,1%	0,1%	-1,1%
Tržby Skupiny (mil. Kč)	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030
- tempo růstu	5,2%	-15,7%	7,8%	29,8%	-4,9%
Tržní podíl Skupiny	0,040%	0,035%	0,035%	0,045%	0,043%

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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 elektrolyza 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 kapitulu 7.2.2 *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.

8 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

8.1 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

8.1.1 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 po 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 vlastníci 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.

Zákon o oceňování majetku

- V české legislativě aktuálně definuje pojem tržní hodnota Zákon č. 237/2020 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony s platností od 12. 5. 2020 a účinností od 1. 1. 2021 v § 2 odstavec 4, který zní:
- **Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

8.1.2 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 sjednávaná 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 prvcem 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 propočty.

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.

8.1.3 NETRŽNÍ KATEGORIE HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Equitable Value (přiměřená, spravedlivá hodnota) je v IVS definována jako: „částka, za kterou by aktivum mohlo být směněno 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.

8.1.4 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 30 % 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 jednají 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 kategorií.

8.2 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 vyšší 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 čitatelům 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.

8.3 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.

8.3.1 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 měř** 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).

8.3.2 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 snížený 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) sníženém 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.).

8.3.3 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.

8.3.4 ZVOLENÉ PŘÍSTUPY OCENĚNÍ

Výběru nejvhodnějších přístupů ocenění pro ocenění Společnosti předcházelo provedení analýz uvedených v kapitolách 5 *Finanční analýza* a 7 *Strategická 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 blokad na straně společností.

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.

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.

8.4 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

8.4.1 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.

8.4.1.1 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 užitekem 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 nesouvisejí 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

8.4.1.2 METODA DISKONTOVANÝCH 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 vlastníkům 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

8.4.1.3 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

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

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

8.4.1.4 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 výdaji).

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 zvláště 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 počep 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.
- Přepočítání 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:

$$H_n = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1+i_k)^t} + \frac{\left(\frac{T\check{C}V}{i_k}\right)}{(1+i_k)^n}$$

H_n	hodnota vlastního kapitálu podniku
$\check{C}V_t$	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)

8.4.1.5 STANOVENÍ DISKONTNÍ MÍRY PRO PŘÍJMOVÉ OCEŇENÍ

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).

8.4.1.5.1 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 prémie 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 prémie

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

Koeficient beta

Koeficient beta je relativní vyjádření rizikivosti 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, rizikovitost konkrétní investice ve vztahu ke kapitálovému trhu, aj.). Tento odhad obvykle obsahuje:

- vyhodnocení rizika země původu oceňované společnosti (pokud bezriziková sazba a riziková prémie 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 prémie 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 – přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností,
- vyhodnocení rizika za neobchodovatelnost – přirážka za nižší likviditu vlastnických podílů.

8.4.1.5.2 NÁKLADY VLASTNÍHO KAPITÁLU (PŘI ZADLUŽENÍ DLE SKUTEČNOSTI)²

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:³

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

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 nejpoužívanější 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

² Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku pro pokročilé. Ekopress, s.r.o., 2011. Praha. Str. 160, 187.

³ Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku. Ekopress, s.r.o., 2011. Praha. Str. 224.

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 přepočítání 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 přepočítání 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:

- 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:

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

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

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

- 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_t}, n_{DS}	diskontní sazba úrokových daňových štítů 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

8.4.1.5.3 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.

8.4.1.5.4 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.

8.4.1.5.5 AFLIKACE 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 nereflktuje 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.

8.4.1.6 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.

8.4.2 MAJETKOVÉ METODY

8.4.2.1 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.

8.4.2.2 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.

8.4.2.3 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 dražebníkov, 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.

8.4.2.4 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 opotřebením 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). Nedochází 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 oprávky 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.

8.4.3 POROVNÁVACÍ METODY

8.4.3.1 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 prodávaného 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.

8.4.3.2 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.

8.4.4 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 užitekem 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 letech 2021-2025 Znalec na základě vlastních analýz a s využitím business plánu Skupiny do roku 2032 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 *11 Ocenění Jmění při jmovým přístupem*. Investice do dlouhodobého majetku uvažované v letech 2021-2033 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.

9 POSUDEK

9.1 VOLBA 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 30 % 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 jednají 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.

9.2 VOLBA PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Výběru nejvhodnějších přístupů ocenění pro ocenění Společnosti předcházelo provedení analýz uvedených v kapitolách 5 *Finanční analýza* a 7 *Strategická 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 blokad na straně společností.

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.

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.

9.3 VOLBA METOD 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 letech 2021-2025 Znalec na základě vlastních analýz a s využitím business plánu Skupiny do roku 2032 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 *11 Ocenění Jmění přímým přístupem*. Investice do dlouhodobého majetku uvažované v letech 2021-2033 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.

9.4 POSTUPY OCENĚNÍ

Hlavní část posudku tvoří následující kapitoly, které podrobně popisují aplikaci jednotlivých použitých metod a postupů Znalce při ocenění.

10 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 5 let (2021-2025) 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 *11 Ocenění Jmění při jmovým přístupu*. Investice do dlouhodobého majetku uvažované v letech 2021-2033 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 kapitola *11.1 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. 12. 2020 nebyla v době zpracování tohoto znaleckého posudku plná konsolidace Skupiny dosud 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 31.12.2020 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.
 - SPOLCHEMIE Precursors, a.s.
 - CSS, a.s.
 - Usti Truck Wash, a.s.

Účetní výkazy k 31.12.2020 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 31.12.2020, 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 31.12.2020. 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 31.12.2020 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 31.12.2020 po očištění o vzájemné vztahy, když takto konsolidovaná rozvaha Skupiny byla upravena ještě o položky rozvahy vykazované v rámci ostatních společností ve Skupině k 31.12.2020 (u společností, ke kterým neměl Znalec účetní data k 31.12.2020 (společnost CHS Resins, a.s., Spolchemie N.V. a Bakelite Epoxy GmbH), Znalec předpokládá zachování shodného stavu jako k 31.8.2020 (poslední Znalci dostupná data za společnost CHS Resins, a.s.) či k 31.12.2019 (poslední Znalci dostupná data za zbývající společnosti) se shodnými vzájemnými úpravami jako k 31.12.2019). Vlastní kapitál v průběhu roku 2020 prošel významnými změnami a k 31.12.2020 byl na konsolidované bázi dopočten tak, aby byla zajištěna rovnost mezi aktivy a pasivy Skupiny k 31.12.2020.

10.1 SESTAVENÍ FINANČNÍHO PLÁNU

Kompletní plán výkazu zisku a ztráty i rozvahy Skupiny pro roky 2021-2025 je uveden v příloze č. 3. Postup jejich prognózy je popsán v následujících podkapitolách.

10.1.1 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 4,89 %. 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 1,65 % (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 a 2019 se tržní podíl Skupiny navýšil),
- pro vstup do odvětví chemického průmyslu v segmentech hlavních výrobků Skupiny je třeba dle dostupných informací vynaložit relativně vysoké náklady (viz kapitolu 7.2.2 *Konkurence*), což představuje obtížnější podmínky pro vstup nových společností na trh,
- Skupina v roce 2017 nahradila starší technologii (rtuťovou elektrolýzu) novou modernější technologií (membránová elektrolýza), která představuje pro Skupinu základní konkurenční výhodu, jež zajišťuje dlouhodobé fungování Skupiny díky vertikálnímu zpracování chloru v rámci nové elektrolýzy,
- 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>
<i>výrobky CELKEM - tuzemsko</i>	<i>948</i>	<i>515</i>	<i>515</i>	<i>540</i>	<i>693</i>	<i>666</i>
<i>výrobky CELKEM - export</i>	<i>4 109</i>	<i>3 557</i>	<i>3 059</i>	<i>3 384</i>	<i>4 457</i>	<i>4 469</i>
<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>
<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	364	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 zpracuje vstupní materiál odběratele na svých výrobních zařízeních a s využitím svých zaměstnanců a následně dodá odběratele 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 je j dodá Skupině). Dále je toll fee režim hčjně využíván mezi jednotlivými společnostmi Skupiny.

Zdroj: Konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy Společnosti

- 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 (2014-2020; mil. Kč)

TRŽBY VČETNĚ UKONČOVANÝCH ČINNOSTÍ, MIL. Kč DLE INTERNÍCH DAT Z INFORMAČNÍHO SYSTÉMU	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby za výrobky 'hrubé' celkem	5 061	4 114	3 574	3 928	5 147	5 122	5 248
<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>	<i>1,025</i>
Tržby za výrobky 'množstevní rabat'	-15	-16	-15	-16	-11	-11	-7
Tržby za výrobky 'ostatní'	11	-25	15	6	14	24	0
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552	38
Tržby za služby – toll fee	250	301	258	233	365	255	74
Tržby za služby – ostatní	65	66	106	166	104	89	111
Tržby CELKEM	6 179	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030	5 464

* Zahrnuje konsolidační rozdíly, výv dobrcpisů, tržby za energie apod.

Zdroj: Interní data o konsolidovaných tržbách a fyzických objemech prodané produkce Skupiny, vlastní výpočty Znalec

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

10.1.1.1 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 2014-2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby za výrobky hrubé interní - anorganika	1 200	1 245	1 077	1 086	1 586	1 712	1 766
<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>1,032</i>
Tržby za Allylchlorid	95	81	61	91	137	165	133
<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>0,805</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>0,875</i>
Tržby za Epichlorhydrin	198	218	204	162	187	173	130
<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>0,748</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>0,667</i>
Tržby za Perchloretylen	134	125	92	111	119	107	112
<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>1,045</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>1,047</i>
Tržby za Hydroxid draselný KOH (bez toll fee)	569	603	528	413	669	875	1 020
<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>1,166</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>1,191</i>

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (bez toll fee)	120	107	120	235	422	340	326
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,898</i>	<i>1,121</i>	<i>1,950</i>	<i>1,798</i>	<i>0,806</i>	<i>0,957</i>
<i>meziroční index změny prodeje 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>1,097</i>
Tržby za Glycerin	1	41	13	32	3	0	1
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>0,324</i>	<i>2,443</i>	<i>0,085</i>	<i>0,000</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje 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>
Tržby za Chlorovou chemii	66	58	45	26	42	39	40
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,885</i>	<i>0,763</i>	<i>0,592</i>	<i>1,576</i>	<i>0,946</i>	<i>1,021</i>
<i>meziroční index změny prodeje 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>1,172</i>
Tržby za Organické deriváty	17	11	13	16	8	12	6
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,646</i>	<i>1,198</i>	<i>1,186</i>	<i>0,477</i>	<i>1,603</i>	<i>0,460</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,676</i>	<i>1,240</i>	<i>1,205</i>	<i>0,499</i>	<i>1,661</i>	<i>0,415</i>

Zdroj: Interní data o konsolidovaných tržbách a fyzických objemech prodané produkce Skupiny, vlastní výpočty Znalce

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, stejně jako v roce 2020, kdy prodaná produkce vzrostla o dalších 1,7 % na 72,6 tis. tun. 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 ti 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 elektrolýze,
- 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, Skupina další významné navýšení neuvažuje z důvodu obtížného uplatnění dodatečné vedlejší produkce chlóru. Chlór vzniklý při výrobě hydroxidů elektrolýzou Skupina spotřebuje v dalších výrobních, 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 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.

Průměrná jednotková cena za KOH se v minulých letech (2014-2015) pohybovala kolem [REDACTED]. Průměrná jednotková cena za KOH v dalších dvou letech postupně klesala, a to až na cca [REDACTED] (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 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

⁴ Toxický žlutozelený plyn těžší než vzduch. Silně oxidující látka – podporuje hoření. Vyšší teplota os slunce či od ohně může způsobit explozi s náhlým uvolněním velkého množství plynu. Chlor 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 chlorodusík. 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.

činila [REDACTED]. V roce 2019 nárůst průměrné jednotkové ceny za KOH pokračoval na úroveň [REDACTED]. V roce 2020 průměrná jednotková cena za KOH opět poklesla, a to na úroveň [REDACTED].

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, kdy průměrná jednotková prodejní cena klesla na [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:

- 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 nechal 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 nechal 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 apreciace CZK vůči EUR.

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 především v roce 2020. V roce 2021 Znalec uvažuje na základě Business plánu Skupiny další výrazné snížení prodeje ECH, a to na méně než polovinu objemu prodeje v roce 2020, a to z toho důvodu, že historické objemy prodeje 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 přebytky ECH běžně prodávala na trhu). S těmito time-swapy není v plánu uvažováno a objem prodeje 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 roce 2020 byla realizována opět vyšší průměrná cena, a to na úrovni [REDACTED].

Business plán Skupiny předpokládá pro rok 2021 návrat jednotkové ceny ECH pod průměr let 2014-2020, 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), v roce 2020 byl realizován druhý nejvyšší objem prodeje ve sledovaném období (5 543 tun). Business plán Skupiny předpokládá pro období budoucnosti mírně nižší objem prodané produkce než v roce 2020 (5 441 tun).

Jednotková cena do roku 2016 klesala, od roku 2017 do roku 2019 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 let 2016-2017 (tj. před cenovými výkyvy; [redacted]). Pro období plánu je uvažováno v souladu s business plánem Skupiny s cenou na úrovni [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, v roce 2020 již objem prodeje opět narostl, a to na 9 896 tun. Business plán Skupiny předpokládá pro období budoucnosti navýšení objemu prodeje 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 2016-2020, 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 elektrolýze. V roce 2019 došlo k dalšímu, již drobnému, nárůstu objemu prodeje chlorové chemie, v roce 2020 byl nárůst opět výraznější. Chlorová chemie nicméně pro Skupinu představuje nerentabilní odpadové produkty (kyselina chlorovodíková) a cílem Skupiny je minimalizace jejich prodeje. 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 dále 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), v dalších letech cena dále klesala. 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 roce 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 v letech 2014-2019 kolem průměru 31 tun ročně, v roce 2020 došlo k výraznému poklesu objemu prodeje na 13 tun. Pro období plánu jsou uvažovány roční prodeje organických derivátů dle business plánu Skupiny 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 průměrnou úroveň let 2014-2018. Pro období budoucnosti Znalec přebírá jednotkovou prodejní cenu z business plánu Skupiny, když od roku 2022 ji Znalec nechává narůstat 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 2021-2025; mil. Kč)

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky hrubé interní – anorganika	1 736	1 722	1 676	1 709	1 744
<i>Index</i>	<i>0,983</i>	<i>0,992</i>	<i>0,973</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
Tržby za Allylchlorid	129	129	127	130	133
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>0,973</i>	<i>1,001</i>	<i>0,985</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	0,982	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Epichlorhydrin	44	44	43	44	45
<i>meziroční index změny tržeb</i>	0,336	1,001	0,985	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	0,385	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Perchloretylen	141	141	139	142	144
<i>meziroční index změny tržeb</i>	1,261	1,001	0,985	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	1,189	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Hydroxid draselný KOH (bez toll fee)	1 121	1 109	1 051	1 072	1 093
<i>meziroční index změny tržeb</i>	1,099	0,990	0,947	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	1,136	1,000	0,989	1,000	1,000
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (bez toll fee)	282	280	297	303	309
<i>meziroční index změny tržeb</i>	0,866	0,993	1,062	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	0,824	1,014	1,018	1,000	1,000
Tržby za Glycerin	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	x	x	x	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	x	x	x	x
Tržby za Chlorová chemie	4	4	4	4	4
<i>meziroční index změny tržeb</i>	0,099	0,981	0,965	1,000	1,000
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>					
Tržby za Organické deriváty	15	15	15	16	16
<i>meziroční index změny tržeb</i>	2,766	1,001	0,985	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	2,893	1,000	1,000	1,000	1,000

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

10.1.1.2 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 2014-2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby za výrobky hrubé interní – epox. pryskyřice	1 961	2 099	1 745	2 084	2 817	2 692	2 714
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>1,071</i>	<i>0,831</i>	<i>1,194</i>	<i>1,352</i>	<i>0,955</i>	<i>1,009</i>
Tržby za Epoxidy nízkomolekulární LER (bez toll fee)	911	1 045	854	1 046	1 678	1 615	1 578
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,148</i>	<i>0,817</i>	<i>1,224</i>	<i>1,605</i>	<i>0,962</i>	<i>0,977</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,141</i>	<i>1,029</i>	<i>1,102</i>	<i>1,310</i>	<i>1,071</i>	<i>1,059</i>
Tržby za Epoxidy pevné SER (bez toll fee)	737	863	696	831	850	824	847
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>1,171</i>	<i>0,806</i>	<i>1,195</i>	<i>1,022</i>	<i>0,970</i>	<i>1,028</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>1,185</i>	<i>0,956</i>	<i>1,066</i>	<i>0,875</i>	<i>1,097</i>	<i>1,103</i>
Tržby za Epoxidy roztokové SLE	169	160	159	160	259	240	290
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,947</i>	<i>0,992</i>	<i>1,002</i>	<i>1,621</i>	<i>0,928</i>	<i>1,206</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>0,971</i>	<i>1,208</i>	<i>0,907</i>	<i>1,420</i>	<i>1,023</i>	<i>1,313</i>
Tržby za Polyestery (bez toll fee)	144	31	36	48	31	13	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>0,213</i>	<i>1,169</i>	<i>1,330</i>	<i>0,649</i>	<i>0,405</i>	<i>0,000</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>1,124</i>	<i>0,632</i>	<i>0,410</i>	<i>0,000</i>

Zdroj: Interní data o konsolidovaných tržbách a fyzických objemech prodané produkce Skupiny, vlastní výpočty Znalce

Epoxidy

Objem prodeje epoxidových pryskyřic v minulých 7 letech výrazně narostl, a to z celkových cca 38 tis. tun v roce 2014 na cca 54 tis. tun v roce 2020 (v roce 2019 realizovány prodeje dokonce ve výši 55 tis. tun). Tento růst představoval celkový růst cca o 41 %. Největší procentuální 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 %. Dle vyjádření Skupiny byla výroba v roce 2019 na hranici produkční kapacity a další významný růst není v aktuálním nastavení výroby možný. V roce 2020 bylo realizováno drobné snížení objemu prodeje epoxidů (o -1,5 %).

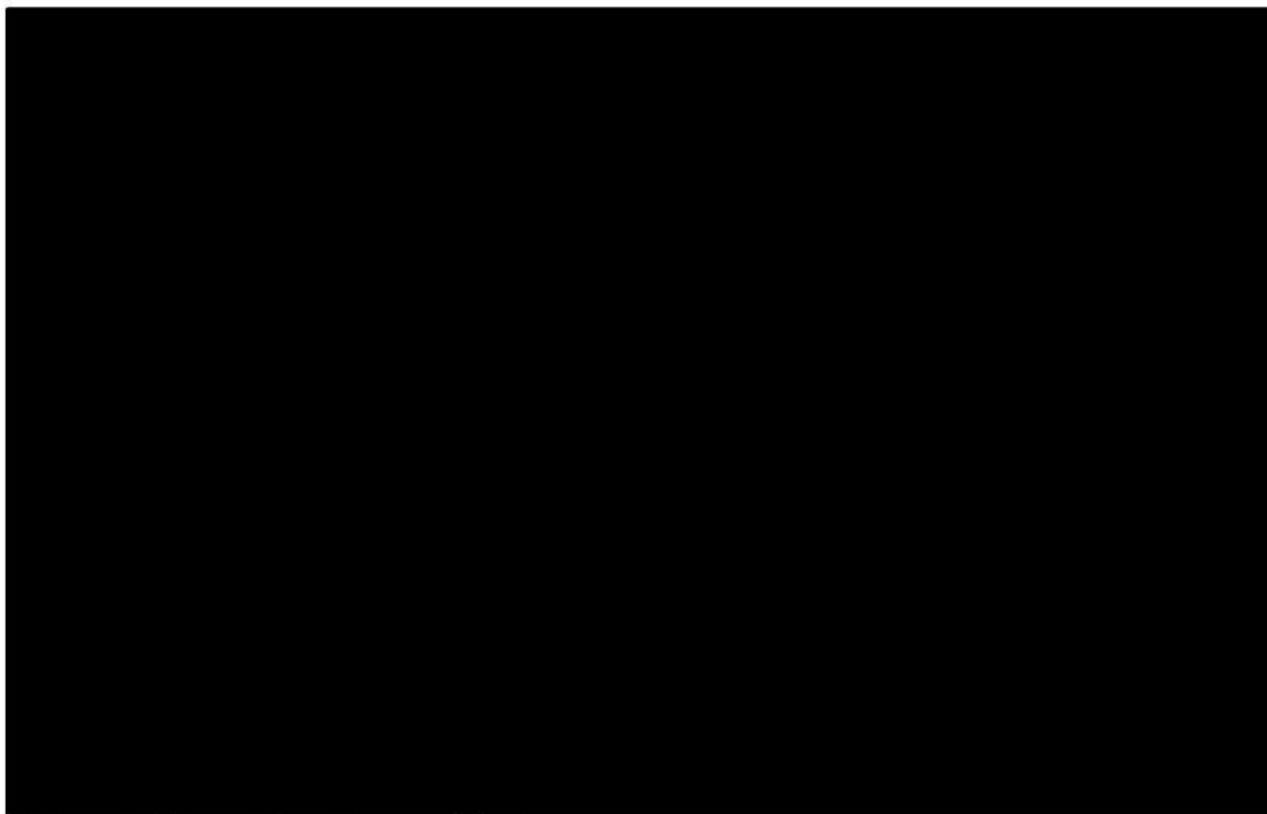
Tržní podíl Skupiny v oblasti epoxidových pryskyřic je relativně významný (10-30 %). Epoxidy vyráběné Skupinou lze rozdělit na 3 hlavní skupiny produktů. V oblasti LER (nízkomolekulární epoxidy) přesahuje velikost evropského trhu 300 tis. tun ročně a tržní podíl Skupiny je slabší (1-10 %). Obdobného 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 antikorozi 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 výrazné 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:



Zdroj: Interní data od Objednatele, zpracování Znalce

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 byl zaznamenán pouze velmi drobný pokles objemu prodeje epoxidů.

Business plán Skupiny v podstatě předpokládá udržení objemu prodeje epoxidů dosaženého v roce 2020, 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.

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 [redacted] a v případě SER průměrně [redacted]. V roce 2016 realizovaná jednotková cena mimořádně výrazně klesla o 15-20 % na cca [redacted] a v roce 2017 se částečně zkorigovala blíže k historicky realizovaným hodnotám na cca [redacted]. V roce 2018 se jednotková cena naopak výrazně navýšila na desetileté maximum cca [redacted]. V roce 2019 nebyla tato mimořádně vysoká cena udržena a došlo k jejímu poklesu (v případě LER na [redacted], v případě SER na [redacted]). V roce 2020 došlo k dalšímu poklesu jednotkové ceny (u LER i SER cca na úroveň [redacted]). Cena roztokových epoxidů je mírně nižší, vývoj ceny však byl obdobný.

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 zůstával 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 počínaje rokem 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 polyestery fakticky pouze přeprořádá 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 neuvažuje (a to ani v rámci režimu toll fee).

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 2021-2025; mil. Kč)

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky hrubé interní – epox. pryskyřice	2 961	2 919	2 841	2 835	2 892
<i>index</i>	<i>1,091</i>	<i>0,986</i>	<i>0,973</i>	<i>0,998</i>	<i>1,020</i>
Tržby za Epoxidy nízkomolekulární LER (bez toll fee)	1 696	1 660	1 613	1 604	1 636
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>1,075</i>	<i>0,979</i>	<i>0,971</i>	<i>0,994</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>1,011</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za Epoxidy pevné SER (bez toll fee)	1 055	1 050	1 022	1 021	1 042
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>1,245</i>	<i>0,995</i>	<i>0,974</i>	<i>0,999</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>1,168</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Epoxidy roztokové SLE	209	209	206	210	215
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>0,723</i>	<i>1,001</i>	<i>0,985</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	<i>0,686</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
<i>meziroční index změny tržeb</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>					

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

10.1.1.3 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 2014-2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	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>
<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>

Zdroj: Interní data o konsolidovaných tržbách a fyzických objemech prodané produkce Skupiny, vlastní výpočty Znalce

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 2021-2025; mil. Kč)

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky hrubé interní – speciality	0	0	0	0	0
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>x</i>
Tržby za Dezinfekce	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>meziroční index změny prodeje v tunách</i>					

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
------	------	------	------	------	------

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

10.1.1.4 TRŽBY ZA VÝROBKY – 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 2014-2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby za výrobky hrubé interní – speciální epoxidy	824	770	752	758	744	719	765
<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>1,065</i>
Tržby za Epoxidy speciální a ostatní výrobky	444	443	475	491	488	465	496
<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>1,065</i>
<i>meziroční index změny prodejů 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>1,095</i>
Tržby za Alkydy	344	283	239	227	219	218	231
<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>1,061</i>
<i>meziroční index změny prodejů 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>1,046</i>
Tržby Synpo Pardubice – výzkum, jiné polym.	37	43	37	39	37	35	38
<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>1,082</i>

Zdroj: Interní data o konsolidovaných tržbách a fyzických objemech prodané produkce Skupiny, vlastní výpočty Znalce

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 prodejů činil téměř 8 %. V letech 2017-2019 prodaná produkce klesala. V roce 2020 došlo k navýšení objemu prodejů na nejvyšší úroveň ve sledovaném období. Znalec v plánu uvažuje další navýšení objemu prodejů 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 2014-2020 kolísala. V letech 2017 a 2018 jednotková cena výrazněji rostla (průměrně o 7,8 %), což kompenzovalo pokles objemu prodejů 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. V roce 2020 průměrná prodejní cena sice taktéž klesla, nicméně v důsledku výrazného nárůstu objemu prodejů došlo k nárůstu tržeb z prodeje speciálních epoxidů. Znalec v souladu s business plánem Skupiny předpokládá v letech 2021-2022 realizaci jednotkové ceny cca 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 apreciac 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 prodejů na 6,3 tis. tun. Tento trend pokračoval také v roce 2020, kdy došlo k nárůstu objemu prodejů na 6,6 tis. tun. V rámci finančního plánu je v souladu s business plánem Skupiny uvažován pokles objemu prodané produkce k průměru let 2016-2020, 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 prodeje alkydů a tržby za prodej alkydů tak nadále klesaly. V roce 2019 došlo k poklesu jednotkové ceny alkydů, avšak k nárůstu objemu prodeje, což vedlo k realizaci téměř shodných tržeb jako v roce 2018. V roce 2020 je jednotková cena mírně nižší než v roce 2019, díky výraznému nárůstu objemu prodeje došlo k nárůstu tržeb z prodeje alkydů. Znalec v souladu s business plánem Skupiny uvažuje navýšení jednotkové prodejní ceny v roce 2021 na [REDAKCE] a její další nárůst v souladu s očekávanou mírou inflace ČR. Nadto je v plánu jednotkových cen reflektována apreciacie CZK dle makroprognózy.

Synpo – Pardubice

Společnost SYNPO realizuje v rámci Skupiny výzkum a vývoj. Objem realizovaných externích tržeb není zásadní. Tržby v období plánu Znalec navázal na objem tržeb v roce 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 2021-2025; mil. Kč)

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výrobky hrubé interní – speciální epoxidy	850	840	842	859	876
<i>index</i>	1,111	0,988	1,002	1,020	1,020
Tržby za Epoxidy speciální a ostatní výrobky	573	562	566	577	589
<i>meziroční index změny tržeb</i>	1,155	0,981	1,007	1,020	1,020
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	1,102	1,000	1,055	1,000	1,000
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
Tržby za Alkydy	239	239	235	240	245
<i>meziroční index změny tržeb</i>	1,033	1,001	0,985	1,020	1,020
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	0,982	1,000	1,000	1,000	1,000
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
Tržby Synpo Pardubice – výzkum, jiné polym.	39	40	41	42	42
<i>index</i>	1,022	1,020	1,021	1,020	1,020

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

10.1.1.5 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 2014-2020; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby za služby hrubé - toll fee	250	301	258	233	365	255	74
<i>index</i>	x	1,204	0,855	0,906	1,564	0,699	0,291
Tržby za Hydroxid draselný KOH (toll fee)	153	129	104	76	75	91	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,842	0,806	0,737	0,989	1,209	0,000
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	x	0,775	0,744	1,410	0,869	0,000
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (toll fee)	0	0	0	1	17	5	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	x	x	x	15,197	0,322	0,000
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	x	x	x	15,125	0,322	0,000
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby za Epoxidy (toll fee)	67	67	61	54	68	57	7
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	1,003	0,899	0,896	1,259	0,834	0,117
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	x	1,389	0,912	1,035	0,904	0,838	0,101
Tržby za Polyestery (toll fee)	30	75	79	85	86	58	47
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	2,497	1,046	1,078	1,018	0,669	0,813
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	x	x	x	1,086	1,058	0,704	0,757
Vyúčtování toll fee/Fakturace za tržní riziko	0	30	15	17	118	44	21
<i>podíl na tržbách za toll fee</i>	0,0%	11,0%	6,1%	7,8%	48,0%	20,8%	38,6%

Zdroj: Interní data o konsolidovaných tržbách a fyzických objemech prodané produkce Skupiny, vlastní výpočty Znalce

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 prodejů 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 tržby v režimu toll fee neuvažuje.

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 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 režimu toll fee neuvažuje.

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 přiměřený 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.

V období plánu 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 2021-2025; mil. Kč)

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za služby hrubé - toll fee	0	0	0	0	0
<i>index</i>	x	x	x	x	x
Tržby za Hydroxid draselný KOH (toll fee)	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	x	x	x	x
<i>meziroční index změny prodejů v tunách</i>	x	x	x	x	x
Tržby za Hydroxid sodný NaOH (toll fee)	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	x	x	x	x

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	x	x	x	x
Tržby za Epoxidy (toll fee)	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	x	x	x	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	x	x	x	x
Tržby za Polyestery (toll fee)	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	x	x	x	x
<i>meziroční index změny prodeje v tunách</i>	x	x	x	x	x
Výúčtování toll fee/Fakturace za tržní riziko	0	0	0	0	0
<i>podíl na tržbách za toll fee</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

10.1.1.6 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 2014-2020; mil. Kč)

HISTORIE*	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby ostatní	872	998	699	731	823	640	149
<i>index</i>	x	1,145	0,700	1,045	1,127	0,778	0,233
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552	38
<i>podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	15,2%	21,1%	15,5%	13,6%	13,1%	10,3%	0,7%
Tržby za služby - pronájmy neprovozních nemovitostí**	12	12	11	11	8	7	8
Tržby za služby - bez toll fee a pronájmů neprovozního majetku	52	54	96	155	96	81	102
<i>podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	1,0%	1,2%	2,5%	3,7%	1,7%	1,5%	1,9%

* Data za roky 2014-2019 vycházejí z plně konsolidace Skupiny. Data za rok 2020 vycházejí z dat 4-konsolidace, které Znalec upravil o data dalších společností ve Skupině.

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

Zdroj: Interní data Společnosti, vlastní výpočty Znalce

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 nebo z přehledu nájemních vztahů, který byl Znalci poskytnut. V plánu (sestavěném 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 letech 2018-2019 (rok 2020 do průměru nezahrnut z toho důvodu, že uvažovaná výše těchto tržeb vyplývá ze Znalcem provedené orientační konsolidace dat, která nemusí být zcela přesná).

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 2021-2025; mil. Kč)

PLÁN	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby ostatní	90	89	87	88	90
<i>index</i>	<i>0,605</i>	<i>0,988</i>	<i>0,978</i>	<i>1,008</i>	<i>1,020</i>
Tržby za zboží	0	0	0	0	0
<i>podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Tržby za služby - pronájem neprovozních nemovitostí	0	0	0	0	0
Tržby za služby - bez toll fee a pronájmů neprovozního majetku	90	89	87	88	90
<i>podíl na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,6%</i>

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

10.1.1.7 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	2020
TRŽBY CELKEM	5 104	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030	5 464
<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>0,906</i>
Objem prodeje v t	160 120	167 398	165 006	180 242	230 630	233 001	239 699
<i>index</i>		<i>1,045</i>	<i>0,986</i>	<i>1,092</i>	<i>1,280</i>	<i>1,010</i>	<i>1,029</i>

	2021	2022	2023	2024	2025	
TRŽBY CELKEM	5 637	5 571	5 446	5 491	5 601	
<i>index</i>		<i>1,032</i>	<i>0,988</i>	<i>0,978</i>	<i>1,008</i>	<i>1,020</i>
Objem prodeje v t	160 917	161 198	161 326	161 326	161 326	
<i>index</i>		<i>0,671</i>	<i>1,002</i>	<i>1,001</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>

* Bez prodaných oleo a spotřební chemie.

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

10.1.2 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.

Při prognóze nákladů či náročnosti jednotlivých položek na tržbách v letech 2021-2025 Znalec postupoval principiálně následovně:

- při jednoznačném trendu vývoje nákladovosti byla převzata nákladovost z posledního roku historie (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:
 - Náklady na 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 letech pak výrazně klesala a pohybovala se v rozmezí 50-56 % (nejnižší nákladovosti bylo dosaženo v roce 2020). Výsledná nákladovost materiálu do výroby se v plánu navýší lehce nad úroveň průměru let 2015-2020.
 - Allylchlorid – nákladovost kolísala bez určitého trendu, v jednotlivých letech více či méně oscilovala kolem průměru 71,0 %. 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 (55,1 %). 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 75,7 %. V letech plánu uvažován uvedený průměr.
 - KOH – nákladovost výrazně klesla v roce 2018 z důvodu změn výrobní technologie s nižší energetickou náročností výroby. V letech 2019 a 2020 byla nákladovost téměř totožná. V plánu uvažována průměrná nákladovost daných let.
 - 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 letech 2019 a 2020 nákladovost opět narůstala. Pro období budoucnosti Znalec uvažuje průměrnou nákladovost let 2016-2020.
 - 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, v roce 2020 pak nákladovost opět poklesla.

Vyšší objem produkce dosažený v letech 2019 a 2020 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 zásadnější 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 současně 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. V roce 2020 došlo k dalšímu drobnému poklesu jednotkového krycího příspěvku.

Znalec pro období plánu uvažuje nákladovost na úrovni průměru let 2015-2020 (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 61,1 % uvažovaná rovněž v plánu.
- Alkydy – v období historie relativně stabilní nákladovost kolem průměru 79,1 % 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.

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 nejsou v období plánu uvažovány (stejně jako tržby z toll fee).
- 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 2018-2020.
- 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 2018-2019 podíl na objemu produkce mírně rostl, významněji pak vzrostl v roce 2020 (cca na úroveň roku 2016). Pro období budoucnosti Znalec vychází z průměrné úrovně daných nákladů na tunu produkce za roky 2016-2020, 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.

- 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 %. 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 v posledních třech letech historie (stabilizovaná výše).
 - 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) v roce 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 nákladovost na úrovni roku 2020.
- Osobní náklady – náklady jsou projektovány dle počtu zaměstnanců a průměrných osobních nákladů na 1 zaměstnance.

Průměrné osobní náklady na 1 zaměstnance po celé sledované období 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. V roce 2020 průměrné osobní náklady na 1 zaměstnance vzrostly pouze drobně (o 2,2 %). V období plánu jsou jednotkové náklady navázány na předpokládaný růst mezd a platů v ČR dle makroekonomické prognózy (bez zahrnutí růstu zaměstnanosti).

Pro projekci počtu zaměstnanců v letech plánu 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 – polyestery). 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 byl již 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 v roce 2020 narostl na 179 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 vytížení stávajících výrobních kapacit. S ohledem na skutečnost, že všechny důvody vedoucí v minulých letech k růstu produktivity zůstanou v plánu zachovány, ponechal Znalec v období finančního plánu produktivitu práce na úrovni roku 2020.

- Daně a poplatky – stabilní nákladovost (k tržbám celkem) ve výši 0,1-0,2 %, pro období plánu Znalec vychází z průměrné nákladovosti v letech 2018-2020 (0,1 %).

- 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 10.1.4 *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, v období plánu uvažováno zachování průměrné historické nákladovosti.
 - 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 prodejů 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 % (výjimka v roce 2020, nákladovost 2 %). Do finančního plánu aplikována průměrná nákladovost let 2014-2019.
- Finanční část (případná nákladovost měřena vůči tržbám CELKEM):
 - Realizované či nerealizované zisky/ztráty z finančního majetku nejsou jakožto nahodilé položky uvažovány.
 - Výnosové úroky – historicky velmi nízké výše, od roku 2015 poměr k tržbám vykazován ve výši 0 %. V období plánu prognózovány dle průměrného historického poměru k tržbám v letech 2015-2020.
 - Nákladové úroky – vycházejí z přijatých cizích úročených zdrojů a z průměrných vážených nákladů na tyto zdroje, viz kapitola 10.1.6 *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 – od roku 2015 vykazovány v nulové výši (s výjimkou roku 2019). Tuto položku Znalec neprognózuje.
 - Ostatní finanční náklady – v letech 2014-2019 stabilní nákladovost ve výši průměrně 0,6 % (v roce 2020 mimořádná výše nákladovosti 2,0 %). V období plánu prognózovány dle průměrné historické nákladovosti v letech 2014-2019.
- 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.

10.1.3 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 13,0 % a k datu ocenění je EBITDA marže vykázána ve výši 9,9 %.

V období budoucnosti bude EBITDA marže vykazována v drobně vyšší výši, než kolik činí historický průměr EBITDA marže v letech 2015-2020.

Tabulka č. 63 - Vývoj ziskové marže Společnosti v historii (2014-2020) a v plánu (2021-2025; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Výkony	6 142	5 409	4 546	4 953	6 398	6 037	5 458
EBITDA	110	446	305	361	934	785	540

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
EBITDA marže	1,8%	8,2%	6,7%	7,3%	14,6%	13,0%	9,9%
EBIT	-359	185	45	37	537	433	252
EBIT marže	-5,8%	3,4%	1,0%	0,7%	8,4%	7,2%	4,6%

PLÁN	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
<i>Výkony</i>	5 642	5 576	5 451	5 496	5 606
EBITDA	679	639	590	588	606
EBITDA marže	12,0%	11,5%	10,8%	10,7%	10,8%
EBIT	231	299	227	222	226
EBIT marže	4,1%	5,4%	4,2%	4,0%	4,0%

* Hodnoty uvedené za období roku 2020 vychází ze Znalce sestavené orientační plně konsolidace dat Skupiny, nejedná se o oficiální konsolidovaná čísla Skupiny.

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

10.1.4 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 *(dle orientační konsolidace Znalce činí k 31.12.2020 netto hodnota 39 mil. Kč),*
 - software (k 31. 12. 2019) – brutto hodnota 19 mil. Kč, netto hodnota 2 mil. Kč *(dle orientační konsolidace Znalce činí k 31.12.2020 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 *(dle orientační konsolidace Znalce činí k 31.12.2020 netto hodnota 8 mil. Kč).*

- Hmotný majetek:
 - pozemky, budovy a stavby (k 31.12.2019) – brutto hodnota 3 306 mil. Kč, netto hodnota 1 705 mil. Kč *(dle orientační konsolidace Znalce činí k 31.12.2020 netto hodnota 1 672 mil. Kč),*
 - stroje, zařízení, dopravní prostředky (k 31.12.2019) – brutto hodnota 5 274 mil. Kč, netto hodnota 1 699 mil. Kč *(dle orientační konsolidace Znalce činí k 31.12.2020 netto hodnota 1 554 mil. Kč),*
 - jiný hmotný majetek (k 31.12.2019) – brutto hodnota 7 mil. Kč, netto hodnota 0 mil. Kč *(dle orientační konsolidace Znalce činí k 31.12.2020 netto hodnota 0 mil. Kč),*
 - nedokončené investice do hmotného majetku (k 31.12.2019) – brutto hodnota 112 mil. Kč, netto hodnota 100 mil. Kč *(dle orientační konsolidace Znalce činí k 31.12.2020 netto hodnota 200 mil. Kč).*

- Práva k užívání:
 - práva k užívání (k 31.12.2019) – brutto hodnota 478 mil. Kč, netto hodnota 398 mil. Kč *(dle orientační konsolidace Znalce činí k 31.12.2020 netto hodnota 363 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 2020. 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 technologie a uvedené složky řešil jako celek.

Investice (CAPEX) 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 Epiteira ve výši 130 mil. Kč v letech 2020-2022 (v letech 2021-2022 celkem 97 mil. Kč),
- 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 Epiteira (97 mil. Kč v letech 2021-2022) 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.

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 2014-2020 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 743,- 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 mírně převyšuje nad představou Skupiny o potřebných obnovovacích CAPEX v letech 2021-2025 (v součtu činí 637 mil. Kč, což je o 37 mil. Kč více než je uvedeno 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

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 třířázkového 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 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.

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. 12. 2020 jsou nastaveny dle dosavadní výše odpisů (dle roku 2020) a výše investic v roce 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. 12. 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. 12. 2020 jsou nastaveny dle plánu odpisů dodaného Společností, který Znalec navýšil o odpisy majetku pořízeného v letech 2019-2020, neboť odpisový plán, který měl Znalec k dispozici, byl sestaven s prvním rokem plánu 2019 a nejsou v něm tak zahrnuty odpisy stávajícího majetku Skupiny pořízeného v letech 2019-2020.

Odpisy stávajících práv k užívání k 31.12.2020 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. 12. 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 380 mil. Kč, což při uvažovaném objemu investic na konci 1. fáze 286 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 – nevstupují 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. 12. 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. 12. 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 a plánu (2014-2020; 2021-2025; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Odpisy	322	240	276	317	409	374	315
Investice CAPEX	184	1 170	847	200	71	159	172
Netto hodnota majetku	3 152	4 072	4 635	4 268	3 945	3 991	3 837
<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>1 086</i>

PLÁN	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Odpisy	448	340	363	366	380
Investice CAPEX	244	387	257	275	286
Netto hodnota majetku	3 633	3 680	3 574	3 484	3 390
<i>koef. investiční náročnosti produkce v t na investice brutto</i>	<i>1 518</i>	<i>2 401</i>	<i>1 592</i>	<i>1 708</i>	<i>1 772</i>

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

Přehled odpisů a investic v mezifázi (2026-2033) je uveden v příloze č. 3.

10.1.5 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 se pohybovala mezi 18 a 43 dny a vykazovala rostoucí tendenci. Pro období plánu Znalec uvažoval zachování doby obratu na úrovni roku 2020.
- 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 očištění 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 další postupný pokles.
- Rezervy – ponechány na úrovni k 31. 12. 2020.
- Provozní závazky – I přes určité kolísání je patrná spíše sestupná tendence doby obratu. Doba obratu realizovaná v letech 2018-2020 se již příliš nemění. Pro období budoucnosti Znalec uvažuje průměrnou dobu obratu za tyto roky.
- Časové rozlišení pasivní – doba obratu nejprve kolísala bez většího trendu, v letech 2019-2020 je již relativně stabilní a blíží se nule. Znalec v plánu uvažoval průměrnou dobu obratu let 2019-2020.

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 2018-2020 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 umožněním 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 (2014-2020; 2021-2025; mil. Kč)

HISTORIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Tržby</i>	<i>6 179</i>	<i>5 372</i>	<i>4 531</i>	<i>4 882</i>	<i>6 338</i>	<i>6 030</i>	<i>5 464</i>
Čistý pracovní kapitál	-113	-178	-317	158	544	683	647
<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>42,62</i>

PLÁN	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
<i>Tržby za zboží + výkony</i>	<i>5 637</i>	<i>5 571</i>	<i>5 446</i>	<i>5 491</i>	<i>5 601</i>

PLÁN	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Cistý pracovní kapitál	663	630	591	571	557
<i>doba obratu</i>	42,34	40,73	39,08	37,42	35,63

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

Odložený daňový závazek je ponechán na úrovni k 31. 12. 2020.

Podrobná projekce čistého pracovního kapitálu v 1. fázi (2021-2025) včetně vývoje investic do čistého pracovního kapitálu v 1. fázi a mezifázi (2026-2033) jsou uvedeny v příloze č. 3.

10.1.6 PLÁN FINANCOVÁNÍ

Společnost k Datu ocenění drží několik přijatých úvěrů a půjček (mil.):

Tabulka č. 66 - Přehled věřitelů Skupiny (31.12.2020; mil. Kč)

Společnost ve Skupině	Věřitel	Úroková sazba od 1.1.2021	Měna	Částka v měně (mil.)	Částka v CZK (mil.)	Splatnost
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	CZK	42	42	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	4	117	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	2	42	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	0	2	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	0	12	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	0	7	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	1	25	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	13	337	30.09.2032
Spolek	AB – CREDIT a.s.	5,5531%	EUR	3	89	30.09.2025
Spolek	AB – CREDIT a.s.	5,5531%	CZK	67	67	30.09.2025
Spolek	AB – CREDIT a.s.	5,5531%	CZK	182	182	30.09.2025
Spolek	AB – CREDIT a.s.	5,5531%	CZK	45	45	30.09.2025
Spolek	AB – CREDIT a.s.	5,5531%	CZK	222	222	30.09.2025
Spolek	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	2	46	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	4,2534%	EUR	6	161	30.09.2032
Spolek	Istrokapital, a.s.	4,2534%	EUR	1	25	30.09.2032
Spolek	Roger Energy, Backleasing	5,44%	CZK	71	71	31.05.2027
Spolek	RB Leasing	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	2	2	11.08.2022
Spolek	ŠkoFIN s.r.o.	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	1	1	18.10.2023
Spolek	IFRS 16 - Závazky z práva užívání*	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	48	48	29.12.2023
Spolek	ČEZ Energetické služby, s.r.o.	0%	CZK	7	7	31.07.2024
Spolek	Akcionáři - Závazky z dražby akcií	0%	CZK	9	9	-
Spolek	Ostatní závazky - čipové karty, jistiny, apod.	0%	CZK	0	0	-
Spolek	Via Chem Group, a.s.	3,5%	CZK	325	325	-
Spolek	Úroky z garance Via Chem Group, a.s.	0%	CZK	3	3	-
EPISPOL	AB – CREDIT a.s.	5,5531%	CZK	182	182	30.09.2025
EPISPOL	SFŽP	0,45%	CZK	44	44	31.12.2030
CHS EPI	AB – CREDIT a.s.	5,5531%	EUR	6	154	30.09.2025
CHS EPI	Istrokapital, a.s.	4,2534%	EUR	1	29	30.09.2032
CHS EPI	IFRS 16 - Závazky z práva užívání*	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	27	27	29.11.2024
Spolchemie Electrolysis	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	25	668	30.09.2032
Spolchemie Electrolysis	Istrokapital, a.s.	1%	EUR	2	54	30.09.2032
Spolchemie Electrolysis	Istrokapital, a.s.	4,2534%	EUR	6	146	30.09.2032
Spolchemie Electrolysis	Beijing Chostar Equipment Co, Ltd.	5,50%	EUR	2	48	30.06.2025
Spolchemie Electrolysis	Roger Energy, Backleasing	6,29%	CZK	139	139	31.05.2027
Spolchemie Electrolysis	IFRS 16 - Závazky z práva užívání*	0,5 % + 1M PRIBOR	CZK	106	106	29.11.2027
Synpo	Dotace	0,00%	CZK	0	0	-
Ostatní společnosti	Závazky ke společníkům a jiné závazky**	3,00%	CZK	2	2	-
	Celkem				3 486	

* 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, Spolchemie Rus, 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 dčpočtenou v roce 2021.

Zdroj: Informace od Společnosti, vlastní zpracování Znalce

Většina výše uvedených cizích zdrojů financování byla prognózována Znalcem dle sjednaných podmínek. Výjimku tvoří cizí zdroje přijaté od společnosti AB-CREDIT a.s., u kterých Znalec neprognózuje plné splacení v roce 2025, neboť by na toto splacení Společnost neměla dostatek finančních prostředků, aniž by nebyla ohrožena běžná likvidita Společnosti. Znalec tak předpokládá prodloužení splatnosti daných úročených zdrojů financování nebo jejich refinancování.

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 by měly dle business plánu Skupiny nejprve do roku 2025 postupně narůstat a následně by měly být postupně spláceny. Znalec ve finančním plánu respektuje přijetí těchto úvěrů, avšak jejich plánované čerpání a splácení Znalec upravil v návaznosti na to, jaká část daných úvěrů v roce 2020 již skutečně byla čerpána v porovnání s plánovaným stavem uvedených v business plánu. Provozní linka PPF banky nebyla v roce 2020 dosud čerpána, Znalec tak plán těchto úvěrů oproti business plánu o jeden rok posunul. Z investičních úvěrů byla čerpána pouze část z celkového plánovaného objemu úvěrů, zbývající část a navazující další čerpání a zároveň splácení Znalec opět o jeden rok posunul. Dle sdělení zástupce Společnosti byla nová provozní linka PPF banky načerpána na počátku roku 2021 s úrokovou mírou 3,5 % p.a., tuto úrokovou míru Znalec uvažuje také pro nové investiční úvěry.

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 (2021-2025; mil. Kč)

PLÁN	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Jistina dlouhodobé CELKEM	2 846	2 568	2 420	2 175	1 925
Jistina krátkodobé CELKEM	378	374	358	343	334
Jistina CELKEM	3 225	2 942	2 778	2 518	2 259
Úroky	102	93	85	79	68
úroková sazba průměrná	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

Přehled splátek a stavu úvěrů a nákladových úroků v mezifázi (2026-2033) je uveden v příloze č. 3.

Z předpokládané apreciacie směnného kurzu CZK/EUR vznikají v letech 2021-2023 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 apreciacie CZK. Do FCFF kurzové zisky nevstupují. Prognózovaná apreciacie CZK a její vliv na cizí zdroje financování čerpané v EUR se do ocenění projeví přepočtem dluhů, viz dále.

10.1.7 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:

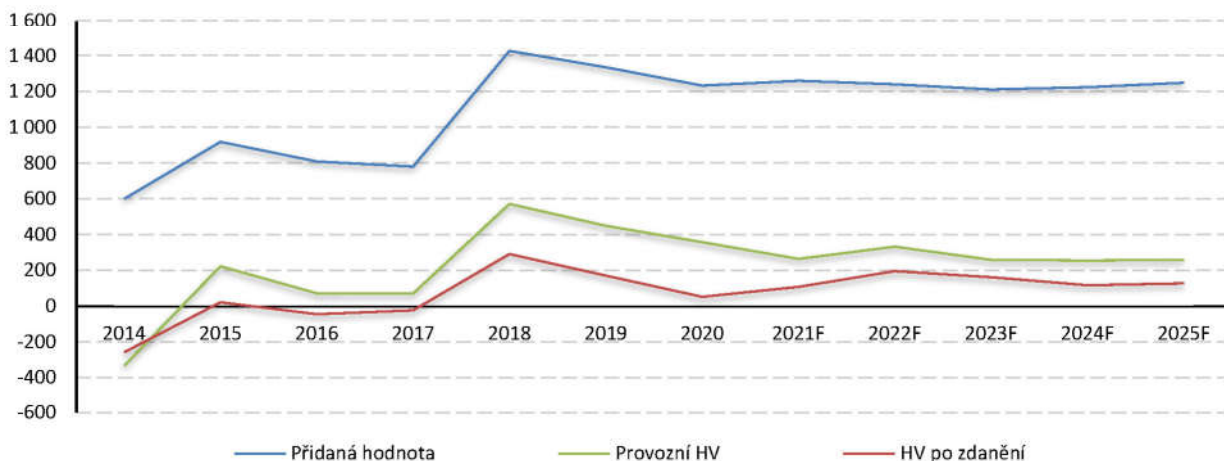
- Provozní část Společnosti – podnik (na úrovni provozně nutného investovaného kapitálu, viz výše). Provozní část Společnosti vykonává vlastní podnikatelskou činnost a generuje čisté příjmy (FCF) pro vlastníky, které vstupují do výpočtu ocenění příjmovým přístupem (metoda DCF) v další kapitole.
- Mimo 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 zvláště 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 223 mil. Kč netto.
 - Krátkodobé provozní pohledávky (část) – pohledávky z titulu pronájmu neprovozních nemovitostí, které nelze odprodat.

10.2 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. 29 - Vývoj ukazatelů VZZ (historie 2014-2020, plán 2021-2025; mil. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

11 OCENĚNÍ JMĚNÍ PŘÍJMOVÝM PŘÍSTUPEM

11.1 OCENĚNÍ NEPROVOZNÍCH AKTIV

Neprovozní/zbytná aktiva jsou aktiva, která Společnost vlastní, ale nejsou nutná pro hlavní činnost podniku. Vyčleněná neprovozní aktiva se oceňují zvláště pomocí metody likvidační hodnoty (jelikož neslouží k hlavní činnosti Společnosti, je v rámci metodiky ocenění předpokládán jejich prodej).

11.1.1 DLOUHODOBÝ HMATNÝ MAJETEK – NEMOVITOSTI A MOVITÉ VĚCI K LIKVIDACI, ODPRODEJI A K PRONÁJMU

11.1.1.1 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**.

11.1.1.2 NEMOVITÉ VĚCI URČENÉ K ODPRODEJI

Jedná se o nemovitosti v celkové brutto účetní hodnotě 70 mil. Kč, netto hodnota je 23 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)	■
Skládka Chabařovice (k.ú. Chabařovice a Tuchomyšl)	■
Areál bývalé Prefy Trmice (k.ú. Trmice)	■
Pozemky na jižním svahu Ovčího vrchu (k.ú. Klíše)	■
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)	■
Bývalá dělnická vrátnice, objekt č. 2611 (k.ú. Ústí nad Labem na pozemku 137/207 o výměře 0,3 tis. m2)	■
CELKEM	18,8

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

11.1.1.3 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

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

11.1.1.4 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), INFRA SPOL, 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 přehled nájemních vztahů k 31.12.2020. Znalec předpokládá, že sjednané jednotkové nájemné je k Datu ocenění obvyklé v daném místě, s ohledem na stav prostor, přístup, vybavení apod.

Roční výše nájemného aktuálně (k Datu ocenění) pronajatých nemovitostí Skupiny (bez zahrnutí nájemného hrazeného v rámci 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 nejmenného</i>	<i>20%</i>
<i>Riziko ztráty/výpaaku nejmenného</i>	<i>5%</i>
Roční čisté nájemné	6,3
<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	54

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

11.1.2 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 (dále také jen „CSS“). 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 kapitalizační částí pohledávky ve výši 16 400 000 Kč (celková výše pohledávky z titulu smlouvy o nahrazení závazku činila 18 937 264,25 Kč). Společnost CSS upsala 164 ks nových akcií v celkové hodnotě 16 400 000 Kč. Následně došlo k započtení pohledávky společnosti CSS na splacení emisního kurzu nově upisovaných akcií s částí pohledávky Společnosti za společností CSS. Nabývací cena podílu tedy činila 16 400 000 Kč.

Popis společnosti CSS

Společnost CSS 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 je rovněž poskytovat tyto služby externím společnostem mimo Skupinu.

Historie hospodaření společnosti CSS

Tabulka č. 71 – Rozvaha společnosti CSS (2015-2020; tis. Kč)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AKTIVA	39 939	35 775	27 481	24 090	37 114	10 816
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0	16 400	0
Dlouhodobý majetek	21 105	17 128	13 656	10 742	7 480	4 462
Dlouhodobý nehmotný majetek	19 971	15 899	12 435	8 981	5 148	597
Dlouhodobý hmotný majetek	1 134	1 229	1 221	1 761	2 332	3 866
Oběžná aktiva	17 227	17 298	12 519	6 668	9 210	4 983
Krátkodobé pohledávky	15 079	14 965	9 299	4 213	6 344	4 915
Peněžní prostředky	2 148	2 333	3 220	2 455	2 866	68
Časové rozlišení	1 607	1 349	1 306	6 680	4 024	1 370
PASIVA	39 939	35 775	27 481	24 090	37 114	10 816
Vlastní kapitál	-7 215	-11 048	-8 405	-8 882	8 524	5 497
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	-3 027
Cizí zdroje	47 148	46 820	35 884	32 970	28 590	5 319

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rezervy	68	598	2 467	3 481	322	990
Dlouhodobé závazky	1 890	1 167	-546	-379	29	-52
Krátkodobé závazky	45 190	45 055	33 963	29 868	28 239	4 381
Časové rozlišení	6	3	2	2	0	0

Zdroj: Účetní závěrky společnosti CSS

Tabulka č. 72 – Výsledovka společnosti CSS (2015-2020; tis. Kč)

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (TIS. KČ)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tržby za prodej výrobků a služeb	46 044	44 820	45 424	46 581	48 635	46 501
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Výkonová spotřeba	12 155	10 385	8 808	9 044	9 749	10 166
Osobní náklady	29 916	27 825	28 818	31 964	34 137	33 725
Úpravy hodnoty v provozní oblasti	15 329	6 798	-1 703	4 181	-1 141	4 641
Ostatní provozní výnosy	619	925	967	31	511	56
Ostatní provozní náklady	5	4 959	9 288	1 498	4 792	883
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-10 742	-4 222	1 180	-75	1 609	-2 858
Nákladové úroky a podobné náklady	383	186	0	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	5	2	72	109	30	9
Ostatní finanční náklady	95	149	321	344	224	259
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-473	-333	-249	-235	-194	-251
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-11 215	-4 555	931	-310	1 415	-3 108
Daň z příjmů za běžnou činnost	944	-722	-1 713	167	408	-81
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-12 159	-3 833	2 644	-477	1 007	-3 027
Výsledek hospodaření za běžné období (+/-)	-12 159	-3 833	2 644	-477	1 007	-3 027

Zdroj: Účetní závěrky společnosti CSS

Bilanční suma společnosti CSS nejprve do roku 2018 klesala, následně v roce 2019 významně narostla v důsledku zvýšení základního kapitálu (a související nově evidované pohledávky za upsaný základní kapitál), v roce 2020 již bilanční suma opět výrazně poklesla.

Aktiva společnosti CSS jsou tvořena přibližně stejnou měrou dlouhodobým majetkem a oběžnými aktivy. Do roku 2019 se na dlouhodobém majetku podílel především dlouhodobý nehmotný majetek, v roce 2020 již převládá dlouhodobý hmotný majetek. Oběžná aktiva jsou tvořena především krátkodobými pohledávkami, menší měrou se na oběžných aktivech podílí také peněžní prostředky. Časové rozlišení tvoří nejmenší část aktiv Společnosti a v posledních třech letech klesalo.

Co se týče pasiv, do roku 2018 byl vlastní kapitál vykazován v záporné výši a cizí zdroje tak tvořily více jak 100 % pasiv Společnosti. Vlastní kapitál byl v záporné výši vykazován z důvodu realizovaných hospodářských ztrát, které byly ponechávány ve společnosti. Kladný hospodářský výsledek společnost CSS realizovala pouze v letech 2017 a 2019. V roce 2019 zároveň došlo ke zvýšení základního kapitálu, v důsledku čehož byl vlastní kapitál navýšen až do kladných hodnot. Cizí zdroje financování jsou tvořeny především krátkodobými závazky.

Jak již bylo uvedeno dříve, společnost CSS kromě roků 2017 a 2019 realizovala ve zbývajících letech sledovaného období hospodářskou ztrátu. Ztráty přitom v daných letech společnost CSS dosahovala již na úrovni provozního výsledku hospodaření.

Ocenění podílu na společnosti CSS

Vzhledem k tomu, že činností společnosti CSS 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 ve výši podílu na jejím vlastním kapitálu, tedy metodou ekvivalence.

Tabulka č. 73 - Ocenění podílu na společnosti CSS (tis. Kč)

POLOŽKA	TIS. KČ
Účetní hodnota VK společnosti CSS a.s.	5 497
Podíl Společnosti na ZK společnosti CSS a.s.	89,13 %
Ocenění podílu na společnosti CSS a.s.	4 900

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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 (dále také jen „Usti Truck Wash“). 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 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.

Popis společnosti Usti Truck Wash

Společnost Usti Truck Wash 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 vstoupila Společnost výše popsaným nepeněžitým vkladem pozemku.

Historie hospodaření společnosti Usti Truck Wash

Tabulka č. 74 – Rozvaha společnosti Usti Truck Wash (2019-2020; tis. Kč)

	2019	2020
AKTIVA	2 370	38 043
Pohledávky za upsaný základní kapitál	1 400	0
Dlouhodobý majetek	331	3 241
Dlouhodobý hmotný majetek	331	3 241
Oběžná aktiva	639	34 803
Krátkodobé pohledávky	39	128
Peněžní prostředky	600	34 675
Časové rozlišení	0	0
PASIVA	2 370	38 043
Vlastní kapitál	1 999	4 496
Základní kapitál	2 000	4 700
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	-1
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1	-203
Cizí zdroje	371	33 548
Krátkodobé závazky	371	33 548
Časové rozlišení	0	0

Zdroj: Účetní závěrky společnosti Usti Truck Wash

Tabulka č. 75 – Výsledovka společnosti Usti Truck Wash (2019-2020; tis. Kč)

	2019	2020
Tržby za prodej výrobků a služeb	0	0
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	0	30
Osobní náklady	0	0
Úpravy hodnoty v provozní oblasti	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	1
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	0	-31
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	547
Nákladové úroky a podobné náklady	0	702
Ostatní finanční výnosy	0	1
Ostatní finanční náklady	1	19
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-1	-172
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-1	-203
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-1	-203
Výsledek hospodaření za běžné období (+/-)	-1	-203

Zdroj: Účetní závěrky společnosti Usti Truck Wash

Historie společnosti Usti Truck Wash je velmi krátká, jelikož společnost Usti Truck Wash byla založena dne 22. 10. 2019. V roce 2019 byla aktiva společnosti Usti Truck Wash tvořena zejména pohledávkami za upsaný základní kapitál, peněžními prostředky, dlouhodobým hmotným majetkem a v menší míře také krátkodobými pohledávkami. V roce 2020 došlo k výraznému nárůstu bilanční sumy (z 2 mil. Kč na 38 mil. Kč), což se na straně aktiv projevilo především nárůstem zůstatku peněžních prostředků, v menší míře také nárůstem

dlouhodobého hmotného majetku a krátkodobých pohledávek. Pasiva společnosti Usti Truck Wash byla v roce 2019 tvořena především vlastním kapitálem, menší měrou se na pasivech podílely také krátkodobé závazky. V roce 2020 již významnější část celkových pasiv tvoří cizí zdroje financování v podobě krátkodobých závazků a naopak menší část celkových pasiv tvoří vlastní kapitál.

V roce 2019 společnost Usti Truck Wash realizovala hospodářskou ztrátu ve výši -1 tis. Kč, což bylo způsobeno vykázáním pouze ostatních finančních nákladů. V roce 2020 již hospodářská ztráta společnosti Usti Truck Wash činila -203 tis. Kč, když v tomto roce již společnost vykázala více nákladových položek, z nichž nejvýznamnější jsou nákladové úroky. Společnost Usti Truck Wash vykazuje také výnosové úroky, avšak v nižší výši než úroky nákladové. Na úrovni provozního výsledku hospodaření společnost Usti Truck Wash vykázala ztrátu ve výši -31 tis. Kč.

Ocenění podílu na společnosti Usti Truck Wash

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 ve výši podílu na jejím vlastním kapitálu, tedy metodou ekvivalence.

Tabulka č. 76 – Ocenění podílu na společnosti Usti Truck Wash (tis. Kč)

POLOŽKA	TIS. Kč
Účetní hodnota vlastního kapitálu společnosti Usti Truck Wash, a.s.	4 496
Podíl Společnosti na ZK společnosti Usti Truck Wash, a.s.	48,94 %
Hodnota podílu na společnosti Usti Truck Wash, a.s.	2 200

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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. má ve Sbírce listin zveřejněnu nejaktuálnější účetní závěrku za rok 2018, ze které vyplývá, že tato společnost má vlastní kapitál ve výši 1 864 tis. Kč. Znalec ocenil podíl Skupiny na této společnosti ve výši podílu na jejím vlastním kapitálu, tedy metodou ekvivalence.

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.	5
Podíl Skupiny na společnosti Usti Truck Wash, a.s.	2
Podíl Skupiny na společnosti Klastř povrchové úpravy, a.s.	0
Dlouhodobé finanční investice – ocenění	7

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

11.1.3 DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY – PŮJČKA SPOLEČNOSTI STZ DEVELOPMENT, A.S. VE VÝŠI 223 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 223,2 mil. Kč (rozdíl tvoří opravná položka). Pohledávka je úročená, nicméně Skupina o výnosových úrocích z této pohledávky neúčtuje, neboť má pochyby o jejich úhradě.

Ocenění pohledávky za Dlužníkem

Znalec neměl k dispozici účetní závěrky společnosti STZ Development, a.s. k Datu ocenění, na základě kterých by byl Znalec schopen přecenit pohledávku Společnosti za Dlužníkem k Datu ocenění. Znalec tak při ocenění pohledávky za Dlužníkem vycházel z dřívějších přecenění pohledávky Společnosti za Dlužníkem, které Znalec zpracovával, a z poměru vypočtených tržních hodnot pohledávky za Dlužníkem ve vztahu k hodnotě nemovitostí ve vlastnictví Dlužníka stanové na základě znaleckých posudků společnosti GT Appraisal services – Znalecký ústav, a.s. (dále také jen „GT“).

DATUM OCENĚNÍ	30.6.2018	31.10.2019	31.8.2020
Tržní hodnota nemovitostí Dlužníka dle znaleckých posudků GT	302,5	302,5	232,8
Ocenění pohledávky Společnosti za Dlužníkem Znalcem	301,0	304,8	244,4
Poměr	99,50%	100,77%	104,95%

Průměrný poměr mezi oceněním pohledávky Společnosti za Dlužníkem Znalcem a tržní hodnotou nemovitostí Dlužníka dle znaleckých posudků GT činí 101,74 %. Tento poměr Znalec aplikoval na tržní hodnotu nemovitostí Dlužníka k 31.12.2020 (223,2 mil. Kč), čímž dospěl k odhadu výsledné hodnoty pohledávky Společnosti za Dlužníkem ve výši 227,1 mil. Kč.

11.1.4 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. 78 - 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

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

11.1.5 CELKOVÁ TRŽNÍ HODNOTA NEPROVOZNIHO 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. 79 - Souhrn samostatného ocenění provozně nepotřebného majetku (mil. Kč)

NEPROVOZNI 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	35	2	-3	20
Dlouhodobý hmotný majetek (stroje k prodeji)	1	0	0	0	1
Dlouhodobý hmotný majetek (NEMI k pronájmu)	54	n/a	n/a	n/a	54
Dlouhodobý finanční majetek (podíly)	7	18	0	0	7
Dlouhodobý finanční majetek (poskytnuté půjčky STZ a ostatní)	227	223	5	0	223
Provozní pohledávky (z nájemného)	1	1	0	0	1
CELKEM					306

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

11.2 OCENĚNÍ PROVOZNÍ ČÁSTI PODNIKU SPOLEČNOSTI METODOU DCF ENTITY (FCFF)

Ocenění Společnosti metodou DCF Entity (FCFF) je uvedeno v příloze č. 4.

11.2.1 POSTUP OCENĚNÍ

Třífázové ocenění

Pro stanovení hodnoty podniku bylo použito třífázové ocenění:

- V 1. fázi pro následujících 5 let (2021-2025) 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. 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 11.1 *Ocenění neprovozních aktiv*.

11.2.2 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 databázi 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 nejdélejší 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

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).

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 prémie za specifické riziko:
 - **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):

$$r_{local} = \left((1 + r_{USA}) * \frac{1 + inflace_{CZ}}{1 + inflace_{USA}} \right) - 1$$

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 10.1.6 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 2021-2033 (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. 80 - Stanovení WACC v jednotlivých letech (2021-2025; po iteracích)

POLOŽKA (%)	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Podíl vlastního kapitálu (na začátku období)	27,4%	31,3%	37,4%	39,4%	44,1%
Náklady vlastního kapitálu - ZADLUŽENÉ	13,6%	10,7%	8,3%	7,8%	7,4%
Podíl cizího kapitálu (na začátku období)	72,6%	68,7%	62,6%	60,6%	55,9%
Náklady cizího kapitálu	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%
Sazba daně z příjmů	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
WACC	5,5%	5,0%	4,6%	4,5%	4,5%

Zdroj: <https://www.federalreserve.gov/>, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.philadelphiafed.org, www.czso.cz, www.mfcr.cz, vlastní výpočty Znalce

V průběhu mezifáze je uvažováno postupné snížení zadlužení, růst podílu vlastního kapitálu a navýšení výsledného WACC z 4,5 % (2025) na 6,2 % (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.

11.2.3 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. 81 - 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
+	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)

Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

Datum hodnocení

Jako datum ocenění (okamžik, ke kterému budou diskontovány peněžní toky) bylo stanoveno datum 1. 1. 2021.

V každém roce první fáze, tj. v období od roku 2021 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.

FCFF

Výpočet volného cash-flow pro vlastníky a věřitele od roku 2021 do roku 2025 je uveden v tabulce:

Tabulka č. 82 - Stanovení FCFF (plán pro 1. fázi 2021-2025; mil. Kč)

	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
KPVH před odpisy	679	639	590	588	606
odpisy	-448	-340	-363	-366	-380
KPVH	231	299	227	222	226
DPPO	-44	-57	-43	-42	-43
KPVH po dani	187	242	184	180	183
Nepeněžní operace – odpisy	448	340	363	366	380
NWCAPEX	-23	34	43	21	13
CAPEX	-244	-387	-257	-275	-286
FCFF	367	229	333	291	289

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

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. 83 - Stanovení FCFF (plán pro mezifázi 2026-2033; mil. Kč)

	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F	2031F	2032F	2033F
KPVH před odpisy	618	630	643	656	669	682	696	710
odpisy	-396	-297	-294	-323	-353	-370	-389	-397
KPVH	222	333	348	332	315	312	307	312
DPPO	-42	-63	-66	-63	-60	-59	-58	-59
KPVH po dani	180	270	282	269	255	253	248	253
Nepeněžní operace – odpisy	396	297	294	323	353	370	389	397
NWCAPEX	16	17	-15	-15	-15	-15	-2	-16
CAPEX	-165	-285	-343	-350	-357	-364	-372	-379
FCFF	426	299	219	227	237	243	264	255

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

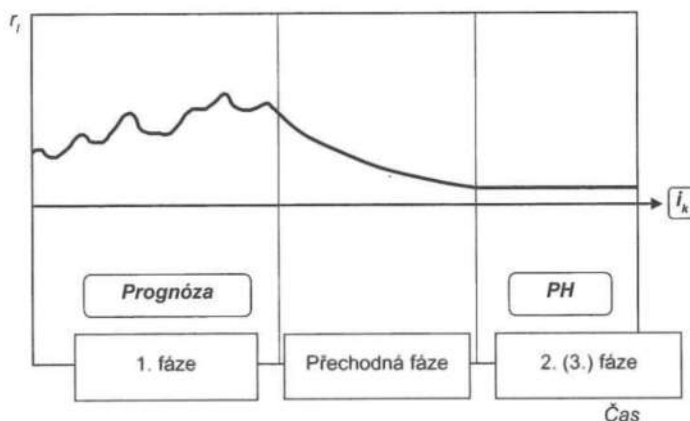
Výpočet FCFF a diskontovaného FCFF je rovněž uveden v příloze č. 4.

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 úrovním 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):



Zdroj: Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku, Ekopress, s.r.o., 3. vydání, 2011, Praha

- 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.

11.2.4 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 třífázového 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 aprecie směnného kurzu CZK/EUR vznikají v letech 2021-2023 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 aprecie CZK na tržby je v ocenění zohledněn (Skupina generuje tržby převážně v EUR, přičemž hodnota tržeb v CZK v plánu klesá vlivem aprecie 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. 84 - Výsledek ocenění Jmění metodou DCF Entity (FCFF; mil. Kč)

POLOŽKA	OPERACE	HODNOTA
Hodnota 1. fáze (2021-2025)	+	1 312
Hodnota mezifáze (2026-2033)	+	1 345
Hodnota 2. fáze (PH po 2033)	+	2 143
Hodnota provozní části podniku Společnosti	=	4 801
Hodnota neprovozního majetku Společnosti	+	306
Hodnota celého podniku Společnosti	=	5 106
Hodnota cizího úročného kapitálu Společnosti	-	-3 486
Snížení hodnoty úvěrů, současná hodnota	-	88
Celková netto hodnota Jmění Společnosti (v mil. Kč)	=	1 709

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

12 TRŽNÍ HODNOTA JEDNÉ AKCIE SPOLEČNOSTI

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. Účelem ocenění je dražba souboru těchto Akcií. Dle informace od zástupce Společnosti bude maximální počet akcií do dražby pravděpodobně 1.163.680 ks, tj. 30 % balík 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. 85 - 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%

Zdroj: Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku, Ekopress, s.r.o., 1. vydání, 2003, Praha; vlastní zpracování Znalce

Dle informací od Objednatele existuje k Datu ocenění ve Skupině akcionář, který disponuje majoritním balíkem akcií (skupina KAPRAIN), 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 premie, avšak u podílů, které těsně (v řádu několika %) přesahují majoritní podíl (s podstatným či rozhodujícím vlivem), a tedy umožňují vlastníkovu podílu rozhodovat o řízení společnosti, je možné aplikovat mírnou přírážku k výsledku ocenění (do 5 %).

Dle informace od zástupce Společnosti bude maximální počet akcií do dražby pravděpodobně 1.163.680 ks, tj. 30 % balík Akcií. Takový podíl na základním kapitálu Společnosti neumožňuje ovlivnit výsledky hlasování. Znalec v případě ocenění balíku Akcií představujícího podíl cca 30 % aplikoval diskont za minoritu ve výši 20 %. V níže uvedené tabulce Znalec vyčíslil 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. 86 - Výpočet hodnoty 1 ks Akcie Společnosti, která je součástí balíku Akcií ve výši cca 30 % podílu na základním kapitálu Společnosti

POLOŽKA	HODNOTA
Hodnota 100% podílu na Společnosti (Jmění), mil. Kč	1 709
<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 (Kč)	352

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

13 ZÁVĚR – VÝSLEDEK OCENĚNÍ

13.1 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 30 % emitovaných akcií), pro potřeby dražby.

Ocenění Akcií bylo provedeno ke dni 31. prosince 2020.

13.2 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. 87 - Rekapitulace ocenění Jmění jednotlivými metodami

POUŽITÝ PŘÍSTUP	POUŽITÁ METODA	VÝSLEDNÁ HODNOTA (MIL. KČ)
Příjmový	DCF FCFF	1 709

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

Výsledná tržní hodnota Jmění Společnosti činí k datu 31.12.2020 celkem **1 709 mil. Kč**.

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. Účelem ocenění je dražba souboru těchto Akcií. Dle informace od zástupce Společnosti bude maximální počet akcií do dražby pravděpodobně 1.163.680 ks, tj. 30 % balík Akcií.

Přehled ocenění jedné Akcie Společnosti je uveden v následující tabulce a blíže popsán v předchozí kapitole.

Tabulka č. 88 - Výpočet hodnoty 1 ks Akcie Společnosti, která je součástí balíku Akcií ve výši cca 30 % podílu na základním kapitálu Společnosti

POLOŽKA	HODNOTA
Hodnota 100% podílu na Společnosti (Jmění), mil. Kč	1 709
<i>Poail 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 (Kč)	352

Zdroj: Vlastní výpočty Znalce

Hodnota celého balíku dražených Akcií bude rovna násobku hodnoty 1 ks Akcie stanovené výše a konečného počtu dražených Akcií.

13.3 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 CCA 30% BALÍKU AKCIÍ SPOLEČNOSTI**

ČINÍ K DATU OCENĚNÍ 31. PROSINCE 2020

352 KČ

SLOVY: TŘI STA PADESÁT DVA KORUN ČESKÝCH

Hodnota celého balíku dražených Akcií bude rovna násobku hodnoty 1 ks Akcie stanovené výše a konečného počtu dražených Akcií.

13.3.1 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. 89 - Vymezení vztahu výsledku ocenění k DPH

PŘEVODCE	NABYVATEL	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

Zdroj: Vlastní zpracování Znalce

PŘÍLOHY

- Příloha č. 1:** VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTRÍKU SPOLEČNOSTI A SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ
- Příloha č. 2:** ÚČETNÍ VÝKAZY VYBRANÝCH SPOLEČNOSTÍ VE SKUPINĚ K 31.12.2020
- 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 31.12.2020
 - Příloha č. 2.2:** ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI SYNPO, AKCIOVÁ SPOLEČNOST K 31.12.2020
 - Příloha č. 2.3:** ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI SPOLCHEMIE DISTRIBUTION, A.S. K 31.12.2020
 - Příloha č. 2.4:** ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI CSS, A.S. K 31.12.2020
 - Příloha č. 2.5:** ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI USTI TRUCK WASH, A.S. K 31.12.2020
- Příloha č. 3:** FINANČNÍ PLÁN SKUPINY PRO ROKY 2021-2025
- 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, Vínůř, 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., stanoveno 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 31.12.2020

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 31.12.2020

Rozvaha

[tis. Kč]	Konsolidace	
	prosinec 2020	prosinec 2019
AKTIVA CELKEM	5 881 620	5 929 735
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B. Dlouhodobý majetek	3 846 710	3 992 506
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	197 851	244 773
1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	2 917	4 317
2. Ocenitelná práva	187 162	226 084
2.1 Software	1 534	2 013
2.2 Ostatní ocenitelná práva	185 627	224 071
3. Goodwill	0	0
4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7 773	14 372
5.1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
5.2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	7 773	14 372
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	3 596 003	3 701 813
1. Pozemky a stavby	1 659 438	1 727 259
1.1 Pozemky	443 869	445 850
1.2 Stavby	1 215 569	1 281 409
2. Hmotné movité věci a jejich soubory	1 737 424	1 874 762
3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0
4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	196	196
4.1 Pěstelské celky trvalých porostů	0	0
4.2 Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0
4.3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	196	196
5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	198 945	99 596
5.1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	353	18 454
5.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	198 593	81 142
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	52 856	45 921
1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	50 876	45 921
2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
3. Podíly - podstatný vliv	1 981	0
4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0
5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0
6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0
7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0
7.1 Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
7.2 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0
C. Oběžná aktiva	1 865 645	1 740 006
C.I. Zásoby	643 218	634 414
1. Materiál	292 977	295 449
2. Nedokončená výroba a polotovary	255	255
3. Výrobky a zboží	326 354	337 701
3.1 Výrobky	326 198	337 624
3.2 Zboží	156	76
4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0
5. Poskytnuté zálohy na zásoby	23 633	1 009
C.II. Pohledávky	1 038 224	997 270
C.II.1 Dlouhodobé pohledávky	289 545	300 018
1. Pohledávky z obchodních vztahů	0	0
2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	60 345	61 187
3. Pohledávky - podstatný vliv	0	0
4. Odložená daňová pohledávka	0	0
5. Pohledávky - ostatní	229 200	238 830
5.1 Pohledávky za společníky	0	0
5.2 Dlouhodobé poskytnuté zálohy	6 000	6 000
5.3 Dohadné účty aktivní	0	0
5.4 Jiné pohledávky	223 200	232 830
C.II.2 Krátkodobé pohledávky	748 679	697 252
1. Pohledávky z obchodních vztahů	627 164	571 314
2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	20 000	21 545
3. Pohledávky - podstatný vliv	0	0
4. Pohledávky - ostatní	101 515	104 393
4.1 Pohledávky za společníky	0	0
4.2 Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0
4.3 Stát - daňové pohledávky	77 938	65 585
4.4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 266	2 838
4.5 Dohadné účty aktivní	1 073	19 036
4.6 Jiné pohledávky	20 238	16 935
C.III. Krátkodobý finanční majetek	0	0
1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
2. Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV. Peněžní prostředky	184 203	108 323
1. Peněžní prostředky v pokladně	316	722
2. Peněžní prostředky na účtech	183 887	107 601
D. Časové rozlišení aktiv	169 264	197 223
D.I. Náklady příštích období	168 424	196 906
D.II. Komplexní náklady příštích období	0	0
D.III. Příjmy příštích období	840	317

PASIVA CELKEM	5 881 620	5 929 735
A. Vlastní kapitál	1 322 222	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 hospodáření minulých let	476 558	-922 244
A.V. Výsledek hospodáření běžného účetního období	50 550	176 881
B.+C. Cizí zdroje	4 555 570	4 655 978
B.I. Rezervy	103 250	76 965
1. Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0
2. Rezerva na daň z příjmů	20 629	0
3. Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0	0
4. Ostatní rezervy	82 621	76 965
C. Závazky	4 452 320	4 579 013
C.I. Dlouhodobé závazky	3 304 625	2 530 329
1. Vydané dluhopisy	0	0
2. Závazky k úvěrovým institucím	44 302	0
3. Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
4. Závazky z obchodních vztahů	3 928	4 215
5. Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	5 493	2 633
7. Závazky - podstatný vliv	0	0
8. Odložený daňový závazek	133 730	118 828
9. Závazky - ostatní	3 117 173	2 404 652
9.1 Závazky ke společníkům	324 578	310 344
9.2 Dohadné účty pasivní	0	0
9.3 Jiné závazky	2 792 595	2 094 308
C.II. Krátkodobé závazky	1 147 695	2 048 684
1. Vydané dluhopisy	0	0
2. Závazky k úvěrovým institucím	0	0
3. Krátkodobé přijaté zálohy	224 201	164 441
4. Závazky z obchodních vztahů	547 004	495 166
5. Krátkodobé směnky k úhradě	0	0
6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 400	2 089
7. Závazky - podstatný vliv	0	0
8. Závazky - ostatní	375 090	1 386 988
8.1 Závazky ke společníkům	2 603	2 538
8.2 Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
8.3 Závazky k zaměstnancům	20 536	22 218
8.4 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	11 721	12 229
8.5 Stát - daňové závazky a dotace	5 774	14 092
8.6 Dohadné účty pasivní	15 305	30 904
8.7 Jiné závazky	319 150	1 305 007
D. Časové rozlišení pasív	3 827	2 180

Výkaz zisku a ztrát - konsolidace

[tis. Kč]	rok		
		2019	2020
	Skutečnost	Skutečnost	Plán
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	5 329 161	5 384 649	5 377 330
II. Tržby za prodej zboží	589	2 067	1 104
A. Výkonová spotřeba	-4 155 301	-4 127 423	-4 321 261
1. Náklady vynaložené na prodané zboží	-582	-1 609	-1 100
2. Spotřeba materiálu a energie	-3 327 459	-3 312 050	-3 432 216
3. Služby	-827 260	-813 765	-887 945
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti	-11 565	2 148	2 934
C. Aktivace	3 621	4 574	
D. Osobní náklady	-427 390	-417 730	-443 885
1. Mzdové náklady	-312 849	-303 758	-326 336
2. Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	-114 541	-113 972	-117 549
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	-280 068	-302 897	-315 079
1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	-312 845	-317 226	-315 079
2. Úpravy hodnot zásob	4 386	-5 950	
3. Úpravy hodnot pohledávek	28 391	20 279	
III. Ostatní provozní výnosy	52 610	107 676	
1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	9 039	24 422	
2. Tržby z prodeje materiálu	25 852	71 205	
3. Jiné provozní výnosy	17 719	12 050	
F. Ostatní provozní náklady	-159 110	-186 236	-65 207
1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	-14 007	-23 916	
2. Zůstatková cena prodaného materiálu	-23 849	-71 743	
3. Daně a poplatky	-6 748	-8 368	-6 655
4. Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-5 656	-913	
5. Jiné provozní náklady	-108 850	-81 296	-58 552
* Provozní výsledek hospodaření	352 546	466 828	235 936
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	2 408	4 456	6 900
1. Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0
2. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	2 408	4 456	6 900
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-35 768	-96 695	
J. Nákladové úroky a podobné náklady	-124 604	-131 585	-124 010
2. Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	-124 604	-131 585	-124 010
VII. Ostatní finanční výnosy	132 124	268 115	1 163
K. Ostatní finanční náklady	-235 885	-279 487	-20 093
* Finanční výsledek hospodaření	-261 704	-235 196	-136 040
** Výsledek hospodaření před zdaněním	90 842	231 632	99 896
L. Daň z příjmů	-40 292	-54 751	-10 000
1. - Daň z příjmů splatná	-25 391	-22 455	-10 000
2. - Daň z příjmů odložená	-14 901	-32 297	
** Výsledek hospodaření po zdanění	50 550	176 881	89 896
*** Výsledek hospodaření za účetní období	50 550	176 881	89 896

PŘÍLOHA Č. 2.2

ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI SYNPO, AKCIOVÁ SPOLEČNOST K 31.12.2020

ROZVAHA

12.2020

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	Aktiva celkem	001	242 766	177 695	65 071	66 295
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	003	198 707	176 807	21 900	22 802
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	1 541	1 541	0	36
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	006	1 541	1 541	0	36
B.I.2.1.	Software	007	1 541	1 541	0	36
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	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	197 145	175 265	21 880	22 746
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	46 350	33 835	12 515	13 375
B.II.1.1.	Pozemky	016	4 718	0	4 718	4 718
2.	Stavby	017	41 632	33 835	7 797	8 657
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	149 690	141 430	8 259	9 371
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 105	0	1 105	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 105	0	1 105	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	20	0	20	20
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	20	0	20	20
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	037	43 699	888	42 811	42 999
C.I.	Zásoby	038	12 038	887	11 151	10 327
C.I.1.	Materiál	039	8 916	887	8 029	7 716
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	663	0	663	857
3.	Výrobky a zboží	041	2 329	0	2 329	1 754
C.I.3.1.	Výrobky	042	2 063	0	2 063	1 656
2.	Zboží	043	266	0	266	98
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	131	0	131	0
C.II.	Pohledávky	046	18 786	2	18 785	16 542
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
4.	Odloužená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
5.	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	18 786	2	18 785	16 542
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	16 807	2	16 806	10 904
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
4.	Pohledávky - ostatní	061	1 979	0	1 979	5 639
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
3.	Stát - daňové pohledávky	064	5	0	5	4
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	135	0	135	100
5.	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
6.	Jiné pohledávky	067	1 839	0	1 839	5 534
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	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	071	12 875	0	12 875	16 130
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	43	0	43	30
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	12 832	0	12 832	16 100
D.	Časové rozlišení aktiv	074	361	0	361	495
D.1.	Náklady příštích období	075	321	0	321	457
2.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	077	39	0	39	37

Osmačení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	Pasiva celkem	078	65 071	66 295
A.	Vlastní kapitál	079	51 811	50 022
A.I.	Základní kapitál	080	51 071	51 071
A.I.1.	Základní kapitál	081	51 071	51 071
2.	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3.	Změny základního kapitálu	083	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	465	465
A.II.1.	Ážio	085	0	0
2.	Kapitálové fondy	086	465	465
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	465	465
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	0	0
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	092	397	675
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	094	397	675
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	-2 188	-3 779
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	4 293	2 702
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	-6 481	-6 481
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	2 066	1 591
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje	101	13 234	11 523
B.	Rezervy	102	0	0
B.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	107	13 234	11 523
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	1 823	1 685
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	0	0
C.I.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	110	0	0
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	1 823	1 685
9.	Závazky - ostatní	119	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	0	0
2.	Dohadné účty pasivní	121	0	0
3.	Jiné závazky	122	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	123	11 411	9 838
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124	0	0
C.II.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	125	0	0
2.	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	176	636
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	3 803	2 108
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	133	7 432	7 094
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134	0	0
2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
3.	Závazky k zaměstnancům	136	3 257	3 601
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	1 836	1 819
5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	2 072	1 414
6.	Dohadné účty pasivní	139	60	58
7.	Jiné závazky	140	208	202
D.	Časové rozlišení pasiv	141	26	4 750
D.1.	Výdaje příštích období	142	0	4 750
2.	Výnosy příštích období	143	26	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY			12.2020	
Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném	minulém
			1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	119 443	0
II.	Tržby za prodej zboží	002	4 924	0
A.	Výkonová spotřeba	003	58 400	0
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	3 198	0
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	41 506	0
A. 3.	Služby	006	13 696	0
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	213	0
C.	Aktivace (-)	008	122	0
D.	Osobní náklady	009	73 172	0
D. 1.	Mzdové náklady	010	53 138	0
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	20 034	0
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	17 550	0
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	2 484	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	3 686	0
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	3 745	0
E. 1. 1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	3 745	0
E. 1. 2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	0	0
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	018	-32	0
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-28	0
III.	Ostatní provozní výnosy	020	15 562	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	40	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	15 522	0
F.	Ostatní provozní náklady	024	945	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	0
F. 2.	Prodaný materiál	026	0	0
F. 3.	Daně a poplatky	027	300	0
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	0	0
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	645	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	4 063	0
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	0	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	41	0
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	0	0
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	41	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1 484	0
K.	Ostatní finanční náklady	047	3 008	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-1 565	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	2 498	0
L.	Daň z příjmů	050	431	0
L. 1.	Daň z příjmů splatná	051	293	0
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	138	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	2 066	0
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	2 066	0
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	141 414	0

PŘÍLOHA Č. 2.3

ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI SPOLCHEMIE DISTRIBUTION, A.S. K 31.12.2020

ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni 31. prosince 2020

(v celých tisících Kč)

IČ

24 15 05 84

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	3 341	-314	3 028	31 577
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	840	-314	526	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	-314	456	765
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	770	-314	456	765
1.1	Pozemky	016	456	0	456	456
1.2	Stavby	017	314	-314	0	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

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	2 447	0	2 447	30 689
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	163	0	163	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	163	0	163	28 617
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	8	0	8	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	155	0	155	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	11	0	11	1 794
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	111	0	111	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	2 285	0	2 285	2 071
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	0	0	0	0
2	Peněžní prostředky na účtech	073	2 285	0	2 285	2 071
D. I.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75 až 77)	074	54	0	54	54
D. I.	Náklady příštích období	075	54	0	54	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	3 028	31 577
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 101)	079	3 185	3 146
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 hospodáření 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 hospodáření minulých let (+/-)	098	0	0
A. V. 1	Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 101 + 141 - 100)/	099	39	611
2	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	-161	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	-161	27 930
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	-2	-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	-2	-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	-159	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	-164	1 932
8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	0	495
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	0	228
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	-169	-40
8.6	Dohadné účty pasivní	139	5	1 249
8.7	Jiné závazky	140	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142 + 143)	141	3	0
D. I.	Výdaje příštích období	142	3	0
D. II.	Výnosy příštích období	143	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2020

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

24 15 05 84

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	60 912	601 021
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	60 123	604 568
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	59 409	601 064
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	0	0
3.	Služby	06	714	3 504
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	1 095	4 568
1.	Mzdové náklady	10	809	3 430
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	286	1 138
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	274	1 090
2. 2	Ostatní náklady	13	12	48
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	309	5
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	309	5
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	6	5
1. 2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	303	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	-173	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	4	36
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-279	279
5.	Jiné provozní náklady	29	103	383 994
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	1 771	2 206

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	549	129
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	549	129
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	31 484	15 989
K.	Ostatní finanční náklady	47	32 667	17 496
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-1 732	-1 635
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	39	570
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	314
1.	Daň z příjmů splatná	51	1	315
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-1	-1
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 53)	53	39	257
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	39	257
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	94 609	1 011 645

PŘÍLOHA Č. 2.4

ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI CSS, A.S. K 31.12.2020

ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni 31. prosince 2020

(v celých tisících Kč)

IČ

28 96 36 61

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	52 645	-41 829	10 816	37 114
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	16 400
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	40 942	-36 480	4 462	7 479
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	31 893	-31 296	597	5 148
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	31 893	-31 296	597	5 009
2.1	Software	007	31 893	-31 296	597	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	0	0	0	139
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	139
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	9 049	-5 183	3 866	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	9 018	-5 183	3 835	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	31	0	31	371
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	31	0	31	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

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	10 333	-5 350	4 983	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	10 265	-5 350	4 915	6 344
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	10 265	-5 350	4 915	6 344
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	9 472	-5 350	4 123	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	793	0	793	893
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	714	0	714	720
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	11	0	11	105
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
2.4.6	Jiné pohledávky	067	67	0	67	68
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	68	0	68	2 866
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	44	0	44	2 005
2	Peněžní prostředky na účtech	073	24	0	24	861
D. I.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75 až 77)	074	1 370	0	1 370	4 024
D. I.	Náklady příštích období	075	1 370	0	1 370	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	10 816	37 114
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 101)	079	5 497	8 524
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 hospodářství minulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	-10 275	-11 282
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	0	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-10 275	-11 282
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	-3 027	1 006
2	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	5 319	28 589
B. I.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	990	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	990	322
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	4 329	28 268
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	-52	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	-52	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	4 381	28 239
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	1 707	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	2 674	3 006
8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	1 584	1 836
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	798	798
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	291	372
8.6	Dohadné účty pasivní	139	2	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. prosince 2020

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

28 96 36 61

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	46 501	48 635
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	10 166	9 749
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	402	384
3.	Služby	06	9 764	9 365
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	33 725	34 137
1.	Mzdové náklady	10	26 335	25 617
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	7 391	8 520
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	6 950	8 043
2. 2	Ostatní náklady	13	441	477
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	4 641	-1 141
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	6 350	5 875
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	6 350	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	-1 709	-7 016
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	56	511
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	11	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	883	4 792
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	1	5
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	668	-3 159
5.	Jiné provozní náklady	29	214	7 946
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	-2 858	1 609

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	9	30
K.	Ostatní finanční náklady	47	259	224
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-251	-194
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	-3 108	1 414
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	-81	408
1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-81	408
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 53)	53	-3 027	1 006
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-3 027	1 006
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	46 566	49 176

PŘÍLOHA Č. 2.5

ÚČETNÍ VÝKAZY SPOLEČNOSTI USTI TRUCK WASH, A.S. K 31.12.2020

ROZVAHA
(BALANCE)

ke dni 31. prosince 2020

(v celých tisících Kč)

IČ

862 88 23

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

označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Minulé úč.
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	38 043	0	38 043	2 370
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	1 400
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	3 241	0	3 241	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	3 241	0	3 241	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	941	0	941	331
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	941	0	941	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

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	34 803	0	34 803	639
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	128	0	128	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 společnosti	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	128	0	128	39
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	128	0	128	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	0	0	0	39
2.4.1	Pohledávky za společnosti	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	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	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	34 675	0	34 675	600
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	0	0	0	0
2	Peněžní prostředky na účtech	073	34 675	0	34 675	600
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	38 043	2 370
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 101)	079	4 496	1 999
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 hospodáření minulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	-1	0
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	0	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-1	0
3	Jiný výsledek hospodáření minulých let (+/-)	098	0	0
A. V. 1	Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) <i>/ř.01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 101 + 141 - 100)/</i>	099	-203	-1
2	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	33 548	371
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	33 548	371
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	33 548	371
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	741	371
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	32 806	1
7	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	0	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	0	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

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

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2020

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

862 88 23

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

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	30	0
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	0	0
3.	Služby	06	30	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	1	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	1	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	-31	0

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovapriznani.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	547	0
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	547	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	702	0
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	702	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	19	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 +46 - 47)	48	-172	-1
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	-203	-1
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	-203	-1
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-203	-1
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	548	0

PŘÍLOHA Č. 3

FINANČNÍ PLÁN SKUPINY VČETNĚ ANALÝZY PRO ROKY 2021-2025

Tržby, mil. Kč pokud není uvedeno jinak	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výroby CELKEM UZ	5 057	4 073	3 574	3 974	5 150	5 135	5 133	4 997	4 997	5 133	5 133	5 133
Index	X	0,805	0,878	1,098	1,313	1,000	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Výrobky CELKEM - tuzemsko	948	515	515	540	693	666	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Výrobky CELKEM - export	18,7%	12,6%	14,4%	13,8%	13,5%	13,0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<i>podíl</i>	<i>4 109</i>	<i>3 557</i>	<i>3 059</i>	<i>3 384</i>	<i>4 457</i>	<i>4 469</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
<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>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Anorganika - tuzemsko	240	248	208	267	413	366	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Anorganika - export	932	956	865	826	1 195	1 345	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Epoxidové pryskyřice - tuzemsko	59	22	22	28	68	43	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Epoxidové pryskyřice - export	1 813	1 996	1 648	2 013	2 757	2 638	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Speciální epoxidy - tuzemsko	214	195	235	244	212	207	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Speciální epoxidy - export	625	605	546	545	505	486	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Člen a sportovní chemie - tuzemsko	396	0	0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Člen a sportovní chemie - export	679	0	0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Tržby za výroby hrubé interní CELKEM	5 061	4 114	3 574	3 928	5 147	5 122	5 148	5 047	5 047	5 359	5 403	5 511
Tržby za výroby množstevní rabát	-15	-16	-15	-16	-11	-11	-7	0	0	0	0	0
<i>podíl na úžkách 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>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>podíl</i>	<i>11</i>	<i>-25</i>	<i>15</i>	<i>6</i>	<i>14</i>	<i>24</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Tržby za výroby hrubé interní - anorganika	1 200	1 245	1 077	1 086	1 586	1 712	1 766	1 736	1 722	1 676	1 709	1 744
Index	X	1,037	0,865	1,009	1,460	1,079	1,032	0,983	0,992	0,973	1,020	1,020
Tržby za Allylchlorid	95	81	61	91	137	165	133	129	129	127	130	133
<i>mezitroční 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>0,805</i>	<i>0,973</i>	<i>1,001</i>	<i>0,985</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>mezitroční 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>0,825</i>	<i>0,982</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	130	44	44	43	44	45
<i>mezitroční 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>0,748</i>	<i>0,336</i>	<i>1,001</i>	<i>0,985</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>mezitroční 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>0,667</i>	<i>0,385</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	112	141	141	139	142	144
<i>mezitroční 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>1,045</i>	<i>1,261</i>	<i>1,001</i>	<i>0,985</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>mezitroční 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>1,047</i>	<i>1,189</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Tržby za Hydroxid draselny KOH (bez toll fee)	569	603	528	413	669	875	1 020	1 121	1 109	1 051	1 072	1 093
<i>mezitroční 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>1,166</i>	<i>1,099</i>	<i>0,990</i>	<i>0,947</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>mezitroční 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>1,191</i>	<i>1,136</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	326	282	280	297	303	309
<i>mezitroční index změny tržeb</i>	<i>X</i>	<i>0,898</i>	<i>1,121</i>	<i>1,950</i>	<i>1,798</i>	<i>0,806</i>	<i>0,957</i>	<i>0,866</i>	<i>0,993</i>	<i>1,062</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
<i>mezitroční index změny prodeje 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>1,097</i>	<i>0,824</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	0	0	0	0
<i>mezitroční index změny tržeb</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>0,324</i>	<i>2,443</i>	<i>0,085</i>	<i>0,000</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>
<i>mezitroční index změny prodeje 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>
Tržby za Chlorovou chemii	66	58	45	26	42	39	40	4	4	4	4	4
<i>mezitroční index změny tržeb</i>	<i>X</i>	<i>0,885</i>	<i>0,763</i>	<i>0,592</i>	<i>1,576</i>	<i>0,946</i>	<i>1,021</i>	<i>0,099</i>	<i>0,981</i>	<i>0,965</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
<i>mezitroční index změny prodeje 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>1,172</i>					

Tržby, mil. Kč pokud není uvedeno jinak	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za Organické derivate	17	11	13	16	8	12	6	15	15	15	16	16
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,646	1,198	1,186	0,417	1,603	0,460	2,766	1,001	0,935	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prod.ů v tunách</i>	x	0,676	1,240	1,205	0,499	1,661	0,415	2,893	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za výroby hrubé interní - epoxidové pryskyřice	1 961	2 099	1 745	2 084	2 817	2 692	2 714	2 961	2 919	2 841	2 835	2 892
<i>index</i>	x	1,071	0,831	1,194	1,352	0,955	1,009	1,091	0,986	0,973	0,998	1,020
Tržby za Epoxidy nízkomolekulární	911	1 045	854	1 046	1 678	1 615	1 578	1 696	1 660	1 613	1 604	1 636
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	1,148	0,817	1,224	1,605	0,962	0,977	1,075	0,979	0,971	0,994	1,020
<i>meziroční index změny prod.ů v tunách</i>	x	1,141	1,029	1,102	1,310	1,071	1,059	1,011	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Epoxidy pevné	737	863	696	831	850	824	847	1 055	1 050	1 022	1 021	1 042
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	1,171	0,806	1,195	1,022	0,970	1,028	1,245	0,995	0,974	0,999	1,020
<i>meziroční index změny prod.ů v tunách</i>	x	1,185	0,956	1,066	0,875	1,097	1,103	1,168	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Epoxidy roztokové	169	160	159	160	259	240	290	209	209	206	210	215
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,947	0,992	1,002	1,621	0,928	1,206	0,723	1,001	0,985	1,020	1,020
<i>meziroční index změny prod.ů v tunách</i>	x	0,971	1,208	0,907	1,420	1,023	1,313	0,686	1,000	1,000	1,000	1,000
Tržby za Polyesteru (bez toll fee)	144	31	36	48	31	13	0	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	0,213	1,169	1,330	0,649	0,405	0,000	x	x	x	x	x
<i>meziroční index změny prod.ů v tunách</i>	x	x	x	1,124	0,632	0,410	0,000					
Tržby za výroby hrubé interní - speciality	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
<i>index</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tržby za Dezinfekce	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
<i>meziroční index změny tržeb</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<i>meziroční index změny prod.ů v tunách</i>	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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby za výroby hrubé interní - speciální epoxidy	874	770	752	758	744	719	765	850	840	842	859	876
	X	0,934	0,927	1,008	0,982	0,966	1,065	1,111	0,989	1,002	1,020	1,020
Tržby za Epoxidy speciální a ostatní výrobky	444	443	475	491	488	465	496	573	562	566	577	589
	X	1,000	1,071	1,035	0,993	0,954	1,065	1,155	0,981	1,007	1,020	1,020
		<i>meziroční index změny prokůů v tunách</i>										
	X	1,066	1,090	0,974	0,958	0,985	1,095	1,102	1,000	1,055	1,000	1,000
Tržby za Allyldy	344	283	239	227	219	218	231	239	239	235	240	245
	X	0,823	0,846	0,948	0,967	0,992	1,061	1,033	1,001	0,985	1,020	1,020
		<i>meziroční index změny tržeb</i>										
	X	0,863	0,906	0,916	0,971	1,025	1,046	0,982	1,000	1,000	1,000	1,000
		<i>meziroční index změny prokůů v tunách</i>										
Tržby Synpo Pardubice - výzkum, jiné polymery	37	43	37	39	37	35	38	39	40	41	42	42
	X	1,169	0,861	1,054	0,931	0,964	1,082	1,022	1,020	1,021	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
	X	0,000	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		<i>index</i>										
Tržby za služby Uz - toll fee	250	301	252	233	364	255	n/a					
	X	1,204	0,836	0,924	1,566	0,700	X					
Tržby za služby hrubé - toll fee	250	301	258	233	365	255	74	0	0	0	0	0
	X	1,204	0,855	0,899	1,564	0,699	0,291	X	X	X	X	X
		<i>index</i>										
Tržby za Hydroxid draselny KOH (toll fee)	153	129	104	76	75	91	0	0	0	0	0	0
	X	0,842	0,806	0,737	0,989	1,209	0,000	X	X	X	X	X
		<i>meziroční index změny tržeb</i>										
	X	0,775	0,735	0,744	1,410	0,869	0,000	X	X	X	X	X
		<i>meziroční index změny prokůů v tunách</i>										
Tržby za Hydroxid sodny NaOH (toll fee)	0	0	0	1	17	5	0	0	0	0	0	0
	X	X	X	X	15,197	0,322	0,000	X	X	X	X	X
		<i>meziroční index změny tržeb</i>										
	X	X	X	X	15,125	0,322	0,000	X	X	X	X	X
		<i>meziroční index změny prokůů v tunách</i>										
Tržby za Epoxidy (toll fee)	67	67	61	54	68	57	7	0	0	0	0	0
	X	1,003	0,899	0,896	1,259	0,834	0,117	X	X	X	X	X
		<i>meziroční index změny tržeb</i>										
	X	1,389	0,912	1,035	0,904	0,838	0,101	X	X	X	X	X
		<i>meziroční index změny prokůů v tunách</i>										
Tržby za Polystyreny (toll fee)	30	75	79	85	86	58	47	0	0	0	0	0
	X	2,497	1,046	1,078	1,018	0,669	0,813	X	X	X	X	X
		<i>meziroční index změny tržeb</i>										
	X	X	X	1,086	1,058	0,704	0,757	X	X	X	X	X
		<i>meziroční index změny prokůů v tunách</i>										
Fakturaace za tržní riziko	0	30	15	17	118	44	21	0	0	0	0	0
		<i>prokůů na tržbách za toll fee</i>										
	0,0%	11,0%	6,1%	7,8%	48,0%	20,8%	38,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Tržby ostatní	872	998	699	731	833	640	149	90	89	87	88	90
	X	1,145	0,700	1,045	1,117	0,728	0,233	0,605	0,988	0,978	1,008	1,020
		<i>index</i>										
Tržby za zboží	807	932	593	565	720	552	38	0	0	0	0	0
		<i>prokůů na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>										
Tržby za služby - pronájem neprovozovních nemovitostí	12	12	11	11	8	7	8	0	0	0	0	0
		<i>prokůů na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>										
Tržby za služby - bez toll fee a pronájem neprovozovních maj.	52	54	96	155	96	81	102	90	89	87	88	90
		<i>prokůů na hrubých tržbách za výrobky včetně toll fee</i>										
	1,0%	1,2%	2,5%	3,7%	1,7%	1,5%	1,9%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%

Tržby, mil. Kč pokud není uvedeno jinak	2014	2015	2016	2017	2018	2019	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	5 464	5 637	5 571	5 446	5 491	5 601
	<i>index</i>	<i>1,052</i>	<i>0,843</i>	<i>1,078</i>	<i>1,238</i>	<i>0,951</i>	<i>0,906</i>	<i>1,032</i>	<i>0,988</i>	<i>0,978</i>	<i>1,008</i>	<i>1,020</i>
Objem prodeje v t	160 120	167 398	165 006	180 242	230 630	233 001	239 699	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>1,029</i>	<i>0,671</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	22,8	35,0	34,6	33,8	34,0	34,7
	<i>index</i>	<i>x</i>	<i>x</i>	<i>0,986</i>	<i>1,015</i>	<i>0,942</i>	<i>0,881</i>	<i>1,537</i>	<i>0,987</i>	<i>0,977</i>	<i>1,008</i>	<i>1,020</i>

VZ, tis. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Naklady na zpracování surovin (toil fee)				211	245	224	220	0	0	0	0	0
Sportreba materiálu na údržbu výrobních zařízení	58	71	60	62	93	82	91	0	0	0	0	0
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a změně stavu zásob WV</i>	<i>1,1%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,7%</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,2%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Sportreba materiálu - výrobní režie	25	28	25	30	42	45	41	44	44	43	43	44
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a změně stavu zásob WV</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,8%</i>
Sportreba energií - do výroby	625	567	465	435	486	515	568	531	543	555	566	577
<i>poměr k objemu produkce bez odp. chlor. chemie a projevsterd po prok II v 2016 (tis. Kč / 1)</i>	<i>5,1</i>	<i>4,2</i>	<i>3,5</i>	<i>3,0</i>	<i>3,1</i>	<i>3,2</i>	<i>3,6</i>	<i>3,3</i>	<i>3,4</i>	<i>3,4</i>	<i>3,5</i>	<i>3,6</i>
Sportreba energií - režie	45	42	41	46	42	42	58	59	61	62	63	64
<i>index</i>	<i>x</i>	<i>0,936</i>	<i>0,959</i>	<i>1,125</i>	<i>0,909</i>	<i>1,014</i>	<i>1,376</i>	<i>1,022</i>	<i>1,020</i>	<i>1,021</i>	<i>1,020</i>	<i>1,020</i>
Výkonová sportreba - služby	723	644,0	669,1	618,6	629,2	598,6	604	673	668	657	663	676
<i>poměr k výkonům</i>	<i>10,4%</i>	<i>10,2%</i>	<i>13,0%</i>	<i>11,2%</i>	<i>8,8%</i>	<i>9,1%</i>	<i>11,0%</i>	<i>11,9%</i>	<i>12,0%</i>	<i>12,0%</i>	<i>12,1%</i>	<i>12,1%</i>
Dopravné	153	151	145	143	178	190	203	178	176	172	174	177
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a zboží</i>	<i>2,5%</i>	<i>2,9%</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,1%</i>	<i>2,9%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,6%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,2%</i>
Naklady na zpracování surovin (toil fee)	21	149	159									
<i>poměr k nakladům na sportrebu materiálu</i>	<i>0,2%</i>	<i>6,7%</i>	<i>8,4%</i>									
Naklady na ekologii	63	70	67	78	76	75	70	76	75	74	74	76
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a změně stavu zásob WV</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,8%</i>	<i>1,9%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,4%</i>
Údržba	115	99	97	110	123	136	136	228	225	220	222	226
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a změně stavu zásob WV</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,9%</i>	<i>4,2%</i>	<i>4,2%</i>	<i>3,9%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,1%</i>
Právní, ekonomické, účetní, auditorské apod. služby	78	69	68	63	64	73	67	69	70	71	73	74
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a změně stavu zásob WV</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,8%</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,3%</i>
Obsluha vleků	11	10	11	11	12	13	13	12	12	12	12	12
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a zboží</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>
Poplaky za pohotovost a rezervaci kapacity	2	13	1	17	2	2	13	8	8	7	8	8
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a zboží</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,1%</i>
Služby energetiky	15	0	0	2	18	18	18	18	19	19	20	20
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a zboží</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>
Operativní leasing a jiné nájemné	45	49	56	50	62	7	14	15	15	14	14	15
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a zboží</i>	<i>0,7%</i>	<i>0,9%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,1%</i>	<i>1,0%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>
Technické protiklady, revize, projekty a geodetické práce ap.	12	12	12	10	12	15	16	13	13	13	13	13
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a zboží</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>
Čistící služby	10	8	9	10	12	12	15	13	12	12	12	13
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a změně stavu zásob WV</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>
Ostraha podniku	9	10	12	11	12	13	14	14	13	13	13	13
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a změně stavu zásob WV</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>
Služby Symo a Společněme Distribution	17	18	18	19	21	20	12	21	21	20	21	21
<i>poměr k tržbám za výrobky, tol fee a změně stavu zásob WV</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>
Ostatní služby - provozní	167	-21	9	89	34	21	8	9	9	9	9	9

VZZ, tis. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ostatní služby - provozní věcné energií	3,2%	-0,5%	0,2%	2,1%	0,6%	0,4%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Krycí příspěvek	5	6	5	5	9	4	4	0	0	0	0	0
Přidaná hodnota	601	930	1 215	1 232	1 428	1 854	1 754	1 805	1 783	1 750	1 768	1 805
Osobní náklady	452	371	392	413	457	501	502	521	542	564	588	600
podle	8,6%	8,4%	10,2%	10,9%	8,4%	9,4%	9,2%	9,4%	9,9%	10,5%	10,9%	10,9%
produktivita práce dle fyzické produkce v t a počtu zaměstnanců	1 106	865	873	862	622	502	884	689	501	901	901	901
průměrné osobní náklady na 1 zaměstnance (tis. Kč)	110,6	152,7	151,5	143,4	177,1	176,2	179,0	179,0	179,0	179,0	179,0	179,0
index	x	1,426	0,961	0,946	1,235	0,995	1,016	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
index	x	408	429	449	469	525	567	579	601	626	652	680
Dane a poplatky	11	9	7	7	7	9	7	7	7	7	7	7
podle	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Odpisy - provozní (přán danové)	261	238	274	289	390	348	315	448	340	363	366	380
podle	5,0%	5,5%	7,3%	7,0%	7,1%	6,5%	6,0%	8,1%	6,2%	6,8%	6,8%	6,9%
Odpisy - neprovozní (NEMÍ k prodeji a pronajaté)	3	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Změna stavu rezerv a OP	-5	4	0	56	29	-1	-3	0	0	0	0	0
Ost. prov. vln. - dotace	29	14	8	21	23	27	15	19	19	19	19	19
podle	0,5%	0,3%	0,2%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Ost. prov. vln. - ostatní	35	12	16	10	6	8	18	12	12	12	22	27
podle	0,6%	0,2%	0,3%	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	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
podle	0,1%	0,7%	1,2%	0,1%	0,0%	-0,1%	n/a	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ost. prov. nákl. - ostatní	53	44	45	46	52	61	107	51	50	49	50	51
podle	0,9%	0,8%	1,0%	0,9%	0,8%	1,0%	2,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
EBITDA	110	446	305	361	394	785	540	679	632	590	588	606
podle	-332	224	73	71	573	449	358	265	332	259	255	259
Zisk z dlouhodobého finančního majetku - realizovaný	324	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zisk z dlouhodobého finančního majetku - nerealicovaný	-59	-22	0	0	0	-68	-36	0	0	0	0	0
Výnosové úroky	11	0	1	0	0	1	2	1	1	1	1	1
podle	0,2%	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	125	102	93	85	79	68
průměrná úroková sazba	x	4,5%	3,9%	4,2%	3,8%	3,9%	3,5%	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%
Ostatní finanční výnosy	-45	14	-23	92	-23	12	0	3	34	56	0	0
podle	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	n/a	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ostatní finanční náklady	38	39	28	34	36	23	106	34	33	32	33	33
podle	0,6%	0,7%	0,6%	0,2%	0,6%	0,4%	2,0%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Finanční výsledek hospodaření	79	-179	-131	-207	-207	-218	-265	-131	-91	-61	-110	-101
Zisk před zdaněním	-252	45	-59	-51	365	231	93	133	241	199	144	158
DPPo	4	24	-14	-27	74	60	41	25	46	38	27	30
podle	-1,6%	52,4%	23,3%	53,1%	20,2%	25,8%	43,6%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
Mimořádný zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zisk za účetní období	-256	21	-45	-24	292	171	53	108	196	161	117	128
Rentabilita tržeb, tis. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
NBY CELKEM včetně změny stavu zásob VV a aktivací	6 142	5 409	4 546	4 553	6 398	6 037	5 458	5 642	5 576	5 451	5 496	5 606
EBITDA	110	446	305	361	934	785	540	679	639	590	588	606
EBITDA marže	1,8%	8,2%	6,7%	7,3%	14,6%	13,0%	9,9%	12,0%	11,5%	10,8%	10,7%	10,8%
EBIT (zahnuje ostatní fin. N a V)	-359	185	45	37	537	433	252	231	299	227	222	226
EBIT marže	-5,9%	3,4%	1,0%	0,7%	8,4%	7,2%	4,6%	4,1%	5,4%	4,2%	4,0%	4,0%
Graf. tis. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Přidaná hodnota	601	920	809	781	1 428	1 336	1 244	1 260	1 240	1 212	1 224	1 250
Provozní HV	-332	224	73	71	573	449	358	265	332	259	255	259
HV po zdanění	-256	21	-45	-24	292	171	53	108	196	161	117	128

ROZVAHA, mil. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AKTIVA CELKEM	4 763	5 608	6 093	6 080	6 137	5 914	5 875	5 742	5 645	5 623	5 487	5 372
Pohledávky za upsanou základní kapitál							1	0	0	0	0	0
Dlouhodobá aktiva	3 490	4 379	4 947	4 818	4 446	4 396	4 329	4 000	4 021	3 890	3 774	3 655
P Nehmotný majetek	170	163	154	95	74	54	48					
P Hmotný majetek	2 951	3 856	4 153	4 134	3 833	3 503	3 291	3 301	3 414	3 374	3 319	3 248
P Práva k užívání (IFRS 16)	31	53	329	39	38	37	35	35	35	35	35	35
P Finanční majetek (pohledávky)						398	363	297	231	165	130	106
N Finanční majetek (provozní akcie)	1	1	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6
N Finanční majetek (podležená daňová pohledávka)	0	3	0	0	0	0	18	18	18	18	18	18
F Finanční majetek (podležená daňová pohledávka)	6	2	5	25	3	0	0	0	0	0	0	0
N Finanční majetek (příjmy)	332	302	301	301	301	233	223	223	223	223	223	223
P Casové tozišení aktivní	0	0	0	218	191	166	144	119	93	68	43	17
Krátkodobá aktiva	1 272	1 229	1 146	1 262	1 690	1 645	1 745	1 742	1 624	1 733	1 713	1 718
P Zásoby	310	354	382	486	605	644	654	675	657	652	658	671
P Provozní pohledávky	865	789	729	699	904	719	762	803	793	776	782	798
N Pohledávky	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
P Krátkodobý finanční majetek	96	85	35	50	154	129	202	239	138	280	248	224
P Casové tozišení aktivní	0	0	0	26	27	25	25	25	25	25	25	25
PASIVA CELKEM	4 763	5 608	6 092	6 080	6 137	5 914	5 875	5 742	5 645	5 623	5 487	5 372
Vlastní kapitál	828	860	800	806	1 034	1 212	1 309	1 417	1 612	1 773	1 890	2 019
Čistí kapitál	3 935	4 748	5 292	5 274	5 102	4 702	4 566	4 325	4 032	3 850	3 596	3 354
P Rezervy	46	19	22	24	77	80	103	103	103	103	103	103
P Provozní závazky	1 217	1 293	1 363	1 229	1 088	789	638	856	846	827	834	851
F Odložený daňový závazek	61	81	73	66	91	125	136	136	136	136	136	136
F Finanční závazky - dlouhodobé půjčky a úvěry	1 448	1 523	1 340	2 674	2 470	2 089	2 817	2 578	2 375	2 287	2 094	1 894
F Finanční závazky - krátkodobé půjčky a úvěry	1 138	1 423	2 447	1 256	1 352	1 237	278	302	298	299	291	283
F Finanční závazky - závazky z leasingu (IFRS 16) - dlouhodobé						315	344	268	163	133	81	30
F Finanční závazky - závazky z leasingu (IFRS 16) - krátkodobé						59	46	76	76	60	51	51
P Casové tozišení	25	10	47	25	24	7	4	5	5	5	5	5
kontrola	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

N neprovozní
P provozní
F financování

Pracovní kapitál (WCAP), mil. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Tržby</i>	6 179	5 372	4 531	4 882	6 338	6 030	5 464	5 637	5 571	5 446	5 491	5 601
Dlouhodobé pohledávky - provozní	1	1	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6
<i>doba obrátu</i>	0,06	0,07	0,40	0,44	0,34	0,36	0,40	0,38	0,39	0,40	0,39	0,39
Dlouhodobé časové rozlišení - aktivní	0	0	0	218	191	166	144	119	93	68	43	17
<i>doba obrátu</i>	0,00	0,00	0,00	16,07	10,85	9,88	9,50	7,59	6,04	4,50	2,79	1,11
Zásoby	310	354	382	486	605	644	654	675	667	652	658	671
<i>doba obrátu</i>	18,05	23,72	30,33	35,83	34,36	38,43	43,11	43,11	43,11	43,11	43,11	43,11
Krátkodobé pohledávky - provozní	865	789	729	699	904	719	762	803	793	776	782	798
<i>doba obrátu</i>	50,40	52,86	57,89	51,55	51,32	42,91	50,20	51,27	51,27	51,27	51,27	51,27
Krátkodobé časové rozlišení - aktivní	0	0	0	26	27	25	25	25	25	25	25	25
<i>doba obrátu</i>	0,00	0,00	0,00	1,94	1,53	1,52	1,67	1,62	1,64	1,64	1,67	1,63
Rezervy	46	19	22	24	77	80	103	103	103	103	103	103
<i>doba obrátu</i>	2,70	1,24	1,76	1,78	4,29	4,78	6,80	6,60	6,67	6,83	6,77	6,64
Provozní závazky	1 217	1 293	1 363	1 229	1 088	789	838	856	846	827	834	851
<i>doba obrátu</i>	20,90	86,66	108,33	90,61	61,27	47,10	55,20	54,69	54,69	54,69	54,69	54,69
Časové rozlišení - pasivní	25	10	47	25	24	7	4	5	5	5	5	5
<i>doba obrátu</i>	1,48	0,66	3,73	1,81	1,37	0,43	0,26	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Čistý pracovní kapitál bez peněz	-113	-178	-317	158	544	683	647	663	630	591	571	557
<i>doba obrátu</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>42,62</i>	<i>42,34</i>	<i>40,73</i>	<i>39,08</i>	<i>37,42</i>	<i>35,63</i>

Uvěrované financování, mil.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
SPOLEK: CZK, ISTROKAPITAL, a.s.														
Jistina	42	38	35	31	28	24	21	17	14	10	7	3	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Úroková sazba	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.														
Jistina	4	4	4	3	3	3	2	2	2	1	1	1	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroková sazba	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s.														
Jistina	2	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroková sazba	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
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
Spátka (-) / čerpání (+) v období	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroková sazba	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
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
Spátka (-) / čerpání (+) v období	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroková sazba	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
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	0	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroková sazba	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, AB – CREDIT a.s.														
Jistina	3	3	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroková sazba	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, AB – CREDIT a.s.														
Jistina	67	57	47	37	28	18	8	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Úroková sazba	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, AB – CREDIT a.s.														
Jistina	182	155	128	102	75	49	22	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-22	-22	-22	-22	-22	-22	-22
Úroková sazba	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, AB – CREDIT a.s.														
Jistina	45	38	32	25	19	12	5	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Úroková sazba	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: CZK, AB – CREDIT a.s.														
Jistina	222	190	157	125	92	60	27	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Úroková sazba	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLEK: EUR, ISTROKAPITAL, a.s. (Tinsed)														
Jistina	2	2	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Uvěřovné financování, mil.														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
SPOLEK: EUR, ISTROROKAPITAL, a.s. (Pembroke)														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	6	6	6	5	4	4	3	3	2	2	1	1	0	0
Úroky	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
SPOLEK: EUR, ISTROROKAPITAL, a.s. (Monte Bravia)														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
SPOLEK: CZK, Roger Energy Backleasing														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	71	61	50	39	27	16	5	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	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%	5,4%
SPOLEK: CZK, RB Leasing, VZV														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	0,9%	1,3%	1,9%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
SPOLEK: CZK, ŠKOFIN s.r.o.														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	0,9%	1,3%	1,9%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
SPOLEK: CZK, IFRS 16 - Závazky z práva užívání														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	48	31	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	0,9%	1,3%	1,9%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
SPOLEK: CZK, ČEZ Energetické služby, s.r.o.														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	7	7	7	7	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
SPOLEK: CZK, Akcionáři - Závazky z dražby akcií														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	9	-9	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
SPOLEK: Ostatní závazky - čipové karty, jistiny apod.														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
SPOLEK: CZK, Via Chem Group, a.s.														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	325	332	339	346	353	360	367	374	381	388	395	402	409	416
Úroky	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%	3,5%
SPOLEK: CZK, Úroky z garance ViaChem Group														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Úroky	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%
EPISPOL: CZK, AB - CREDIT a.s.														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	182	156	129	102	76	49	22	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
EPISPOL: CZK, IJU SFZP														
Splátka (-) / čerpání (+) v období	44	40	35	31	27	22	18	13	9	4	0	0	0	0
Úroky	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Úvěrové financování, mil.		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CHS EPI - EUR - CREDIT a.s.															
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jistina		6	5	4	3	2	2	1	0	-1	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0
Úroky	<i>úroková sazba</i>		5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
CHS EPI - EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Úroky		1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	<i>úroková sazba</i>		4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
CHS EPI - CZK, IFRS 16 - Závatky z práva užívání															
Úroky		27	27	18	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Úroky	<i>úroková sazba</i>		0,9%	1,3%	1,9%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Společnost Electrolysis - EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Úroky		25	23	21	19	17	15	13	11	8	6	4	2	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Úroky	<i>úroková sazba</i>		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Společnost Electrolysis - EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Úroky		2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Spátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	<i>úroková sazba</i>		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Společnost Electrolysis - EUR, ISTROKAPITAL, a.s.															
Úroky		6	6	5	5	4	4	3	3	3	2	1	1	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Úroky	<i>úroková sazba</i>		4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
Společnost Electrolysis - EUR, Beijing Glostar Equipment Co. Ltd.															
Úroky		2	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	<i>úroková sazba</i>		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%
Společnost Electrolysis - CZK, Roger Energy, Backclasing															
Úroky		139	120	98	76	54	32	9	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		-19	-22	-22	-22	-22	-22	-22	-9	0	-2	0	0	0	0
Úroky	<i>úroková sazba</i>		6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
Společnost Electrolysis - CZK, IFRS 16 - Závatky z práva užívání															
Úroky		106	105	87	69	52	34	16	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		-1	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-16	0	0	0	0	0	0
Úroky	<i>úroková sazba</i>		0,9%	1,3%	1,9%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
SVNPO: CZK, dotace															
Jistina		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úroky	<i>úroková sazba</i>		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%
SPCH MW, SPCH RUS, CHS Resins - CZK, závatky ke společníkům a jiné závatky															
Jistina		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Spátka (-) / čerpání (+) v období		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Úroky	<i>úroková sazba</i>		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nové úvěry - provozní															
Úroky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spátka (-) / čerpání (+) v období		0	33	93	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
Úroky	<i>úroková sazba</i>		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%
Nové úvěry - investiční															
Úroky		0	26	80	291	377	448	504	420	337	253	170	93	46	15
Jistina		26	54	210	86	71	55	84	-84	-84	-84	-84	-77	-47	-31
Spátka (-) / čerpání (+) v období		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%	3,5%
Úroky	<i>úroková sazba</i>		0	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Uvěřové financování, mil. Kč		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Celkem úvěry a půjčky, mil. Kč		1 806	1 617	1 403	1 177	1 001	833	671	537	403	268	134	0	0	0
EUR, jistina dlouhodobé CELKEM		186	186	183	176	176	168	162	134	134	134	134	134	0	0
CZK, jistina dlouhodobé CELKEM		1 351	1 230	1 165	1 242	1 174	1 091	1 031	947	862	778	698	625	585	561
CZK, jistina krátkodobé CELKEM		172	192	191	182	166	166	128	13	13	13	8	8	5	5
Jistina dlouhodobé CELKEM		3 157	2 846	2 568	2 420	2 175	1 925	1 702	1 484	1 265	1 046	832	625	585	561
- Jistina dlouhodobé (bez JHFS 16)		2 813	2 578	2 375	2 287	2 094	1 894	1 702	1 484	1 265	1 046	832	625	585	561
- Jistina dlouhodobé (JHFS 16+BackLeasing)		344	268	193	133	81	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Jistina krátkodobé CELKEM		328	378	374	358	343	334	290	147	147	147	143	143	5	5
- Jistina krátkodobé (bez JHFS 16)		262	302	298	299	291	283	259	147	147	147	143	143	5	5
- Jistina krátkodobé (JHFS 16+BackLeasing)		46	76	76	60	51	51	30	0	0	0	0	0	0	0
Jistina CELKEM		3 486	3 225	2 942	2 778	2 518	2 259	1 992	1 631	1 412	1 193	974	767	589	565
Úroky EUR		43	59	54	52	51	45	40	32	26	23	20	17	14	13
Úroky CZK		59	54	54	52	51	45	40	32	26	23	20	17	14	13
kurzový zisk (+) / ztráta (-) / pro korekci stavu cash /		3	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úroková sazba průměrná															
Ocenění snížení hodnoty úvěrů v EUR															
v důsledku předpokládané depreciace CZK, mil. Kč		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
kurzový zisk (+) / ztráta (-) - nerealizovaný (jistina)		26,25	26,20	25,70	24,80	24,80	24,80	24,80	24,80	24,80	24,80	24,80	24,80	24,80	24,80
kurzový zisk (+) / ztráta (-) - realizovaný (úroky)		3	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kurzový zisk (+) / ztráta (-) - realizovaný (úroky)		3	3	35	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
diskontní sazba		3,0%	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
diskontní faktor		0,971	0,943	0,916	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
kurzový zisk (+) / ztráta (-) - realizovaný (úroky)		3	3	33	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
snížení hodnoty úvěrů, současná hodnota		88													

Investice do dlouhodobého majetku (CAPEX) mil. Kč	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
dělem prodávče v úseku bez CI chemie a polyestetů od 2017	122 308	136 423	132 291	126 484	154 468	158 910	158 208	160 917	161 198	161 326	161 326	161 326	161 326	161 326	161 326
Netto hodnota majetku	14	7	12	62	26	23	11	7	7	7	7	7	7	7	0
Odložený a OP - z majetku k Datu ocenění	X	X	X	X	X	X	X	0	1	4	2	2	3	4	4
Investice CAPEX	0	4	3	10	5	4	6	4	4	4	4	5	5	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
Netto hodnota majetku	166	160	151	92	72	52	46	44	41	37	33	28	22	16	17
Netto hodnota majetku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	30	0	0	0	1	0	1	5	5	5	5	5	5	5	5
Koef. investiční náročnosti produkce v T přílňník				4											
Koef. poměru díl. majetku na produkci v T	34	25	22	20	14	13	10	11	10	9	7	8	8	8	8
Hmotný - pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení, dopravní prostředky (provvození)	304	231	262	247	381	350	303	365	230	226	221	218	214	114	118
Odložený a OP - z majetku k Datu ocenění	X	X	X	X	X	X	X	5	15	26	37	48	59	70	82
Investice CAPEX (obnovovací)	171	1 166	844	190	66	155	166	122	125	128	130	133	135	138	141
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz, přepočty, přev.)	237	29	287	-39	-15	-65	-25	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	2 951	3 856	4 153	4 198	3 833	3 503	3 391	3 144	3 023	2 899	2 771	2 639	2 501	2 455	2 396
Koef. investiční náročnosti produkce v T přílňník	1 399	8 546	6 363	1 498	427	974	1 051	759	775	791	607	623	639	656	673
Koef. poměru díl. majetku na produkci v T	24 126	28 265	31 390	32 663	24 817	22 046	21 435	19 536	18 753	17 969	17 177	16 356	15 503	15 216	14 853
Hmotný - pozemky, budovy a stavby, stroje a zařízení, dopravní prostředky (provvození)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odložený a OP - z majetku k Datu ocenění	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0
Investice CAPEX (další investice)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz, přepočty, přev.)	10	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	10	-23	-278	282	263	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz, přepočty, přev.)	31	53	329	39	38	37	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Netto hodnota majetku	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koef. investiční náročnosti produkce v T přílňník				10											
Koef. poměru díl. majetku na produkci v T	255	386	2 483	310	245	230	222	66	66	66	51	44	44	26	0
Práva k užívání (IFRS 16)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odložený a OP - z majetku k Datu ocenění	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	1	3	5	8	13
Odložený a OP - z nových investic	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	24	24	25	77
Investice CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz, přepočty, přev.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koef. investiční náročnosti produkce v T přílňník															
Koef. poměru díl. majetku na produkci v T															
CELKEM	322	240	276	317	409	374	315	448	340	363	366	380	396	297	294
Odložený a OP bez práv k užívání								362	274	297	314	333	346	263	282
Odložený a OP včetně práv k užívání								448	340	363	366	380	396	297	294
Investice CAPEX	184	1 170	847	200	71	159	172	244	387	257	275	286	165	285	343
Investice CAPEX bez práv k užívání								244	387	257	260	262	141	261	266
Investice CAPEX včetně práv k užívání								244	387	257	260	262	141	261	266
Netto hodnota majetku	3 152	4 072	4 635	4 288	3 945	3 991	3 837	3 633	3 680	3 574	3 484	3 390	3 159	3 148	3 197
Koef. investiční náročnosti produkce v T přílňník	1 507	8 576	6 406	1 577	457	1 000	1 086	1 518	2 401	1 592	1 708	1 772	1 024	1 769	2 128
Koef. poměru díl. majetku na produkci v T	25 770	29 846	35 040	33 741	25 540	25 116	24 294	22 560	22 830	22 154	21 594	21 012	19 562	19 513	19 815
- netto hodnota majetku včetně práv k užívání	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koef. poměru díl. majetku na produkci v T								3 336	3 449	3 409	3 354	3 283	3 078	3 076	3 060
- netto hodnota majetku včetně práv k užívání	0	0	0	0	0	0	0	3 533	3 680	3 574	3 484	3 390	3 159	3 148	3 197
Koef. poměru díl. majetku na produkci v T								22 560	22 830	22 154	21 594	21 012	19 562	19 513	19 815
Perovnitel	60	2	2	29	19	26	0	60	2	2	29	19	26	0	0
Perovnitel Odložený a OP - z částkou Odložený ve VZZ (rozdíly způsobeny operacemi s OP a prodeji)															

	2029	2030	2031	2032	2033
Investice do dlouhodobého majetku (CAPEX) mil. Kč					
<i>dělem prodávce v tuzemsku bez CI chemie a polyesterů od 2017</i>	161 326	161 326	161 326	161 326	161 326
Nehtmotny - licence a patenty					
Odpsy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	0	0	0	0
Odpsy a OP - z nových investic	5	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	17	17	18	18	18
Nehtmotny - software					
Odpsy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	0	0	0	0
Odpsy 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 prodávce v T přílně</i>	6	6	6	6	6
<i>koef. investiční náročnosti prodávce v T přílně</i>	8	8	9	9	9
Hmotny - pozemky, budovy a stavby stroje a zařízení, dopravní prostředky (provozni)					
Odpsy a OP - z majetku k Datu ocenění	117	116	102	89	75
Odpsy a OP - z nových investic	94	106	118	131	138
Investice CAPEX (další investice)	144	147	149	152	156
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz, přepočty, přev.)	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	2 330	2 254	2 183	2 116	2 058
<i>koef. investiční náročnosti prodávce v T přílně</i>	691	908	527	945	964
<i>koef. investiční náročnosti prodávce v T přílně</i>	14 440	13 972	13 533	13 116	12 755
Hmotny - pozemky, budovy a stavby stroje a zařízení, dopravní prostředky (provozni)					
Odpsy a OP - z majetku k Datu ocenění	87	97	108	118	124
Investice CAPEX (další investice)	122	124	127	129	132
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz, přepočty, přev.)	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	645	672	691	702	710
Hmotny - pozemky, budovy a stavby stroje a zařízení, dopravní prostředky (neprovozni)					
Odpsy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	0	0	0	0
Odpsy 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	35	35	35	35	35
<i>koef. investiční náročnosti prodávce v T přílně</i>					
<i>koef. investiční náročnosti prodávce v T přílně</i>					
Práva k užívání (IFRS 16)					
Odpsy a OP - z majetku k Datu ocenění	0	0	0	0	0
Odpsy a OP - z nových investic	21	29	37	45	53
Investice CAPEX	79	81	82	84	85
Další negativní vlivy (prodeje netto, kurz, přepočty, přev.)	0	0	0	0	0
Netto hodnota majetku	195	247	293	331	364
CELKEM					
Odpsy a OP	323	353	370	389	397
- odpsy a OP bez práv k užívání	303	325	334	344	344
- odpsy a OP včetně práv k užívání	323	353	370	389	397
Investice CAPEX	350	357	364	372	379
- investice CAPEX bez práv k užívání	271	277	282	288	294
- investice CAPEX včetně práv k užívání	350	357	364	372	379
Netto hodnota majetku	3 224	3 227	3 221	3 204	3 186
<i>koef. investiční náročnosti prodávce v T přílně</i>	2 171	2 214	2 258	2 303	2 349
<i>koef. investiční náročnosti prodávce v T přílně</i>	19 962	20 005	19 969	19 861	19 748
<i>koef. pomůli al. majetku na produkci v T</i>	3 028	2 980	2 929	2 873	2 822
- netto hodnota majetku včetně práv k užívání	3 224	3 227	3 221	3 204	3 186

Porovnání Odpsy a OP s částkou Odpsů ve VZ (rozdíly způsobeny operacemi s OP a prodeji)

Investice do čistého prac. kapitálu (NWCAPEX) tis. Kč	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	3. číže
Zásoby	654	675	667	652	658	671	684	698	712	726	741	755	770	786	
Pohledávky (bez odl. daně) + čas.roz.	938	953	918	875	856	846	837	836	852	869	887	904	922	941	
Peníze - rozvaha	202	239	138	280	248	224									
OL - rozvaha	15,9%	17,8%	10,4%	21,7%	19,3%	17,3%									
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%	
Peníze - provozní	127	134	133	129	129	129	127	114	116	118	119	121	109	111	
Provozní závazky + čas.roz.	945	965	955	936	943	960	977	994	1 012	1 030	1 049	1 068	1 087	1 107	
NWCAP (pracovní kapitál) - provozní nutný	774	797	763	721	699	687	671	654	668	683	698	713	715	731	
NWCAPEX	X	23	-34	-43	-21	-13	-16	-17	15	15	15	15	2	16	15
Neprovozní cash	75														
Krátkodobé závazky + pasivní čas.roz.	1 269	1 343	1 329	1 294	1 285	1 294	1 266	1 141	1 159	1 177	1 191	1 210	1 092	1 111	

PŘÍLOHA Č. 4

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI METODOU DCF ENTITY (FCFF)

Neprovozní majetek, mil. Kč	Tržní hodnota	Účetní netto	Náklady - prodej	Náklady - DPP0	Výšezek
Dlouhodobý hmotný majetek (NEM1 k asanaci)	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek (NEM1 k prodeji)	19	35	2	-3	20
Dlouhodobý hmotný majetek (stroje k prodeji)	1	0	0	0	1
Dlouhodobý hmotný majetek (NEM1 k pronájmu)	54	n/a	n/a	n/a	54
Dlouhodobý finanční majetek (podíl)	7	18	0	0	7
- podíl na společnosti CSS, a.s.	5	16	0	0	5
- podíl na společnosti Usti Truck Wash, a.s.	2	2	0	0	2
- podíl na společnosti Kastr povrchové úpravy, a.s.	0	0	0	0	0
Dlouhodobý finanční majetek (poskytnuté půjčky)	227	223	5	0	223
Provozní pohledávky (nájemné)	1	1	0	0	1
CELKEM					306

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	3. íazí
Diskontní míra														
Bezriziková sazka Rf	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%
Riziko kapitálového trhu bez Rf	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%
Beta koef. odvětví (Evropé, vážený průměr oborů Chemical - Basic a Chemical - Specialty)	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
Riziko země (základ před očištěním o rozdíly v inflaci)	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%
Ostatní rizika	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%
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%
pandemie COVID	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%
Inflace CZ (prognóza kolokvia MFČR)	2,20%	2,00%	2,10%	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)	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%	2,00%
NVK (nezadlužené)	6,49%	5,89%	5,39%	5,29%	5,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%
CK (k počátku období, tis. Kč)	3 486	3 225	2 942	2 778	2 518	2 259	1 992	1 631	1 412	1 193	974	767	589	969
VK (k počátku období, tis. Kč)	1 315	1 472	1 760	1 807	1 983	2 156	2 271	2 597	2 859	3 116	3 366	3 601	3 788	3 427
CK/VK	265,03%	219,00%	167,14%	153,72%	127,01%	104,77%	87,72%	62,78%	49,38%	38,29%	28,95%	21,30%	15,56%	28,28%
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%
NGK	3,01%	2,96%	2,93%	2,92%	2,81%	2,68%	2,49%	2,35%	2,33%	2,31%	2,28%	2,19%	2,21%	2,57%
NIS	3,01%	2,96%	2,93%	2,92%	2,81%	2,68%	2,49%	2,35%	2,33%	2,31%	2,28%	2,19%	2,21%	2,57%
dahový sít	710	711	714	719	724	731	739	748	758	770	782	796	810	826
NVK (zadlužené)	13,60%	10,65%	8,31%	7,80%	7,37%	10,46%	9,85%	8,89%	8,35%	7,90%	7,51%	7,19%	6,94%	7,43%
WACC	5,5%	5,0%	4,6%	4,5%	4,5%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%

Volné peněžní toky FCFE, mil. Kč	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	3. léze
KPVH před odpisy	679	639	590	588	606	618	630	643	656	669	682	696	710	724
odpisy	-448	-340	-363	-366	-380	-396	-297	-294	-333	-353	-370	-389	-397	-405
KPVH	231	299	227	222	226	222	333	348	332	315	312	307	312	318
DPPD	-44	-57	-43	-42	-43	-42	-63	-66	-63	-60	-59	-58	-59	-61
KPVH po dani	187	242	184	180	183	180	270	282	269	255	253	248	253	258
Nepeněžní operace - odpisy	448	340	363	366	380	396	297	294	323	353	370	389	397	
NWCAPEX	-23	34	43	21	13	16	17	-15	-15	-15	-15	-2	-16	
CAPEX	-244	-387	-257	-275	-286	-165	-285	-343	-350	-357	-364	-372	-379	
FCFE	367	229	333	291	289	426	299	219	227	237	243	264	255	
Diskontní míra	5,5%	5,0%	4,0%	4,5%	4,5%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%
Hodnota podniku (počátek období)	4 801	4 697	4 702	4 585	4 501	4 415	4 263	4 228	4 271	4 309	4 341	4 369	4 377	4 396
CK	3 486	3 225	2 942	2 778	2 518	2 259	1 992	1 631	1 412	1 193	974	767	589	969
Hodnota VK (počátek období)	1 315	1 472	1 760	1 807	1 983	2 156	2 271	2 597	2 859	3 116	3 366	3 601	3 788	3 427
Diskontní faktor	0,948	0,903	0,863	0,826	0,790	0,744	0,701	0,660	0,621	0,585	0,550	0,518	0,488	0,488
Diskontované FCFE	346	207	287	241	229	317	209	144	141	139	134	137	124	2 143

Přehled výsledků, mil. Kč

Hodnota 1. fáze - 2021 - 2025	1 312
Hodnota 2. fáze - mezifáze 2026-2033	1 345
Hodnota 3. fáze - PH od 2034	2 143
Hodnota provozní části podniku Společnosti	4 801
Hodnota neprovozního majetku Společnosti	306
Hodnota celého podniku Společnosti	5 106
Hodnota celého uročeného kapitálu Společnosti	-3 486
Snižení hodnoty úvěrů, soudcásná hodnota	88
Celková netto hodnota Jmění Společnosti, mil. Kč	1 709
<i>Podíl 1 ks Akcie á 185,- Kč z celkového počtu 3 878 816 ks akcií emitovaných Společností</i>	0,000026%
<i>Diskont za minoritu</i>	20%
Hodnota 1 ks Akcie Společnosti á 185,- Kč v bařiku cca 30 % akcií (Kč)	352

PŘÍLOHA Č. 5

OCENĚNÍ NEPROVOZNÍCH NEMOVITOSTÍ URČENÝCH K ODPRODEJI

11.1.1.2 NEMOVITÉ VĚCI URČENÉ K ODFRODEJI

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.

11.1.1.2.1 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 prefa)			
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
Pozemková parcela	-	233/5	633
Pozemková parcela	-	233/6	405

POPIS	ČÍSLO POPISNÉ (POUZE STAVBY)	NA PARCELÁCH Č. / PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA (M ²) JEN POZEMKY
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
Katastrální území Klíše, okr. Ústí nad Labem, LV č. 3			

POPIS	ČÍSLO POPISNÉ (POUZE STAVBY)	NA PARCELÁCH Č. / PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA (M ²) JEN POZEMKY
(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

11.1.1.2.2 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 neomezují 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.

11.1.1.2.3 RCZDĚLENÍ 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 31.12.2020 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 nesouvisí. 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:

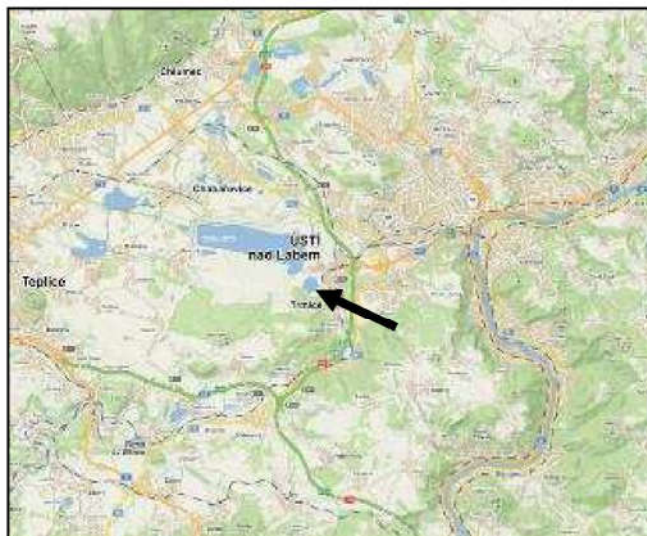
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²
1354/1	ostatní plocha, manipulační plocha	5 320
1355/2	trvalý travní porost	2 997
CELKEM		8 317

11.1.1.2.4 BÝVALÁ PREFA TRMICE

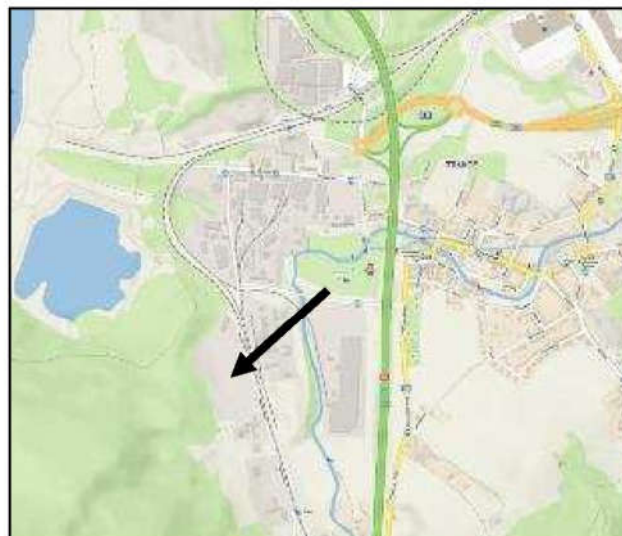
11.1.1.2.4.1 Popis

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.



Vyznačení oceňovaných pozemků v rámci širší lokality (zdroj: www.mapy.cz).



Vyznačení oceňovaných pozemků v rámci lokality Trmice (zdroj: www.mapy.cz).

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 (zdroj: www.cuzk.cz).

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 střeších 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



11.1.1.2.4.2 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.

11.1.1.2.4.3 Porovnávací přístup

Do souboru porovnávaných nemovitostí zahrnul Znalec z realitní inzerce nabídky zahrnující prodej komerčních pozemků v okresech Ústí nad Labem, Děčín 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 čerpany 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 ■■■■ oproti VP. Jednotková cena pozemků s využitím VP byla Znalcem uvažována ve výši ■■■■ Kč/m², pozemků s využitím VD pak ■■■■ Kč/m², jako výsledek porovnávací metody.

Vzhledem k možnému využití části pozemků jako ploch veřejné sídelní a ochranné zeleně, byla tato oceněna jednotkovou cenou ■■■■ 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	■■■■ Kč
Předpokládané náklady na sanaci ropných produktů dle Společnosti	- 5.500.000 Kč
Výsledná hodnota pozemků (zaokrouhleno)	■■■■ 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 5 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 zeď 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.

11.1.1.2.5 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 sádkartonu. 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.



Pozemky ve vlastnictví SŽDC (zdroj: www.cuzk.cz).

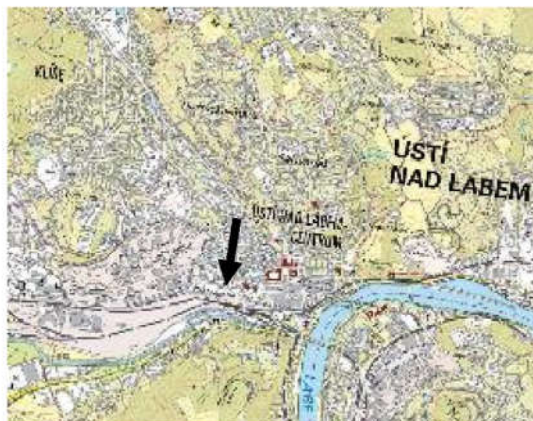
Dle informací sdělených při místním šetření činí roční náklady na provoz skládky cca 5 mil. Kč. Společnost zajišťuje chemické rozbory v rámci vlastních laboratorních provozů. Vzhledem k potenciálním rizikům s dlouhodobým chováním skládky a z něj vyplývající povinnosti pro potenciálního majitele jsou dle názoru Znalce tyto pozemky na běžném realitním trhu **neprodejné**.

11.1.1.2.6 DĚLNICKÁ VRÁTNICE

11.1.1.2.6.1 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 nevyklučují 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 zpracováním 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
- přípouští 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



Vyznačení v územním plánu.

11.1.1.2.6.2 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.

11.1.1.2.6.3 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 opotřebované 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).

11.1.1.2.6.4 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 věcnou 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 ■■■ KČ/m²/rok.

Obsazenost prostor uvažovaných do pronájmu byla Znalcem modelována na úrovni ■■■.

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 ■■■ 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. Pro budovu byla použita perioda ■ let a objemový podíl konstrukcí ■ %.

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 ■ Kč/m²/rok.

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ		
Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odhad znalce	
Pojištění staveb	0,5 promile z RC	
Běžná správa a údržba		
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		

Prostá kapitalizace	
Výnosy z pronájmu / tis. Kč/	
Náklady na nemovitost / tis. Kč/	
	daň z nemovitosti
	pojištění nemovitosti
	běžné udržovací a správní náklady
	tvorba rezerv na obnovu a modernizaci
čistý zisk	
kapitalizační míra	8,5%
Kapitalizovaný zisk / tis. Kč/	
Výnosová hodnota - zaokrouhlena /Kč/	

Výnosová hodnota budovy dělnické vrátnice, stanovená na základě výnosů z pronájmu

■ 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.

11.1.1.2.7 BUDOVA VÝZKUMU „D“

11.1.1.2.7.1 Popis

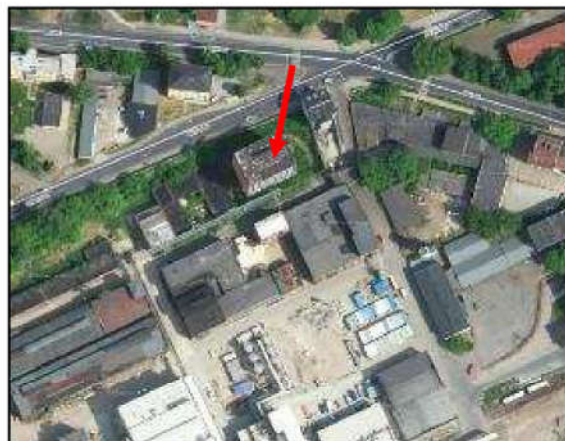
Budova výzkumu „D“

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.



Vyznačení ot. jeku D ve všeobecné mapě (zdroj: www.cuzk.cz).



Vyznačení ot. jeku D ve všeobecné letecké mapě (zdroj: www.cuzk.cz).

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 tvárnic. Vnitřní dělicí konstrukce jsou zhotoveny z podélně děrovaných cihel tl. 150 mm. Fasáda je barevně řešena ve dvou převažujících 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 předsazených 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 odbytových 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



11.1.1.2.7.2 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 █████ KČ.

Výsledná hodnota
Budova výzkumu „D“

█████ 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 využít pouze pro průmyslové účely. Využití dle územního plánu – plochy smíšeně obytné v centrech měst je v rámci návrhových ploch.

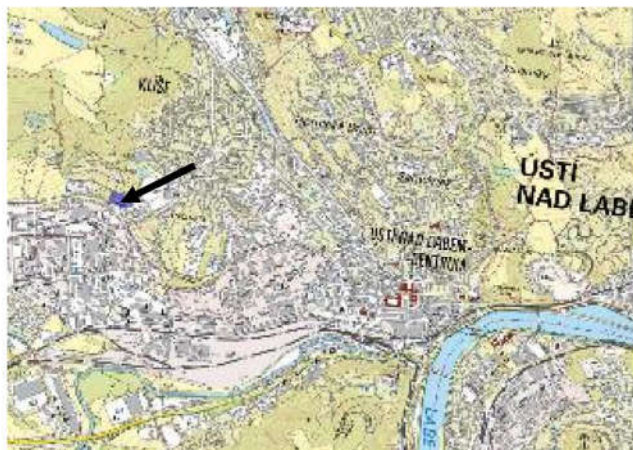
11.1.1.2.8 TRAFOSTANICE TS 100 A PCZEMKY POD BÝVALOU LANOVKOU

11.1.1.2.8.1 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 dvoupatrový objekt, kde v 1.NP byly umístěny šatny, sociální zázemí pro zaměstnance a další provozní části. Ve 2.NP je situován byt pro správce/obsluhu.



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 vyrovnání 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 svislá 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:

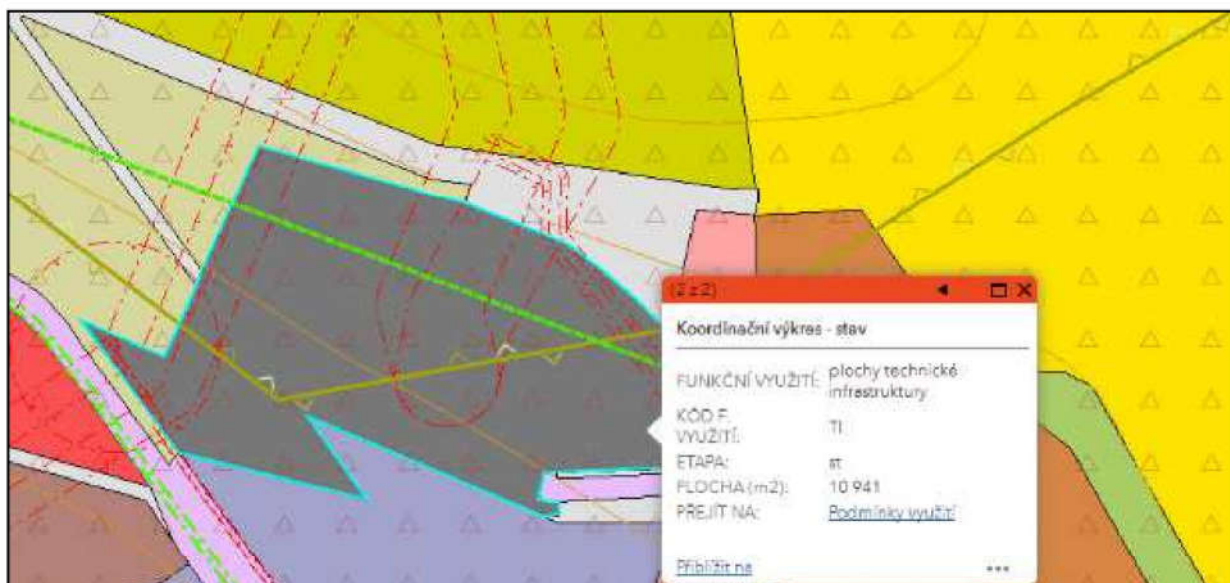
- plochy a zařízení technické infrastruktury místního a nemístního významu (zásobování vodou – vodojemy a vodovodní sítě včetně zařízení, odkanalizování – čistírny odpadních vod, dešťové usazovací nádrže, záchytné nádrže včetně sítí a zařízení, centrální zásobování teplem – výtopy, kotelny a sítě včetně 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

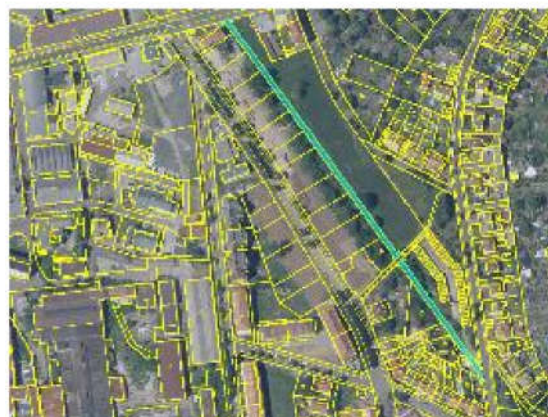
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby a činnosti, které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov

**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.



Vyznačení pozemků lanovky ve všeobecné mapě (zdroj: www.mapy.cz).



Vyznačení pozemků v letecké mapě (zdroj: www.cuzk.cz).

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

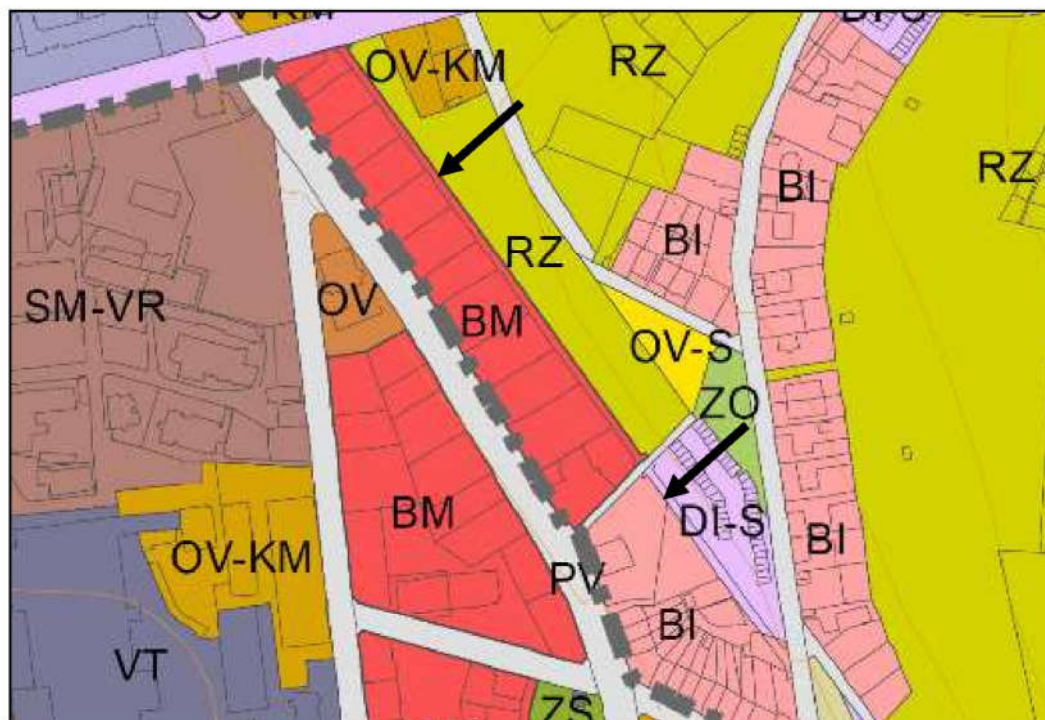
- silnice nadmístního významu (dálnice, silnice I. II. a III. třídy a místní komunikace I. a II. třídy) a jejich součásti (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- doprovodná a izolační zeleň
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, terminály a zastávky, 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



11.1.1.2.8.2 Postup ocenění

11.1.1.2.8.3 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.

11.1.1.2.8.4 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 užitkem pro jejich vlastníka. U nemovitostí jsou tímto užitkem 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 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) ■■■ Kč/m²/rok, za prostory zázemí (byt správce, denní místnost, kancelář, atd.) za ■■■ Kč/m²/rok a pro ostatní prostory (sklady, sklepy) ■■■ Kč/m²/rok.

Obsazenost prostor uvažovaných do pronájmu byla Znalcem modelována na úrovni ■■■ %.

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 ■■■ 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 ■■■ let a objemový podíl konstrukcí ■■■ %.

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 ■■■ Kč/m²/rok.

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ		
Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odhad	■■■
Pojištění staveb	0,8 promile z reprodukční ceny	■■■
Běžná správa a údržba		■■■
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	■■■
Výše ročních nákladů (tis.Kč)		■■■

Prostá kapitalizace	
Výnosy z pronájmu / tis. Kč/	
Náklady na nemovitost / tis. Kč/	
	daň z nemovitosti
	pojištění nemovitosti
	běžné udržovací a správní náklady
	tvorba rezerv na obnovu a modernizaci
čistý zisk	
kapitalizační míra	9,0%
Kapitalizovaný zisk / tis. Kč/	
Kapitalizovaný zisk - zaokrouhlo/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 ■■■ Kč/m². Menší část pozemků s funkčním využitím DI-S (Dopravní infrastruktura silniční) byla oceněna ■■■ 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	■■■■■ Kč
Hodnota pozemků pod lanovou dráhou (zaokrouhlo)	■■■■■ Kč

Prodejnost

Dle názoru Znalce se jedná o majetek se zhoršenou prodejností v delším časovém horizontu. Stavebně-technický stav trafostanice (halý) 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 přijdou náklady spojené s odstraněním dosud instalované technologie.

Pozemky pod bývalou lanovou dráhou jsou dle názoru Znalce hůře prodejné. Z hlediska jejich využití mohou být přiřčeny k uvolněným pozemkům po demolici činžovních domů v ulici Na Nivách.

11.1.1.2.9 POZEMKY OVČÍ VRCH

11.1.1.2.9.1 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).



*Vyznačení pozemků ve všeobecné mapě
(zdroj: www.mapy.cz).*



*Vyznačení pozemků v letecké mapě (zdroj:
www.cuzk.cz).*

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 ■ Kč/m².

**Hodnota pozemků
Ovčí vrch**

■ 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.

11.1.1.2.10 PŘEHLED VÝSLEDKŮ NEMOVITÝCH VĚCÍ URČENÝCH K ODFRODEJI

Díličí výsledky ocenění nemovitostí stanovené jednotlivými metodami jsou agregovaně uvedeny v následující tabulce:









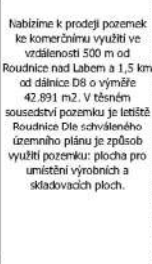
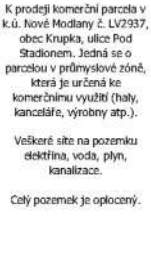
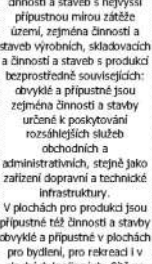
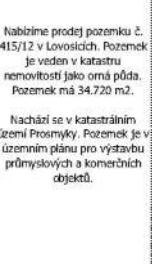

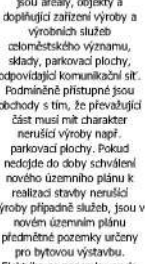
Tabulka č. 2 - Ocenění neprovozních nemovitostí určených k prodeji (mil. Kč)

POLOŽKA	MIL. KČ
Trafostanice TS 100 Jateční ulice (k.ú. Klíše)	■
Skládka Chabařovice (k.ú. Chabařovice a Tuchomyšl)	■
Areál bývalé Přefy Trmice (k.ú. Trmice)	■
Pozemky na jižním svahu Ovčího vrchu (k.ú. Klíše)	■
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)	■
Bývalá dělnická vrátnice, objekt č. 2611 (k.ú. Ústí nad Labem na pozemku 137/207 o výměře 0,3 tis. m ²)	■
CELKEM	18,8

Výpočet obvyklé ceny, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v následných tabulkách.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ - bývalý prefa Trmice

Popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5	Porovnávaný pozemek č. 6
komerční pozemek Trmice ("VD") ul. Na Rovněm, 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	komerční pozemek Děčín
zdroj informací:	https://www.sreality.cz/detail/prodaj/uzemni-plan-152522844#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodaj/uzemni-plan-185329100#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodaj/uzemni-plan-274644176#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodaj/uzemni-plan-345086370#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodaj/uzemni-plan-89845340#img=0&fullscreen=false	https://www.sreality.cz/detail/prodaj/uzemni-plan-220847676#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 m ² . 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 parcely 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 sítě na pozemku: elektřina, voda, plyn, kanalizace. Celý pozemek je oplocený.	Nabízíme vám ke koupi pozemek v Teplicích, ulici Pražské o CP 8942 m ² . Pozemek se nachází hned na hlavní silnici směr Bystřany a je vhodný k umístování činnosti a stavěb s nejvyšší přípustnou mírou zátěže území, zejména činnosti a stavěb výrobních, skladovacích a činnosti a stavěb s produkci bezprostředně související: obvyklé a přípustné jsou zejména činnosti a stavěby určené k poskytování rozšířených služeb obchodních a administrativních, stejně jako zařízení dopravní a technické infrastruktury. V plochách pro produkci jsou přípustné též činnosti a stavěby obvyklé a přípustné v plochách pro bydlení, pro rekreaci i v plochách krajinných. Sítě na hranici pozemku.	Nabízíme prodej pozemku č. 415/12 v Lovosicích. Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek má 34.720 m ² . Nachází se v katastrálním území Prosimky. 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 m ² . Pozemek je územním plánem určen pro umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevyrobních služeb, které svým dopadem nevyklučují možnost bydlení.	Pozemky v Děčíně-Křešticích, které jsou dle platného územního plánu města Děčín určeny pro výstavbu nerušící výroby a služeb. Přípustné jsou areály, objekty a doplňující zařízení výroby a výrobních služeb celostátního významu, sklady, parkovací plochy, odpovídající komunikační sítě. Podmíněně přípustné jsou obchody s tím, že převládající část musí mít charakter nerušící výroby např. parkovacích ploch. Pokud nedojde do doby schválení nového územního plánu k realizaci stavby nerušící výroby případně služeb, jsou v novém územním plánu přednětelné pozemky určeny pro bytovou výstavbu. Elektrika na pozemku, voda vedena na hranici pozemku.

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	Porovnávaný pozemek č. 6
Výměra pozemku (m ²)	45 410	42 891	6 329	8 942	34 720	3 970	27 869
Procentní/nabídková cena	-	40 746 450	5 379 650	6 985 180	17 360 000	3 930 300	11 650 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	950	850	790	500	990	418
Koeficient prodejnost	-	0,80	0,85	0,85	0,80	0,80	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	760	723	672	400	792	376

Porovnání

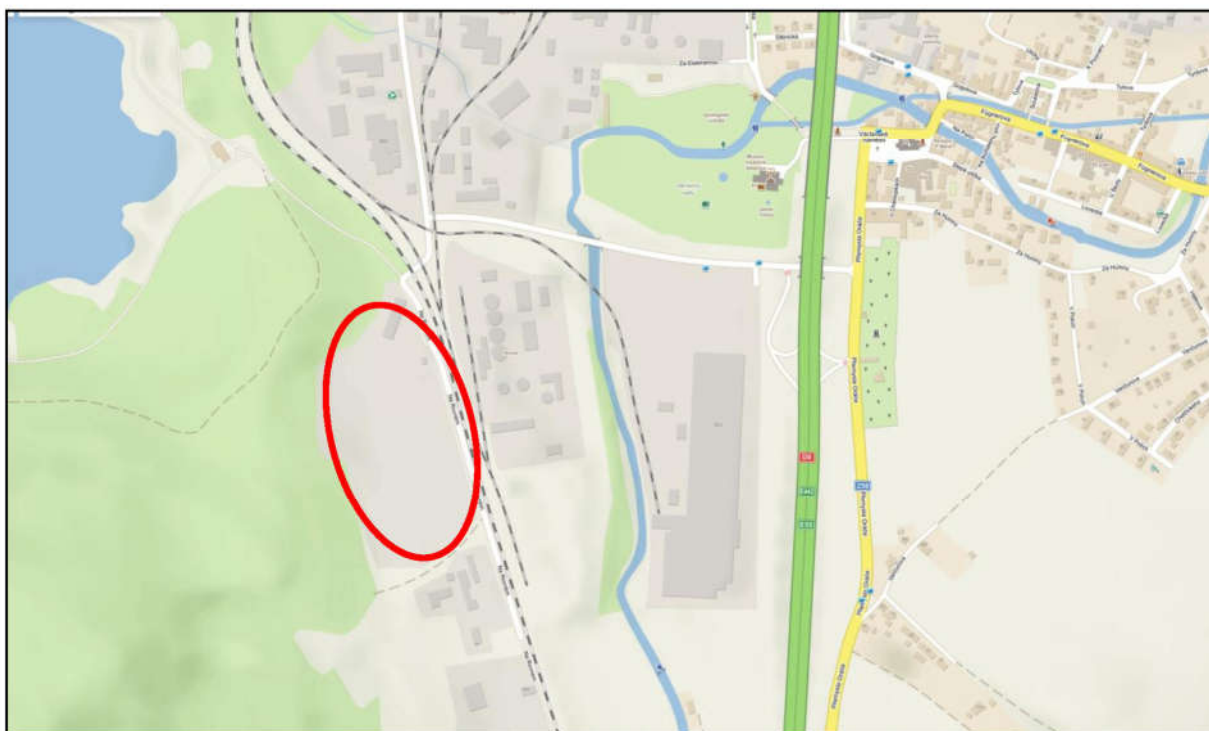
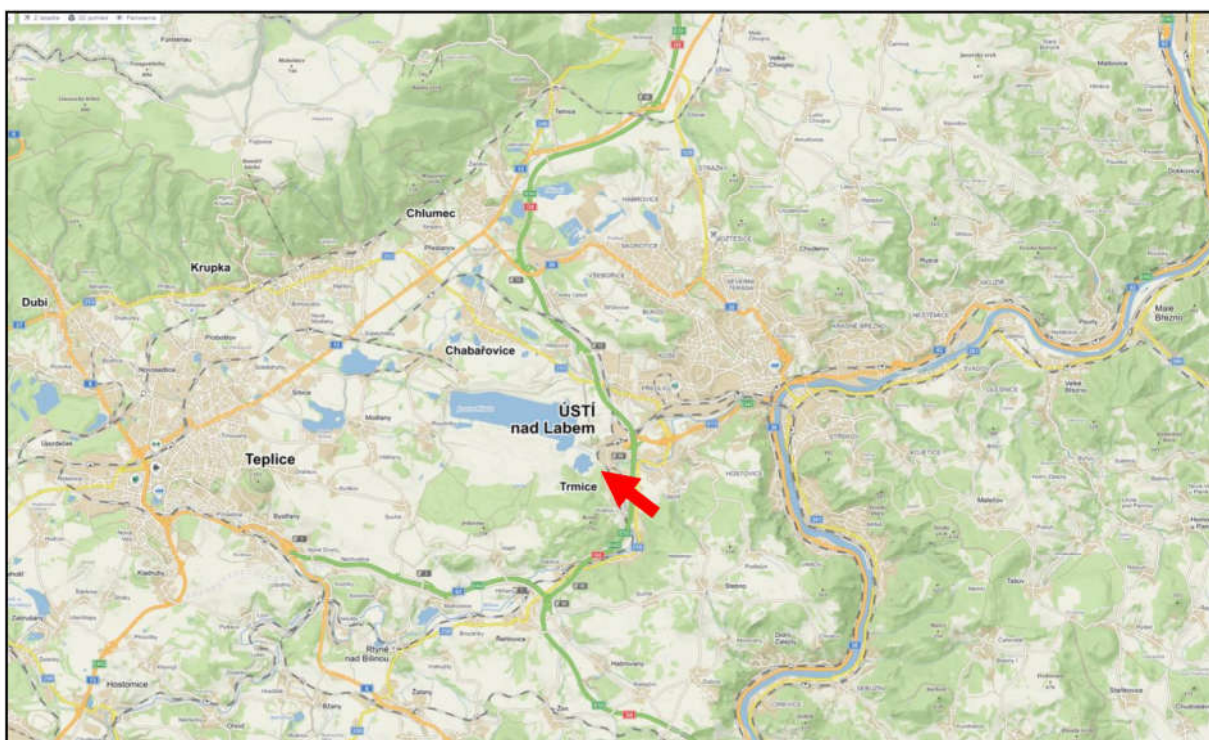
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5	Porovnávaný pozemek č. 6
Poloha	-	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější	obdobná	atraktivnější	méně atraktivní
Koeficient polohy	-	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80	1,10
Dopravní dostupnost	-	lepší	obdobná	lepší	obdobná	lepší	horší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	0,80	1,00	0,90	1,00	0,80	1,10
Velikost pozemku	-	obdobná	méně	méně	obdobná	méně	obdobná
Koeficient velikosti pozemku	-	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90	1,00
Vybavenost pozemků	-	větší	větší	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	0,95	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků	Výroba - lehká	obdobná	větší	větší	obdobná	obdobná	možnost bydlení - v případě změny ÚP
Koeficient intenzity využití	-	1,00	0,85	0,80	1,00	1,00	0,90
Možnost zastavění	-	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Jiná korekce	odstranění náletových dřevin a černých skládek	volný pozemek	volný pozemek	volný pozemek	volný pozemek	volný pozemek	volný pozemek
Koeficient	-	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85

Výsledná porovnávací hodnota

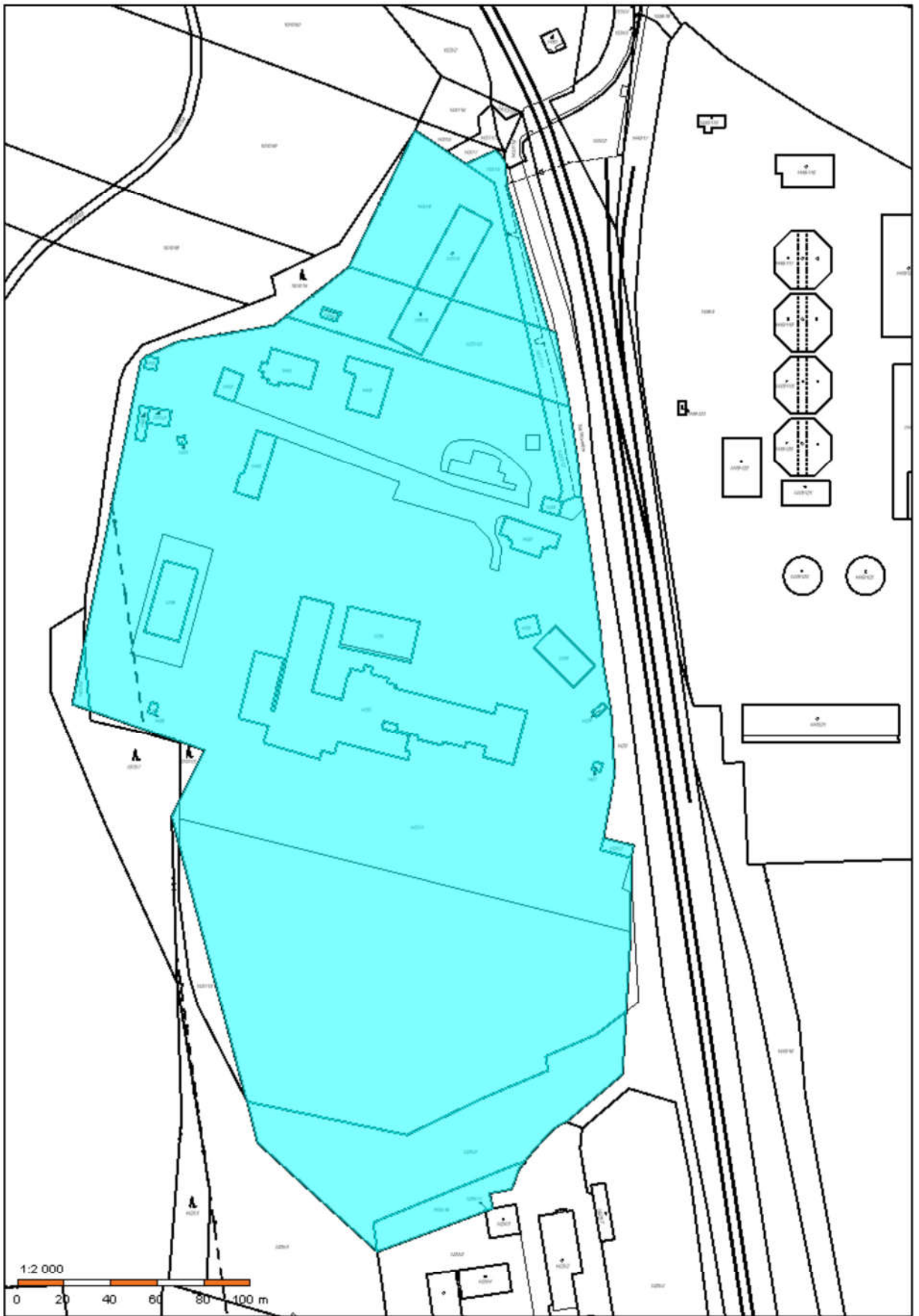
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5	Porovnávaný pozemek č. 6
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	950	850	790	500	990	418
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	-						
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	-						
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	-	<i>zakroužkováno</i>					

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			
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	-		-
Celkem (zaokrouhleno)						
Odhad nákladů na sanaci ropných látek (bývalá dehtovna)						- 5 500 000
Celkem hodnota pozemků (zaokrouhleno)						



Všeobecná mapa – pozemky bývalé Prefy-Trmice



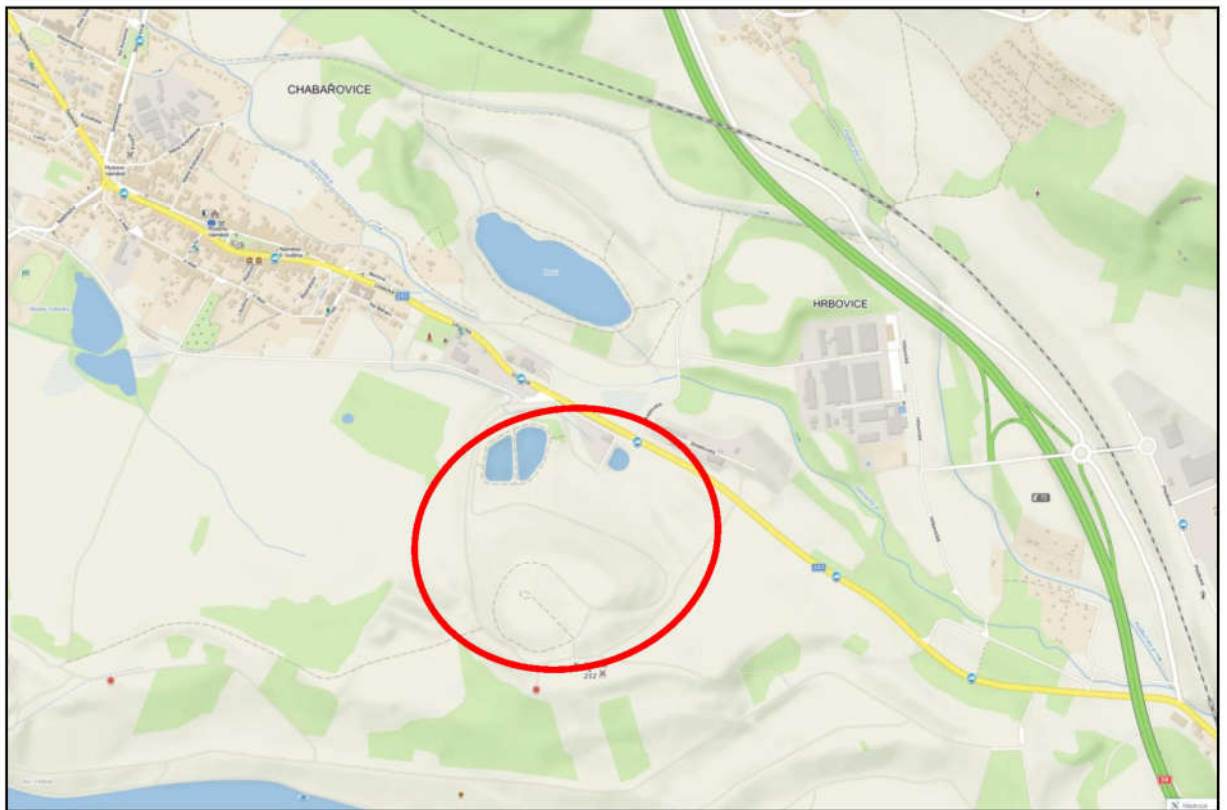
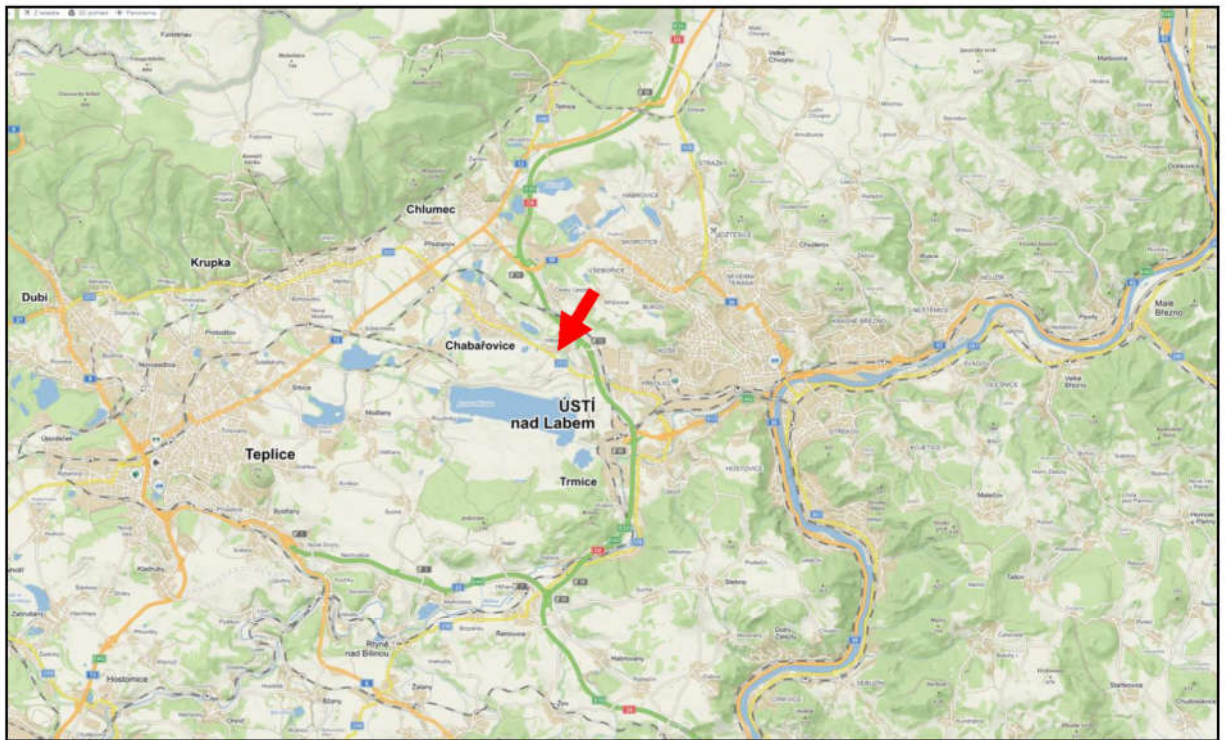
Katastrální mapa (pozemky bývalé Prefy – Trmice)



Fotodokumentace (bývalá Prefa Trmice)

PŘEHLED POZEMKŮ - skládka Chabařovice

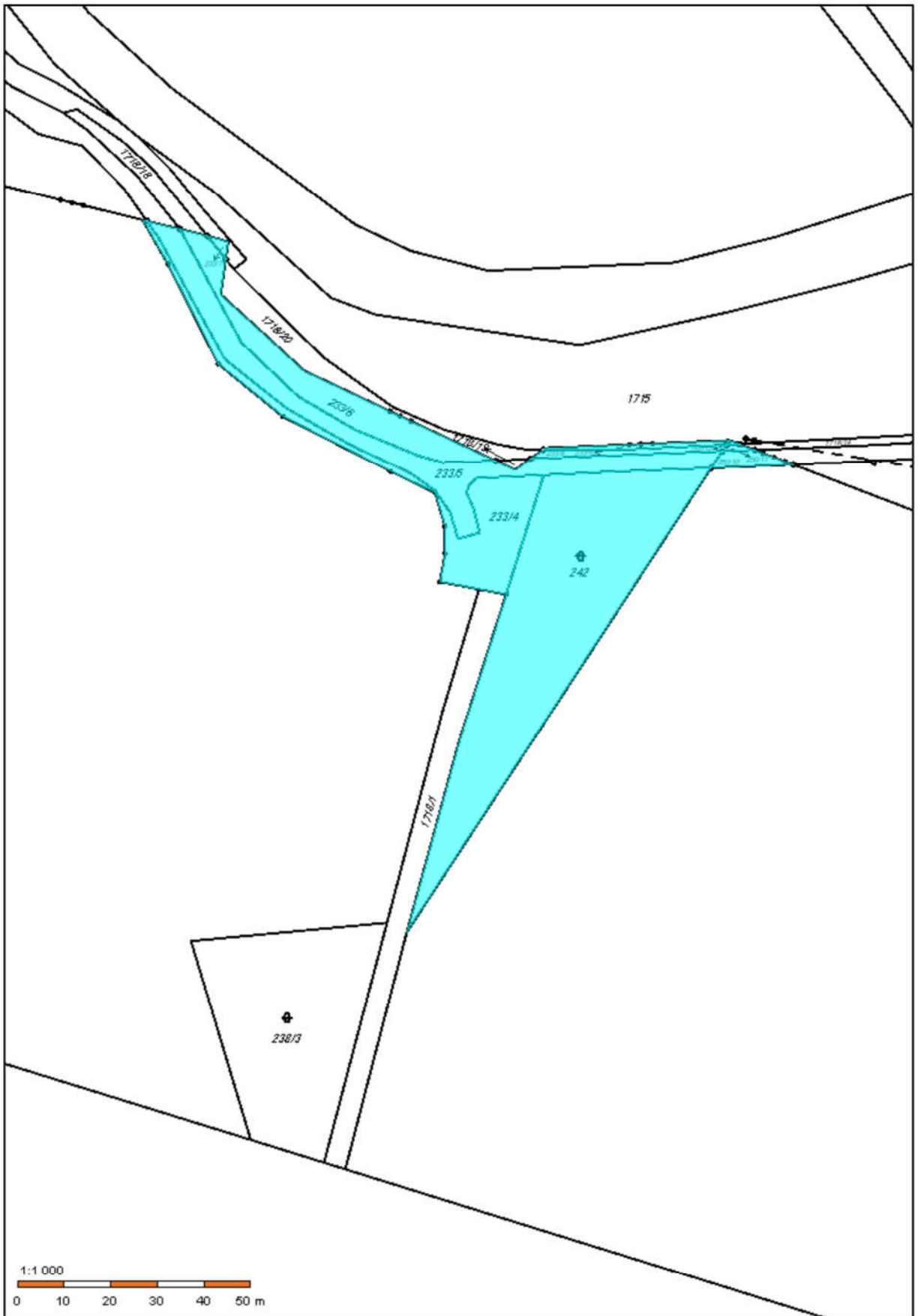
Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
1567/8	ostatní plocha, dobývací prostor	561	0	0	
1567/9	ostatní plocha, dobývací prostor	585	0	0	
1568/1	ostatní plocha, jiná plocha	8 623	0	0	
1568/2	ostatní plocha, jiná plocha	363	0	0	
1568/4	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 skládky 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)	rozestavenost
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	koeficient vybavení	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
		Kč/m ³	(0,6 - 1,2)	m ³	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	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 UŽITÝCH 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	garáže 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	garáže a parkovací stání m ²	celkem za objekt m ²
Celkové užitné plochy (m ²) Průměrná roční obsazenost Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)	335								335
Výše ročního nájemného (tis. Kč)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy na dobu určitou		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti		
Pojištění staveb	odhad znalce 0,5 promile z RC	
Běžná správa a údržba		
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	
Výše ročních nákladů (tis. Kč)		

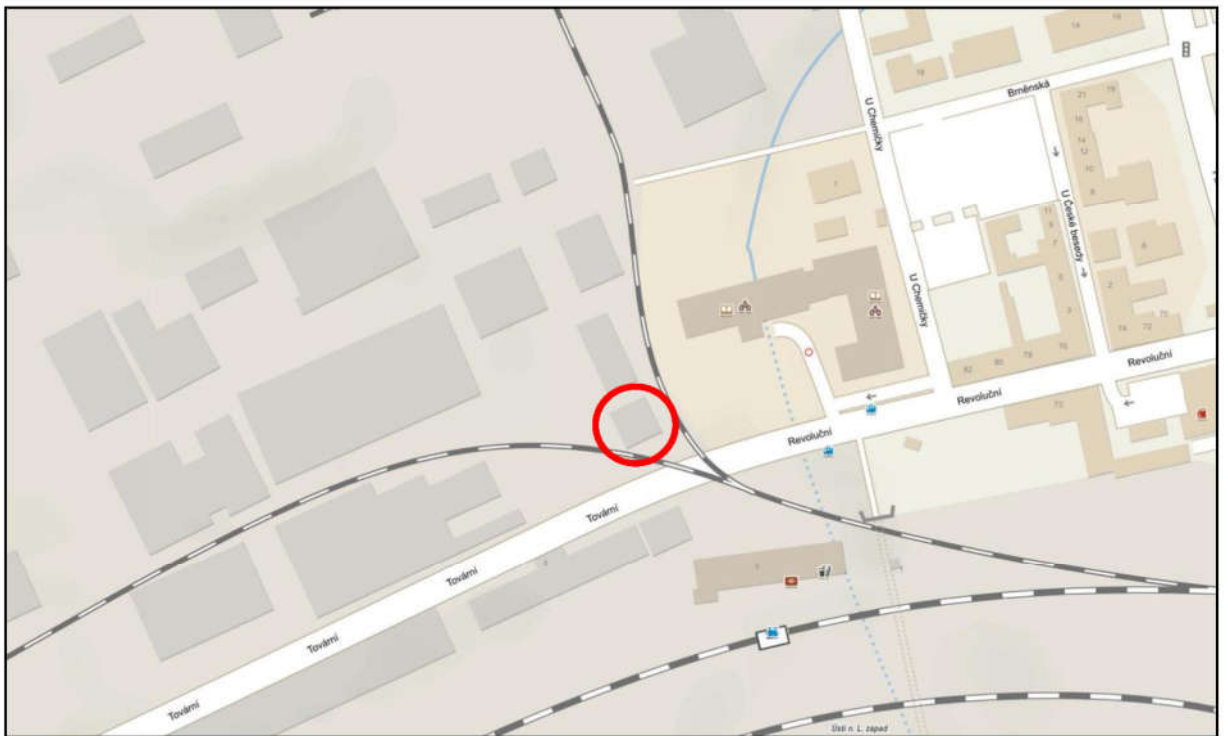
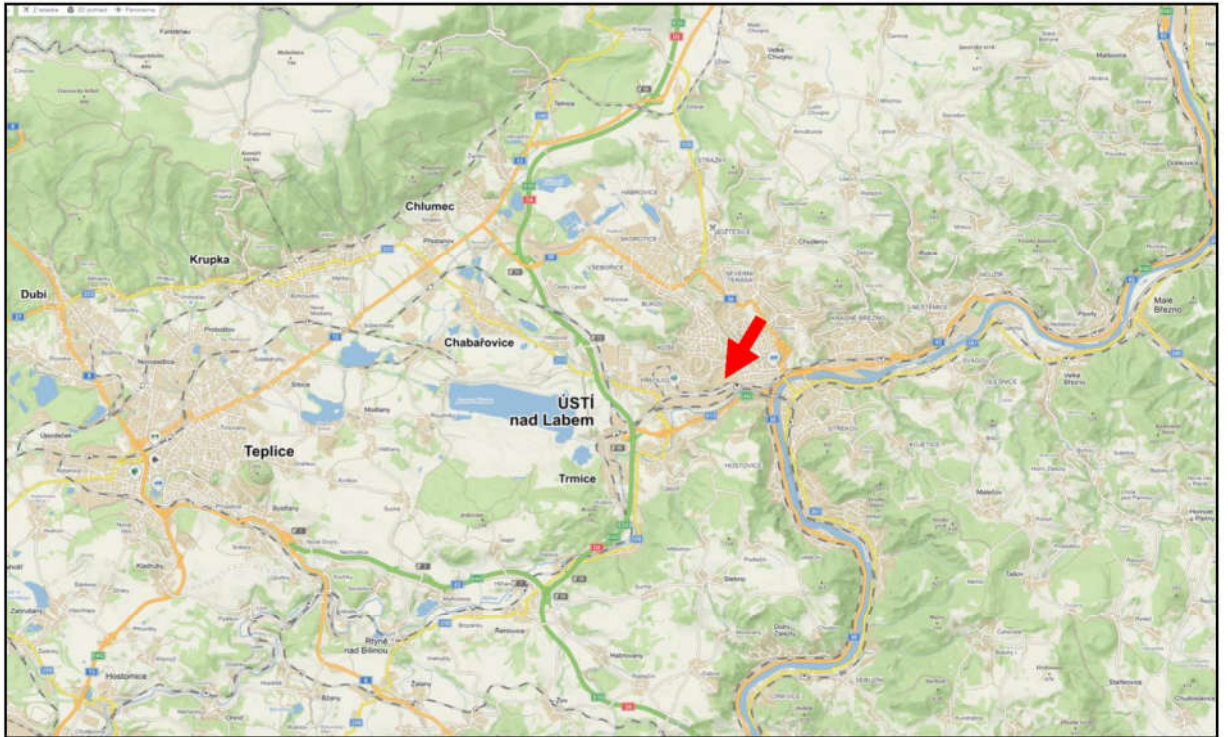
Prostá kapitalizace

Výnosy z pronájmu / tis. Kč/	
-------------------------------------	--

Náklady na nemovitost / tis. Kč/	
daň z nemovitosti	
pojištění nemovitosti	
běžné udržovací a správní náklady	
tvorba rezerv na obnovu a modernizaci	

čistý zisk	
kapitalizační míra	8,5%
Kapitalizovaný zisk / tis. Kč/	
Výnosová hodnota - zaokrouhлено / Kč/	

Výpočet výnosové hodnoty (bývalá dělnická vrátnice)



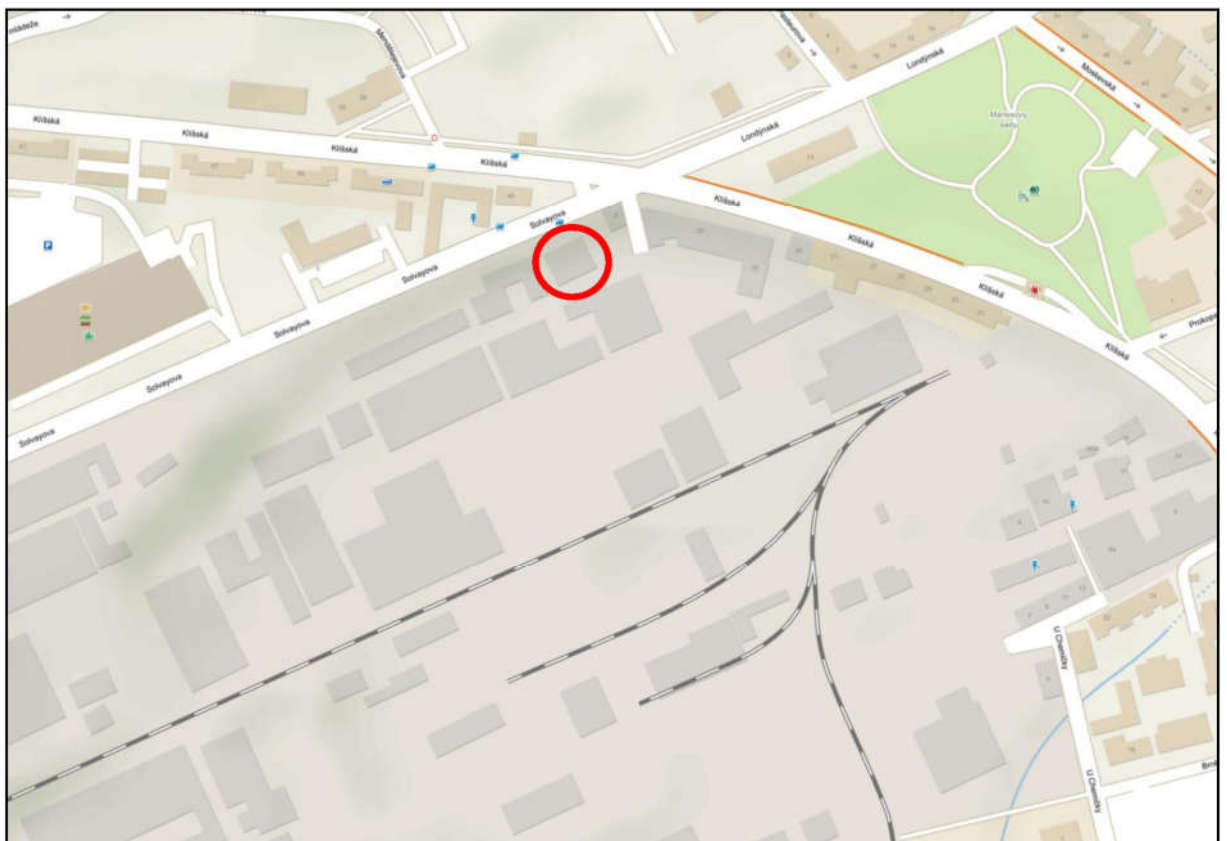
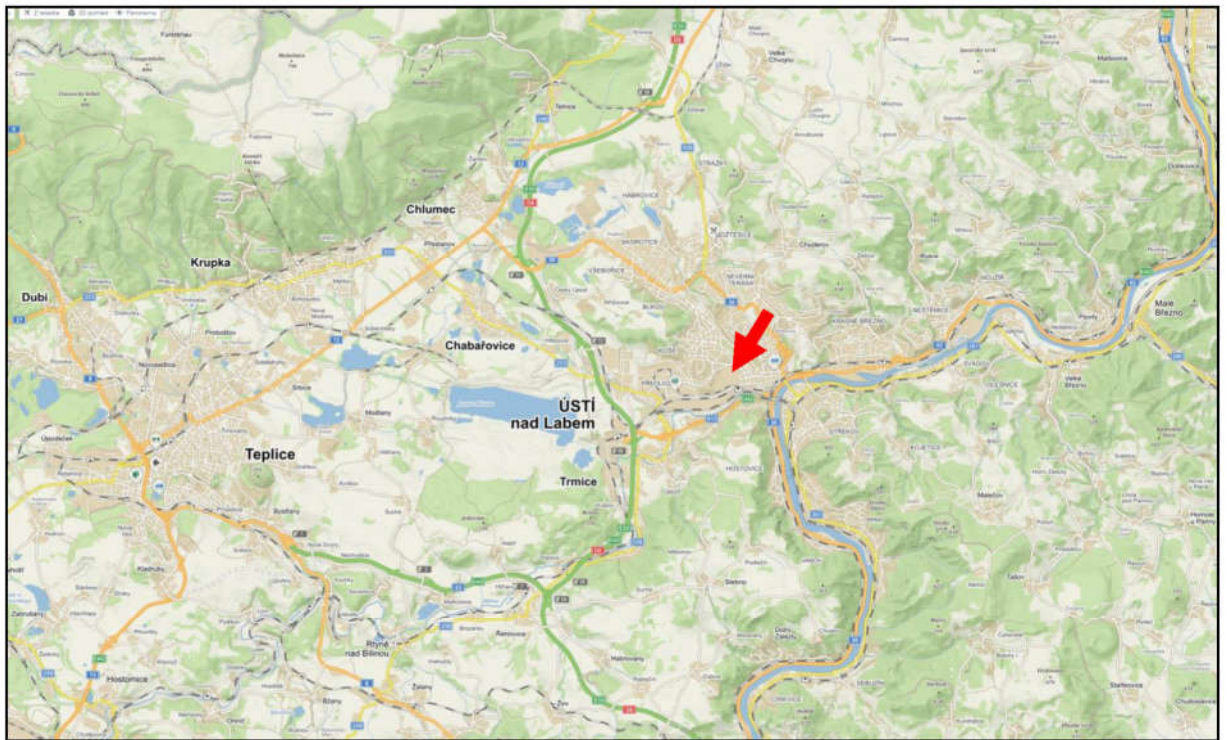
Všeobecná mapa (bývalá dělnická vrátnice)



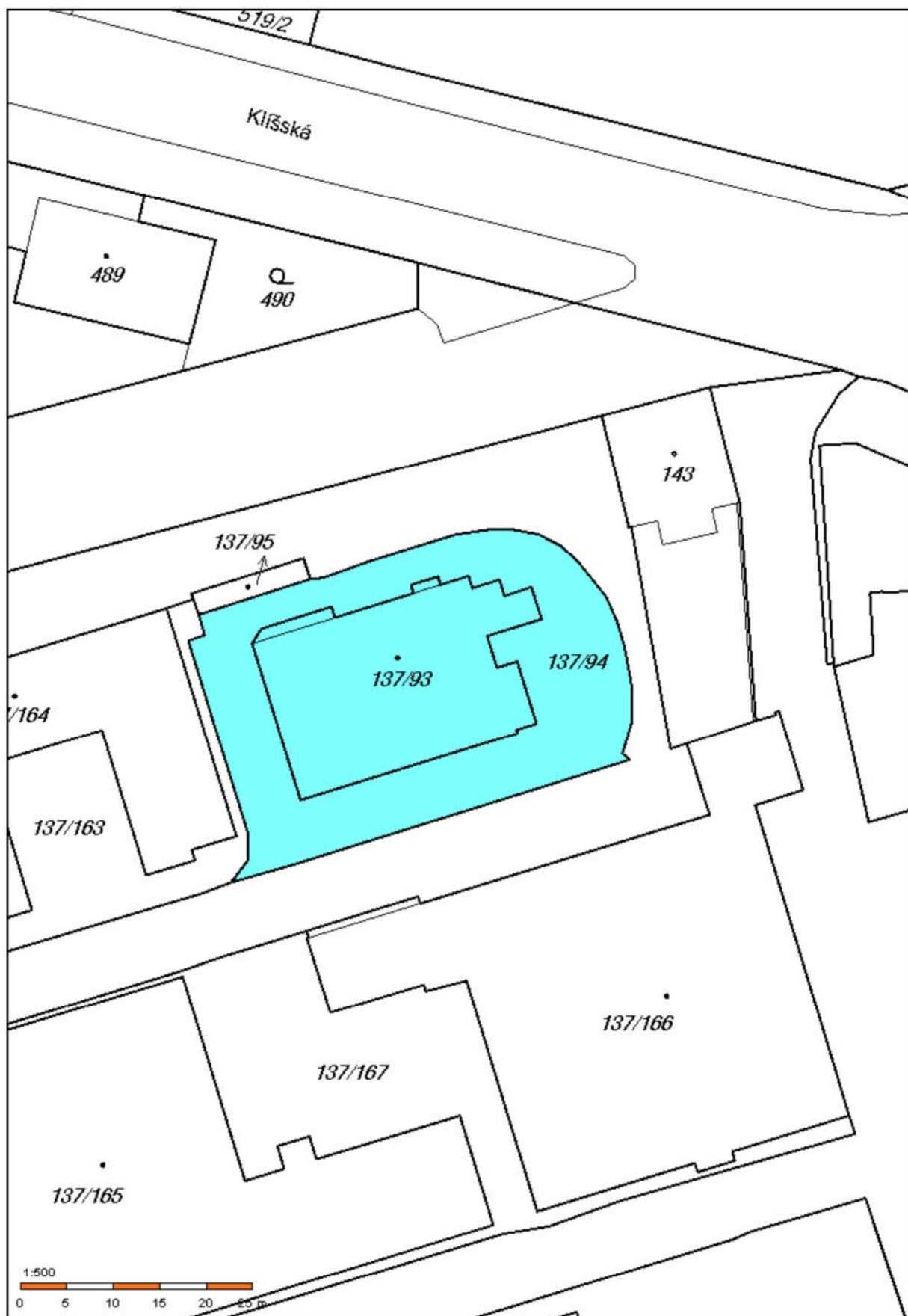
Katastrální mapa (bývalá dělnická vrátnice)



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 plošná m ²	podlažní plošná m ²	konstrukční výška m	obestavený prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení (odhadnuté)	rozestavenost
budova Trafostanice TS 100	151/4/17	1. NP	779,0	755,6	13,0	10 314,0	1 971	49	100	35%	-
rozvodna TS 100	151/4/17	1. PP a 1.NP	408,0	346,8	4,5	2 499,0	1 971	49	100	35%	-
kanceláře a byt správce	151/4/17	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		koeficient vybavení (0,3 - 1,2)	obestavený prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
		jednotku Kč/m ³	Kč/m ³									
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	0	20 495 561
rozvodna TS 100	812.2.3	6 155	0,40	2 499	6 152 538	307 627	6 76 779	7 136 944	2 497 930	0	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	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	material % z RC stavěb	stáří roky	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Venkovní úpravy a IS	%	2,0%	% z RC stavěb	-	30%	-	-	887 048	887 048	266 114	620 934
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	887 048	887 048	266 114	620 934

PŘEHLED ÚZITÝCH 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 užitné plochy (m ²)	214	347	756						1317
Průměrná roční obsazenost:	85%	85%	85%						
Sazba ročního nájemného (Kč/m ² /rok)									
Výše ročního nájemného (tis. Kč)									
- 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									

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	odhad	
Pojištění staveb	0,8 promile z reprodukční ceny	
běžná správa a údržba		
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 10% konstrukcí každých 20 let)	
Výše ročních nákladů (tis. Kč)		

Prostá kapitalizace

Výnosy z pronájmu /tis. Kč/

Náklady na nemovitost /tis. Kč/

daň z nemovitosti
pojištění nemovitosti
běžné udržovací a správní náklady
tvorba rezerv na obnovu a modernizaci

čistý zisk
kapitalizační míra

Kapitalizovaný zisk /tis. Kč/

Kapitalizovaný zisk - zaokrouhleno/Kč/

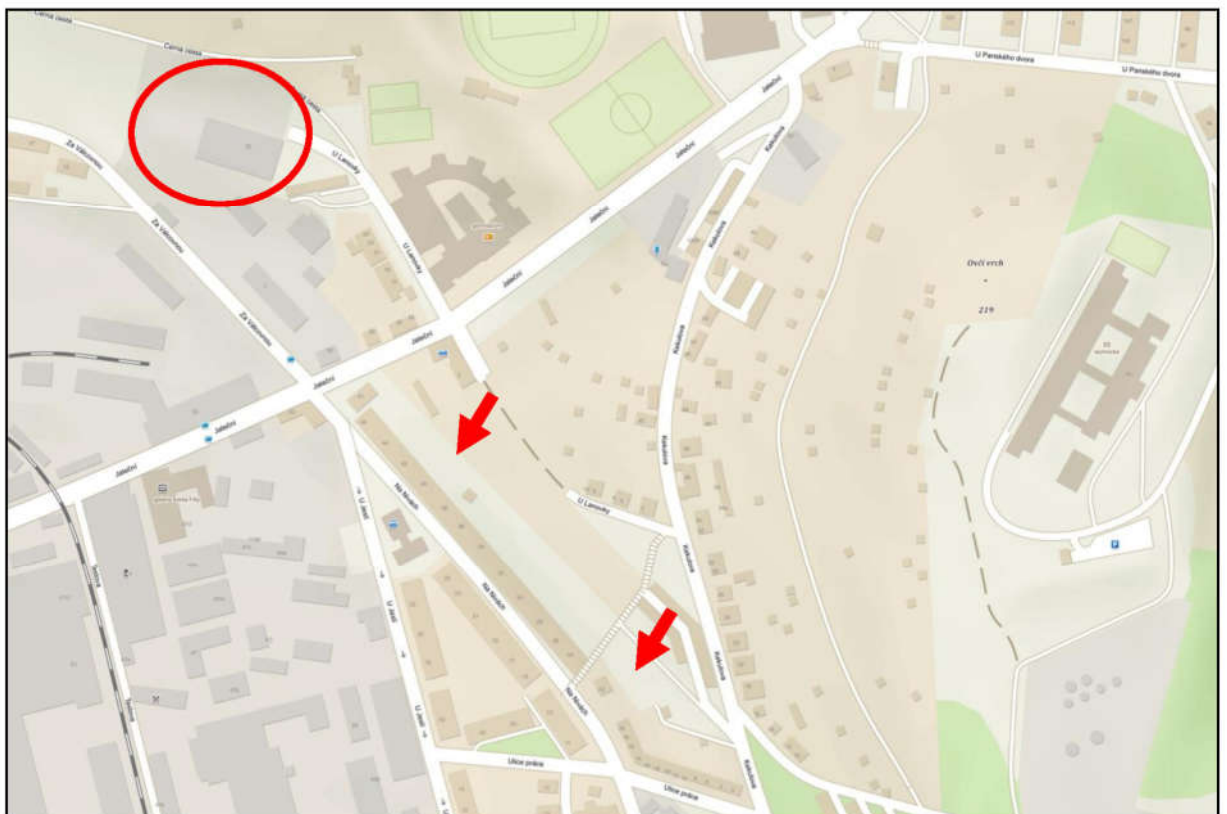
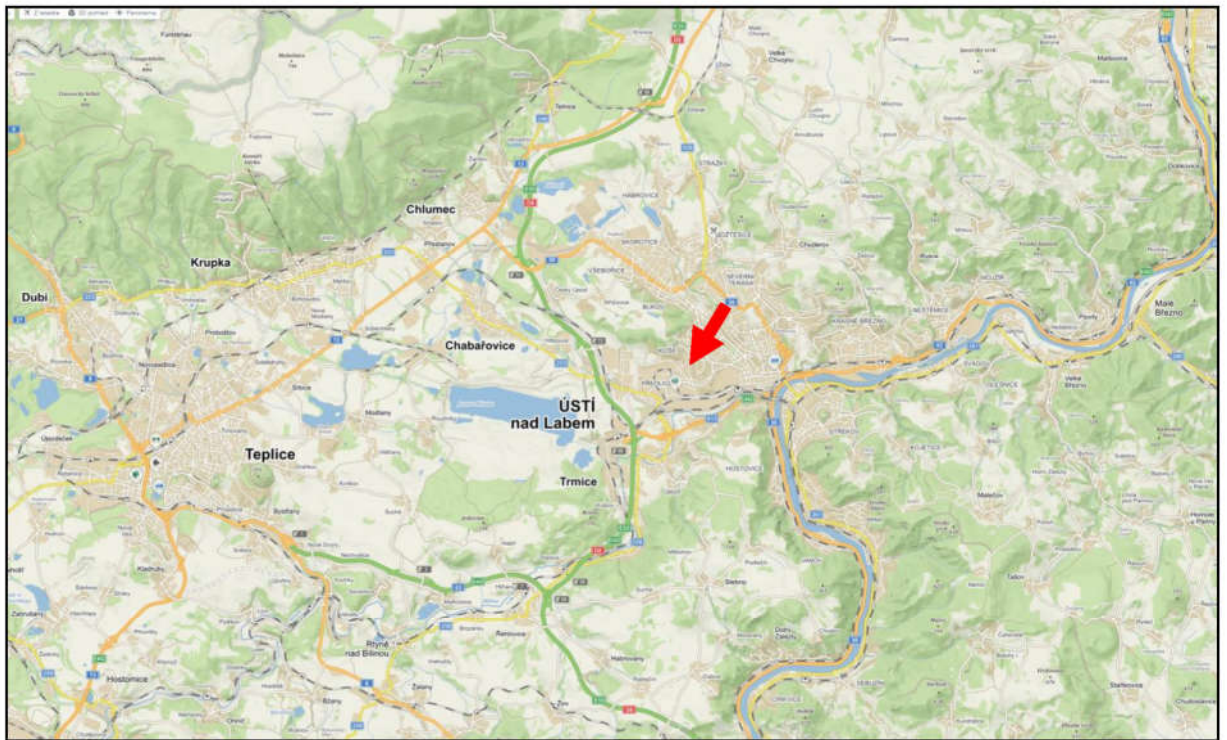
Hodnota pozemků pod bývalou lanovou dráhou

Celkem - trafostanice + pozemky (zaokrouhleno)

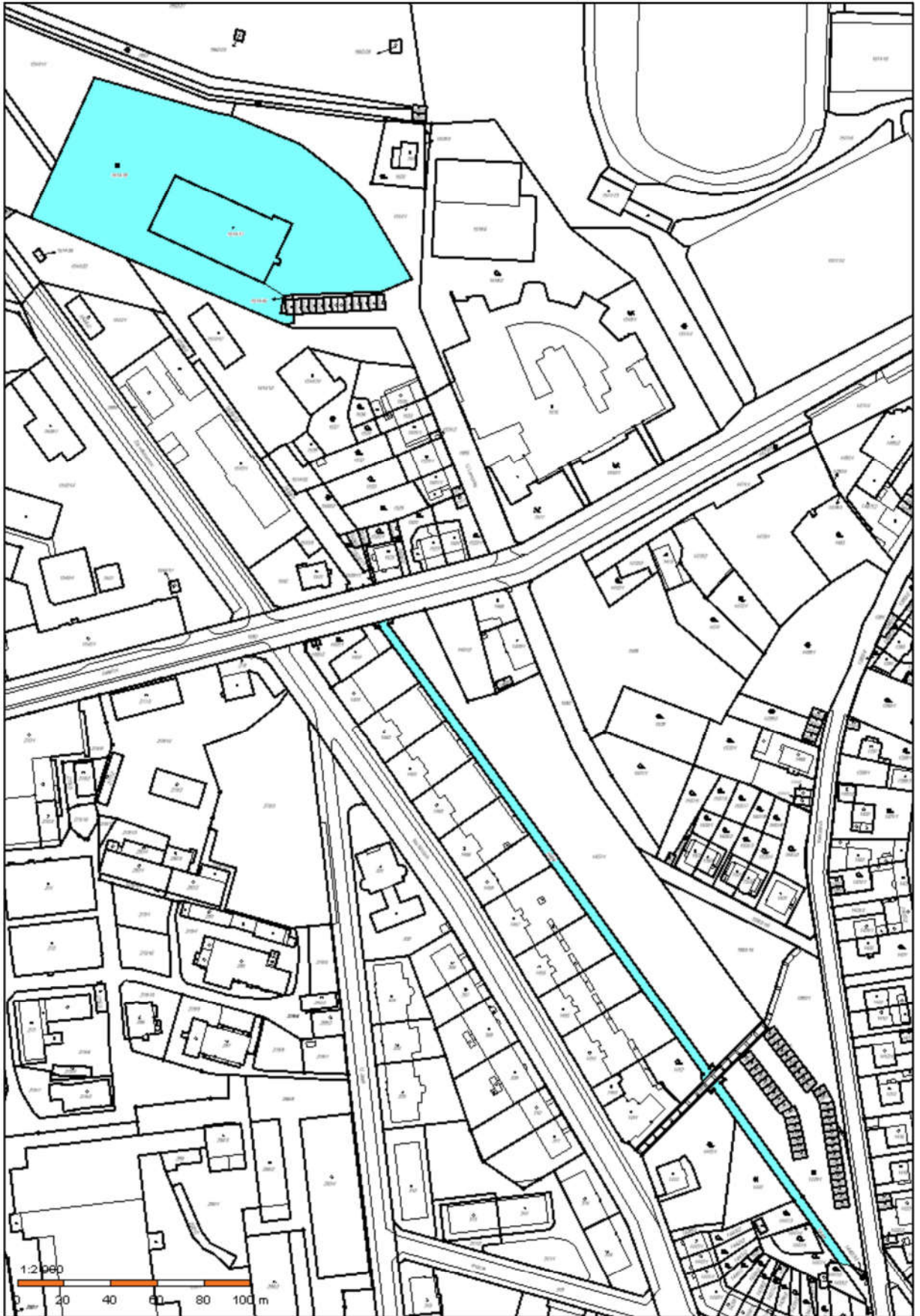
Vypočet výnosové hodnoty - bývalá trafostanice TS 100

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			BM
1448	ostatní plocha, jiná plocha	481			DI-S
CELKEM		1 465	-		-
zaokrouhleno					-



Všeobecná mapa (Trafostanice a pozemky bývalé lanovky)



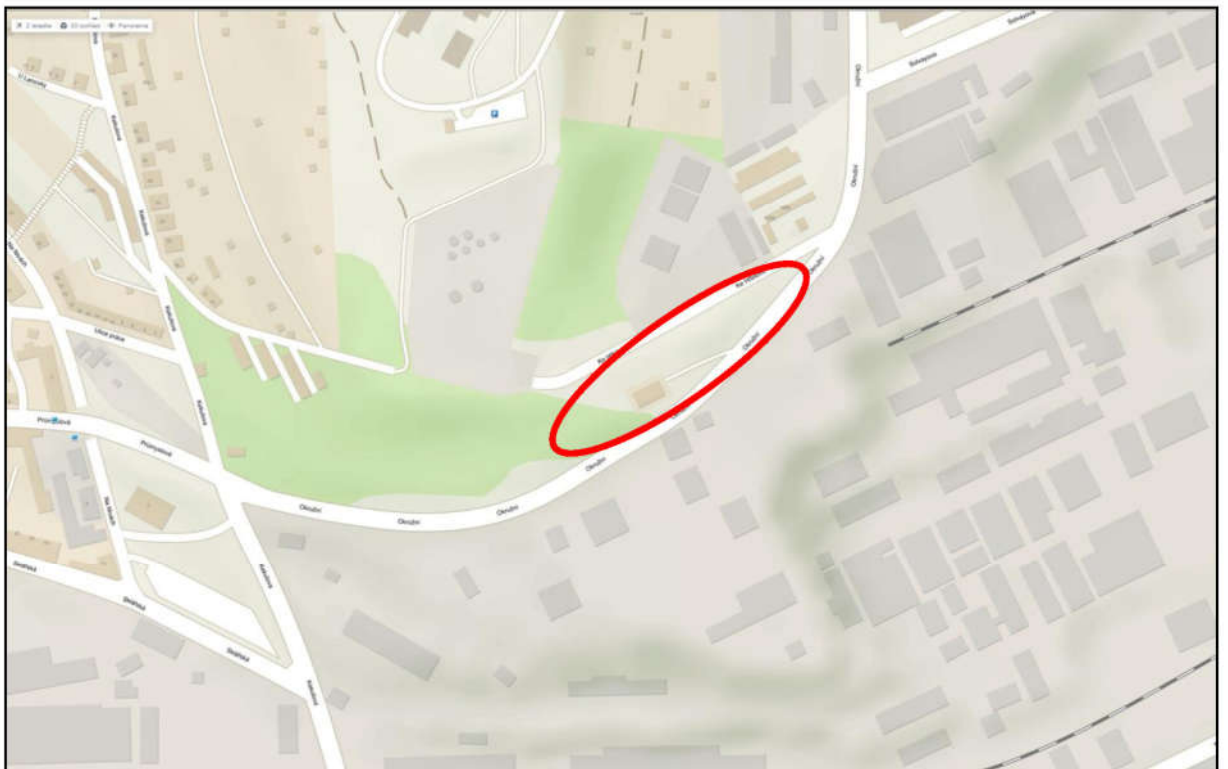
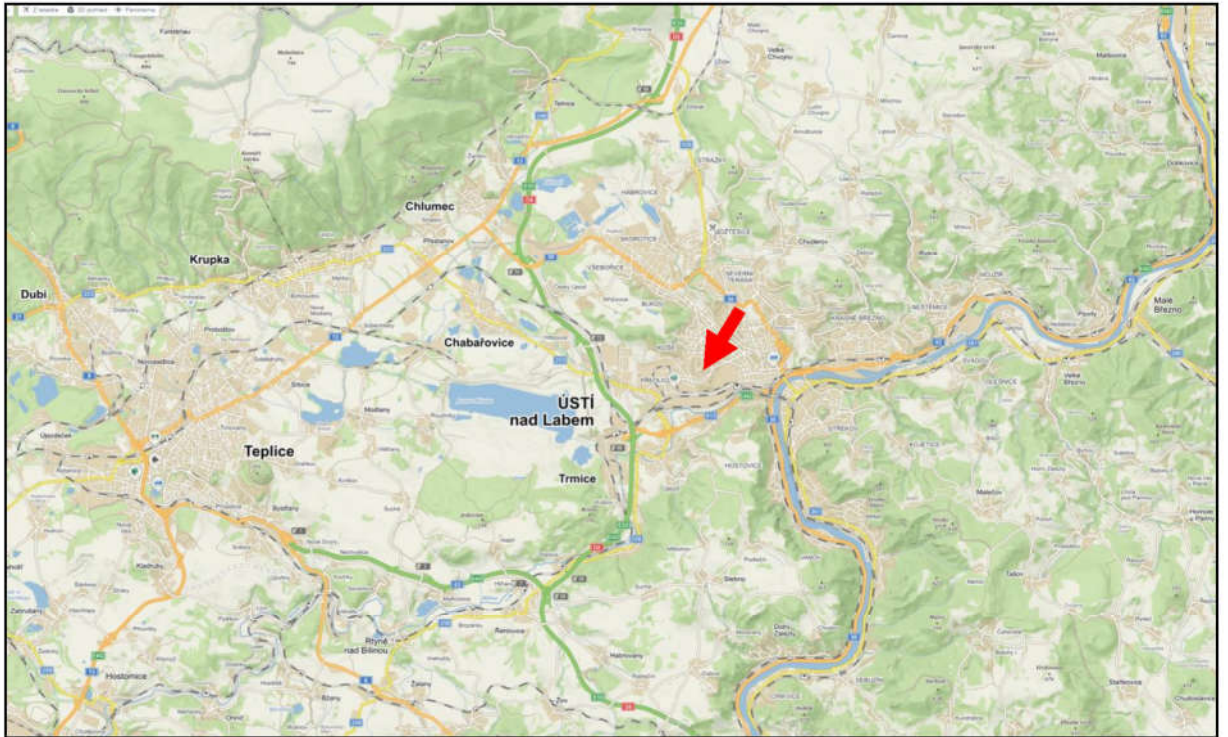
Katastrální mapa (Trafostanice a pozemky bývalé lanovky)



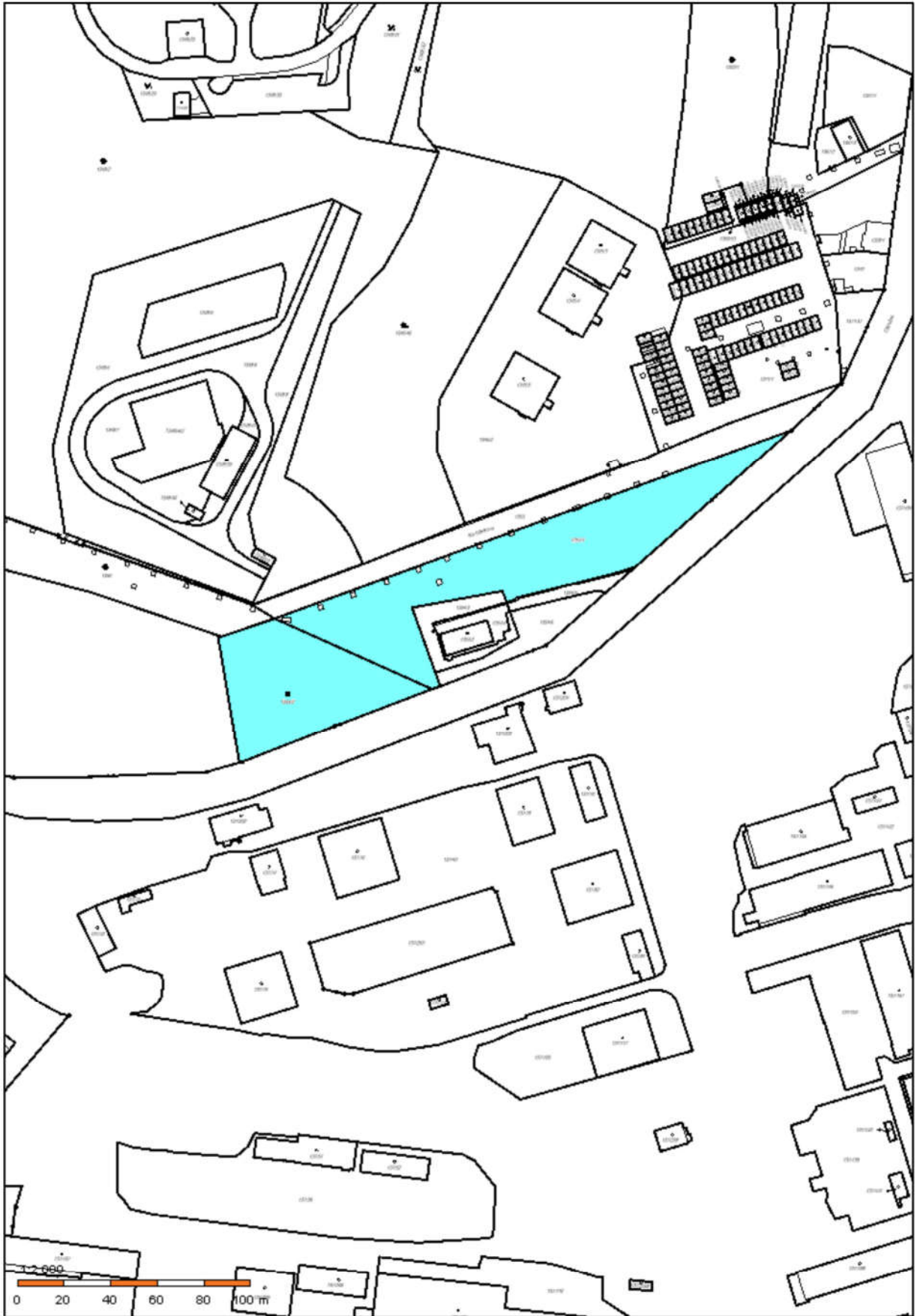
Fotodokumentace (Trafostanice a pozemky bývalé lanovky)

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			
1355/2	trvalý travní porost	2 997			
CELKEM		8 317	-		-
Celkem (zaokrouhleno)					



Všeobecná mapa (pozemky Ovčí vrch)



Katastrální mapa (pozemky Ovčí vrch)



Fotodokumentace (pozemky Ovčí vrch)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 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 31.12.2020 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,

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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 ROZHODNUTI MINISTRA PRUMYSLU CR C.568 O ZALOZENI AKCIOVE SPOLECNOSTI. USNESENI OKRESNIHO SOUDU V USTI NL ZE DNE 27.12.1990.

POLVZ:101/1992

Z-8000101/1992-510

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.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 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 [m ²]
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: 25.02.2021 14:34:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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

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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 ROZHODNUTI MINISTRA PRUMYSLU CR C.568 O ZALOZENI AKCIOVE SPOLECNOSTI. USNESENI OKRESNIHO SOUDU V USTI 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 31.12.2020 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: 25.02.2021 15:07:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2021 14:55:03

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

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 25.02.2021 14:55:03

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 25.02.2021 14:55:03

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 25.02.2021 14:55:03

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, RČ/IČO: 00011789
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
- 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, RČ/IČO: 00011789
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
- 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, RČ/IČO: 00011789
Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

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: 25.02.2021 15:08:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 ROZHODNUTI MINISTRA PRUMYSLU CR C.568 O ZALOZENI AKCIOVE SPOLECNOSTI. USNESENI OKRESNIHO SOUDU V USTI 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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.02.2021 14:37:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 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	nepłodná 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		
--------	-----	----------------------------	--	--

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 31.12.2020 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

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 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Kliše

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

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 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Kliše

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 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Kliše

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 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Kliše

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 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775053 Kliše

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, zřídit 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. Kliše 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**

ZDŘ-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 31.12.2020 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*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
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: 25.02.2021 14:36:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU

Za znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. se na vypracování tohoto znaleckého posudku podílely následující osoby v tomto rozsahu:

Znalec, jehož prostřednictvím znalecký ústav vykonává znaleckou činnost:

pro ocenění podniku

Ing. Kateřina Minsterová, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze, vykonávající činnost znalce na základě jmenování ze dne 16. dubna 2016, č.j. Spr 3507/2015, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování podniků, jejich částí a jmění, a ze dne 18. června 2019, č.j. Spr 843/2018, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nehmotných aktiv

pro ocenění nemovitostí

Ing. Leoš Klímt, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze, vykonávající činnost znalce na základě jmenování ze dne 6. června 2013, č.j. Spr 366/2013, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí a stavebních prací, pro obor stavebnictví, odvětví stavební odvětví různá, se specializací vady a poruchy staveb.

Znalci jsou odpovědní za komplexní závěry posudku, resp. ocenění, zodpovězení odborné otázky zadané Objednatelem a zpracování posudkové části vždy v příslušném oboru, odvětví a specializaci.

Ostatní osoby, které se podílely na zpracování posudku:

V části ocenění podniku:

Ing. Andrea Barejová

- Sběr a analýza dat v nálezové části (finanční, makroekonomická a strategická analýza)
- Popisná část posudku
- Příprava příloh

V části ocenění nemovitostí:

Ing. Ondřej Holčapek

- Účast na místním setření
- Zpracování technických dat o nemovitosti
- Sběr a analýza dat o trhu nemovitostí
- Popisná část posudku
- Příprava příloh

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o., znaleckým ústavem zapsaným ve smyslu § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 a ze dne 19.11.2020, č.j. MSP-135/2020-OINS-SZN/33, 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, ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

K datu vydání znaleckého posudku společnost EQUITA Consulting s.r.o. není dosud zapsána jako znalecká kancelář ve smyslu zákona č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Úplné znění znaleckého posudku je zapsáno pod pořadovým číslem P44306/21 znaleckého deníku a obsahuje 297 listů.

Tato zpráva o znaleckém posudku není samostatným znaleckým úkonem a obsahuje 298 listů.

Mezi Znalcem a Objednatelem byla před zpracováním posudku sjednána smluvní odměna.

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>

V Praze dne 12. března 2021

Za znalecký ústav:



Ing. Leoš Klímt, ředitel

Znalec na oceňování podniku/obchodního závodu:



Ing. Kateřina Minsterová

Znalec na oceňování nemovitostí:



Ing. Leoš Klímt