



Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o.
Olbrachtova 1334/27, 710 00, Ostrava - Slezská Ostrava, IČ 60774665
Zapsaná v Obchodním rejstříku u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 6941.

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5/2022

Zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na ocenění podniků s následujícím zadání:

Předmět znaleckého hodnocení: **Hodnota jedné akcie emitovaná společností Slezský fotbalový club Opava a.s., se sídlem: Lipová 2, PSČ 746 01, Opava, IČO: 258 35 912.**

Účel zpracování znaleckého posudku: Znalecký posudek by měl sloužit hlavnímu akcionáři společnosti Slezský fotbalový club Opava a.s., IČO: 258 35 912 pro potřebu určení přiměřené výše protiplnění, kterou nabídne zbývajícím akcionářům společnosti, pokud se rozhodne využít svého práva přechodu všech účastnických cenných papírů na majoritního akcionáře v souladu s § 375 a následujících Zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Zadavatel posudku: **Statutární město Opava**
Sídlo: **Horní náměstí 69**
PSČ: 746 26, Opava
IČ: **00300535**

Zpracovatel posudku: **Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o.**, zapsaná jako znalecká kancelář v seznamu znaleckých kanceláří vedených Ministerstvem spravedlnosti ČR.
Olbrachtova 1134/27, 710 00 Ostrava – Slezská Ostrava
IČ: 607 74 667

Datum směrodatného ocenění: **30.04.2022**
Datum vyhotovení: **16.06.2022**
Počet stran znaleckého posudku: **63**
Počet příloh: **1**
Počet výtisků: **4**
Výtisk číslo: **1**

Znalecký posudek zpracovali a mohou podat žádané vysvětlení dle § 27 a násl. zákona č. 254/2019 Sb.:

Ing. Josef Pawlita
Ing. Veronika Fišerová

Obsah

ČÁST A - NÁLEZ	4
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A INFORMACE, POPIS VÝCHOZÍHO STAVU	4
1.1. ÚČEL VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	4
1.1.1. DEFINICE POJMŮ HODNOTA A CENA	4
1.1.2. BĚŽNĚ UŽÍVANÉ BÁZE HODNOT V PRAXI.....	5
1.1.3. URČENÍ BÁZE HODNOTY	6
1.2. SMĚRODATNÉ DATUM OCENĚNÍ	7
1.3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, POSTUP PRÁCE ZNALCE A VÝČET OSOB, KTERÉ SE PODÍLELY NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU.....	7
1.3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMITENTA OCEŇOVANÉHO PODÍLU	7
1.3.2. VYMEZENÍ PŘEDMĚTU ČINNOSTI EMITENTA.....	8
1.3.3. POSTUP PRÁCE ZNALCE	8
1.3.4. SEZNAM ZNALCŮ A SPOLUPRACUJÍCÍCH OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	9
1.4. ROZSAH PŘEDLOŽENÝCH PODKLADŮ PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	9
1.4.1. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	9
1.5. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ HODNOTY MAJETKU	10
ČÁST B - POSUDEK	11
2. STRATEGICKÁ ANALÝZA A OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU	11
2.1. NÁRODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ ČR	11
2.1.1. STÁDIUM HOSPODÁŘSKÉHO CYKLU A VÝVOJ HDP V ČR.....	11
2.1.2. FINANČNÍ TRH A KURZOVÉ ZMĚNY	12
2.1.3. MÍRA INFLACE	14
2.1.4. OČEKÁVANÉ TRENDY NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ	14
2.2. VYMEZENÍ ODVĚTVÍ PŮSOBNÍ A RELEVANTNÍHO TRHU SPOLEČNOSTI.....	16
2.2.1. POPIS ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A POTENCIÁL DALŠÍHO CHODU	16
2.2.2. ZÁKAZNÍCI A OBCHODNÍ PARTNEŘI.....	18
2.2.3. DODAVATELÉ.....	19
2.2.4. LIDSKÉ ZDROJE.....	19
2.2.5. KONKURENCE A SUBSTITUENTI	19
2.2.6. TECHNOLOGIE.....	20
2.2.7. MANAGEMENT A ŘÍZENÍ ZÁVODU, ZVOLENÁ STRATEGIE	20
2.3. ANALÝZA FINANČNÍHO ZDRAVÍ ZÁVODU.....	21
2.3.1. ANALÝZA ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH VÝKAZŮ	21
2.3.1.1. ROZVAHA	21
2.3.1.2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	25
2.3.1.3. VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	27
2.3.1.4. POMĚROVÁ ANALÝZA	27
2.3.1.4.1. UKAZATELE LIKVIDITY.....	28
2.3.1.4.2. UKAZATELE STRUKTURY FINANCOVÁNÍ.....	29
2.3.1.4.3. UKAZATELE AKTIVITY	30
2.3.1.4.4. UKAZATELE PRODUKTIVITY PRÁCE.....	31
2.3.1.4.5. UKAZATELE VÝNOSNOSTI.....	31
2.4. VYHODNOCENÍ STRATEGICKÉ ANALÝZY	33
2.4.1. SWOT ANALÝZA	34
2.4.2. DÍLČÍ ZÁVĚR.....	35
3. METODOLOGIE POSTUPU OCENĚNÍ	36
3.1. PŘEHLED METOD OCEŇOVÁNÍ ZÁVODU	36
3.1.1. METODY ZALOŽENÉ NA ANALÝZE VÝNOSŮ (VÝNOSOVÉ METODY).....	36
3.1.2. METODY ZALOŽENÉ NA ANALÝZE CEN NA TRHU	36
3.1.3. METODY ANALYZUJÍCÍ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ MAJETKU (MAJETKOVÉ OCENĚNÍ).....	37
3.2. VOLBA METODY OCENĚNÍ	37
4. ROZDĚLENÍ AKTIV NA PROVOZNĚ POTŘEBNÁ A NEPOTŘEBNÁ	38
4.1. PROVOZNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY UVEDENÉ V ÚČETNÍ EVIDENCI (BILANČNÍ)	38
4.2. NEPROVOZNÍ AKTIVA.....	38
4.3. MIMOBILANČNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY	38
5. ANALÝZA GENERÁTORŮ HODNOTY PODNIKU A KONSTRUKCE FINANČNÍ PROGNÓZY	40
6. MODEL OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU NA BÁZI ÚČETNÍ HODNOTY	41
7. MAJETKOVÝ MODEL OCENĚNÍ VE STAVU SIMULOVANÉ LIKVIDACE – ZPENĚŽENÍ MAJETKU	42
7.1. POPIS MAJETKOVÉHO MODELU OCENĚNÍ PRO STAV SIMULOVANÉ LIKVIDACE	42
8. SUBSTANČNÍ MODEL OCENĚNÍ VE STAVU CHODU S PŘEDPOKLADEM VYBUDOVÁNÍ KLUBU O OBDOBNE VÝKONNOSTI	43

8.1.	POPIS MODELU OCENĚNÍ.....	43
8.2.	ODVOZENÍ HODNOT JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ MAJETKU SUBSTANČNÍHO OCENĚNÍ AKTIV OBCHODNÍHO ZÁVODU, POPIS TOHOTO MODELU OCENĚNÍ.....	43
8.2.1.	METODOLOGIE OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO H MOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU.....	43
8.2.1.1.	OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU.....	44
8.2.1.2.	OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU.....	44
8.2.1.3.	METODOLOGIE OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU.....	46
8.2.1.4.	METODOLOGIE OCENĚNÍ ZÁSOB.....	46
8.2.1.5.	METODOLOGIE OCENĚNÍ POHLEDÁVEK.....	46
8.2.1.6.	OCENĚNÍ OSTATNÍCH POLOŽEK AKTIV A PŘECHODNÝCH ÚČTŮ AKTIV.....	47
8.3.	OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU PO JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍCH MAJETKU DLE ROZVAHY.....	47
8.3.1.	OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU.....	47
8.3.1.1.	OBECNÝ POPIS NEHMOTNÉHO MAJETKU.....	47
8.3.1.2.	OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU EVIDOVANÉHO V ROZVAZE SPOLEČNOSTI.....	47
8.3.1.3.	HODNOTA NEHMOTNÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI VYTVOŘENÉHO CHODEM SPOLEČNOSTI	48
8.3.1.3.1.	VYMEZENÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU V KATEGORII KNOW-HOW VYTVOŘENÝ CHODEM OBCHODNÍHO ZÁVODU.....	49
8.3.1.3.2.	VYMEZENÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU GOODWILU VYTVOŘENÉHO CHODEM OBCHODNÍHO ZÁVODU.....	49
8.3.1.3.3.	ZJIŠTĚNÍ HODNOTY NEHMOTNÉHO MAJETKU VYTVOŘENÉHO CHODEM OBCHODNÍHO ZÁVODU.....	50
8.3.1.3.4.	ODVOZENÍ HODNOTY NEHMOTNÉHO MAJETKU KNOW-HOW.....	51
8.3.1.3.5.	ODVOZENÍ HODNOTY GOODWILLU.....	52
8.3.1.3.6.	MAJETKOVÁ PRÁVA HRÁČŮ.....	52
8.3.1.4.	REKAPITULACE VÝSLEDKŮ HODNOTY NEHMOTNÉHO MAJETKU.....	53
8.3.2.	OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	53
8.3.3.	OCENĚNÍ MOVITÝCH VĚCÍ.....	53
8.3.4.	OCENĚNÍ FINANČNÍCH INVESTIC.....	54
8.3.5.	OCENĚNÍ OBĚŽNÝCH AKTIV.....	54
8.3.5.1.	OCENĚNÍ POHLEDÁVEK.....	54
8.3.5.2.	OCENĚNÍ KRÁTKODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU.....	55
8.3.6.	OCENĚNÍ OSTATNÍCH POLOŽEK AKTIV, PŘECHODNÝCH ÚČTŮ AKTIV.....	55
8.4.	OHODNOCENÍ CIZÍCH PASIV A PŘECHODNÝCH ÚČTŮ PASIV.....	55
8.5.	ODVOZENÍ HODNOTY PODROZVAHOVÝCH AKTIV A PASIV.....	56
8.6.	HODNOTA OBCHODNÍHO ZÁVODU BRUTTO A NETTO.....	57
8.6.1.	REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ HODNOTY ZÁVODU.....	57
9	SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU.....	60
9.1.	SJEDNOCENÍ A REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ.....	60
9.2.	URČENÍ CENY AKCIE ODPOVÍDAJÍCÍ HODNOTĚ OBCHODNÍHO ZÁVODU SPOLEČNOSTI.....	60
10.	VÝROK ZNALCE.....	62
	PŘÍLOHY.....	63

ČÁST A - NÁLEZ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A INFORMACE, POPIS VÝCHOZÍHO STAVU

1.1. ÚČEL VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Znalecká kancelář Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o. byla majoritním akcionářem společnosti Slezský fotbalový club Opava, a.s., IČ: 258 35 912, oslovena s následujícím požadavkem o vypracování znaleckého posudku s následujícím zadáním:

„Určit minimální výši protiplnění v penězích, za 1 ks listinné kmenové akcie na jméno o jmenovité hodnotě 100 000 Kč (slovy: Jednostotisíkorunčeských), emitované společností Slezský fotbalový club Opava, a.s., se sídlem Lipová 2, Opava, PSČ 741 01, IČ: 258 35 912, zapsané u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 4094, (dále rovněž Společnost nebo emitent), které by měl nabídnout hlavní akcionář Společnosti, Statutární město Opava, se sídlem, Horní náměstí 69, 746 26, Opava, IČ: 00300535 (dále rovněž hlavní akcionář), ostatním akcionářům Společnosti za to, že se hlavní akcionář rozhodne využít svého práva a převést všechny účastnické cenné papíry na majoritního akcionáře v souladu s § 375 a následujících Zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích - ZOK)“.

Znalecký posudek by měl sloužit majoritnímu akcionáři a orgánům Společnosti jako jeden z dokumentů nutných pro doložení ceny jedné akcie Společnosti v souvislosti s připravovaným nuceným výkupem akcií hlavním akcionářem, který má zájem využít svého práva a provést vytěsnění minoritních akcionářů (squeeze out) podle ustanovení § 375 a násl. zákona o korporacích. Dle ust. § 376 odst. 1 ZOKu je hlavní akcionář povinen doložit přiměřenost navrženého protiplnění za nucený výkup jedné akcie emitenta posudkem znalce, který současně s doručením předloží představenstvu ovládané společnosti s požadavkem o svolání valné hromady s tímto záměrem. Posudek nesmí být ke dni doručení žádosti podle § 375 starší než 3 měsíce.

Proces jakéhokoliv ocenění majetku po znalci vyžaduje, aby zvolil příslušnou bázi hodnoty, kterou bude při ohodnocení akcií aplikovat. Definice možné aplikovaných bází hodnot a samotná volba jsou popsány v následující kapitole posudku.

1.1.1. DEFINICE POJMŮ HODNOTA A CENA

Nejčastější účely ocenění majetku jsou v souvislosti s jejich převody na jinou osobu. Pokud to okolností a samotné zadání a specifické parametry majetku nevyklučují, tak ohodnocení majetku se zpravidla provádí na tržních principech, tj. např. cestou porovnáním s transakcemi realizovanými s obdobnými aktivy na trhu. Do hodnocení na tržních principech by neměly být v procesu odvození promítány mimořádné okolnosti, tíseň účastníků či jiné nestandardní okolnosti transakce. Pokud zadání, charakter oceňovaného majetku a podmínky na trhu, předpoklady a účely realizace transakce s předmětným majetkem aplikovat tržní principy nedovolují, pak je znalec povinen použít postupy a metodiku ohodnocení, jež budou vycházet z konkrétních záměrů jednání zúčastněných osob a ze specifiky a parametrů předmětného majetku. V úvahu tak přicházejí modely ocenění založené s vyšším podílem subjektivních názorů hodnotitele.

Před volbou odpovídající báze hodnoty je vhodné nejprve osvětlit obvykle používané pojmy, jako jsou hodnota a cena. Podle obecné definice představuje pojem hodnota ekonomický prospěch, který lze od majetku očekávat na základě teoretického ocenění založeného na užitkovosti a klasifikaci, kterou si provádí investor, majitel nebo hodnotitel k ostatním disponibilním statkům. Na pojem hodnoty úzce navazuje velmi často frekventovaný pojem cena. Podle §492 občanského zákoníku lze-li hodnotu věci vyjádřit v penězích, je to současně její cenou. Z hlediska oceňovací praxe při ohodnocení majetku je za tržní hodnotu vnímaná finanční částka, která odhaduje výše peněžního

protiplnění předpokládané směny, kdežto následně sjednaná cena je již realizovanou částkou směny věci a vyjadřuje tržní cenu. Aby platil ideální předpoklad, kdy tržní hodnota je velmi blízká (totožná) sjednané tržní ceně, pak by měla taková transakce proběhnout v souladu s definicí Evropské asociace pro oceňování TEGOVA. Podle této definice je za tržní hodnotu považována částka, za kterou by byl v den ocenění majetek směněn mezi dobrovolně prodávající osobou a dobrovolně kupující osobou v rámci transakce samostatných a nezávislých partnerů po řádném marketingu, při kterém obě strany byly náležitě informovány a jednaly rozvážně a bez nátlaku.

Oceňovací předpis zákon - č. 151/97 Sb., podle kterého se postupuje v zákonem definovaných případech, se v souvislosti oceněním různých aktiv používá pojem „cena obvyklá“. Obvyklou cenou se pro používání zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit apod.

Z porovnání obou definic (tržní hodnoty a ceny obvyklé) je zřejmé, že obě definice z hlediska předpokladů a nutných navazujících postupů při určení velikosti hodnoty nebo ceny jsou velmi blízké. Vylučuje se zohlednění zvláštních faktorů nebo okolností jako jsou atypické financování, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované třetí osobou, která je s prodejem spojena. Při určení tržní hodnoty je brán na zřetel předpoklad nejlepšího možného využití majetku, jenž lze stručně charakterizovat jako nejpravděpodobnější způsob použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek, že zvolený způsob využití bude přinášet nejlepší a nejpravděpodobněji dosažitelnou hodnotu oceňovaného majetku ve stavu chodu.

1.1.2. BĚŽNĚ UŽÍVANÉ BÁZE HODNOT V PRAXI

V praxi se nejčastěji používá báze hodnoty tržní, kterou je ve znalecké praxi možné aplikovat jen v případech, kdy dochází k ocenění zejména široce obchodovaných standardizovaných aktiv, a že zaměřený účel ocenění (transakce) probíhá za do jisté míry standardizovaných tržních podmínek (viz definice tržní hodnoty).

V situacích, kdy relevantní trh s příslušnou kategorií hodnoceného majetku, např. podílů, specializovaných souborů movitých a nemovitých věcí není standardizován, tj. je z hlediska dosažených cen na trhu netransparentní či obchodované skupiny majetku a transakce s nimi jsou obsahově atypická, pak se v praxi v takovýchto případech při zadání tržního ocenění daného majetku aplikuje báze hodnoty, která se nazývá objektivizovaná hodnota. (Nebo se aplikují netržní báze hodnoty, viz dále). Podle definice uvedené prof. Maříkem v literatuře *Metody oceňování Závodu za objektivizovanou tržní* lze považovat takovou hodnotu, která je odvozována tak, že se v co největší míře vychází z tržních dat a v dalších propočtech a procesech při jejím odvození byly dodrženy zásady co největší reprodukovatelnosti ocenění. Jinými slovy znalec musí v co největší míře využívat tržní data, avšak pokud potřebná data z objektivních příčin nelze získat nebo neexistují, pak musí část vstupních údajů pro ocenění např. nepřímou odvozovat, odůvodněně adjustovat (korigovat s ohledem na charakter majetku či okolní prostředí), resp. odbornými odhady nahrazovat simulací a různými propočty.

Alternativou k používané bázi hodnoty tržní, objektivizované hodnoty či výše popsané ceny obvyklé jsou netržní báze hodnoty. Týká se to případů, kdy účastníci transakce a hodnotitelé majetku, projektu vycházejí ze subjektivních pohledů a z pohledu svých záměrů a účelů, který sledují. Jedná se např. o případy, kdy je potřebné určit hodnotu majetku jako podklad pro vyjednávání o vyšší kupní ceny a kdy situace na relevantním trhu ukazuje, že se s daným majetkem téměř neobchoduje, nebo kde dosud proti jiným lokalitám není trh rozvinut nebo se jedná o převod atypických či nestandardizovaných aktiv. Pokud by měl znalec (hodnotitel) majetek hodnotit při nestandardních a případně netransparentních podmínkách tak, jak je uvedeno výše, nemůže aplikovat bázi hodnoty tržní či ceny obvyklé, ale báze hodnoty založené na subjektivních pohledech hodnotitele majetku a účelu, pro který se má majetek využít, resp. co tím kupující sleduje. Pro takové

případy, kdy je potřebné ohodnotit majetek pro účely, které nesouvisí s prodejem, ale pro přechody majetku, je potřebné, aby hodnotitel aplikoval např. bázi hodnoty investiční. Podle obecné definice Investiční hodnoty se jedná o hodnotu majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro jim stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem nebo skupinou investorů, kteří mají určité investiční cíle a/nebo kritéria. Investiční hodnota majetku může být i vyšší než jeho tržní hodnota.

Dalším specifickým případem subjektivní hodnoty je likvidační hodnota. Tuto kategorii hodnoty by měl znalec aplikovat, pokud by bylo jeho zadáním zjistit zpeněžitelnou hodnotu majetku či souboru majetku např. v souvislosti s potřebou jeho prodeje, či při ukončení podnikatelské činnosti. Likvidační hodnota patří do kategorie netržních hodnot, vychází z definice hodnoty tržní a představuje hodnotu, kdy do jisté míry není splněn požadavek dostatečného marketingu a doby vystavení aktiva na trhu, případně může transakce obsahovat prvek nátlaku. V části GN 6 Mezinárodních oceňovacích standardů je upřesněno, že při likvidaci Závodu se hodnota Závodu snižuje o související náklady, tj. odstupné zaměstnancům, provize za zprostředkování prodejní majetku či nutné administrativní náklady, daně apod.

V méně četných a případech hodnocení se používá speciální báze hodnoty. Speciální hodnota (special value) je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiv, jež mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího. Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto individuálně sledované vlastnosti aktiva mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky. Jedná se v zásadě o odhad hodnoty majetku pro specifické případy ocenění, zejména při ocenění majetku zvláštního určení nebo v souvislosti např. s výpočtem specifických plnění, či náhrady majetkové újmy.

1.1.3. URČENÍ BÁZE HODNOTY

Volba báze hodnoty je vždy spojena s účelem ocenění, který je pospán v úvodu znaleckého posudku. Vlastní proces ocenění se obvykle skládá ze dvou kroků. Prvním je určení tržní hodnoty obchodního závodu a ve druhém se pak odvodí hodnota jedné akcie Společnosti.

Při ocenění obchodního závodu bude znalec aplikovat bázi objektivizované hodnoty. V případě určení hodnoty jedné akcie je nutné postupovat podle odbornou veřejností přijaté uzance a také regulátora trhu. Při ocenění pro nucený výkup nelze striktně aplikovat ocenění s bázi hodnoty tržní a vyžaduje se, aby hodnotitel aplikoval netržní bázi hodnoty, tj. bázi férové hodnoty (fair value) nebo se také používá pojem přiměřené ceny. Při ocenění se hledá také úroveň ceny, která by byla férovým řešením pro rozhodnutí sporu dvou stran, přičemž kritériem nemusí být jen čistě ekonomická hlediska. (Zdroj: Metody oceňování podniku, autor Miloš Mařík a kolektiv, nakladatelství Ekopres, s.r.o. – Praha 2007). Příčinou odchýlného postupu je skutečnost, že v praxi se v případě prodejů minoritních podílů zpravidla uplatňují sračky za minoritu či zhoršenou likviditu. Proto při odvození hodnoty jedné akcie se uplatňuje princip ekvivalence, tj. že se zjištěná tržní hodnota obchodního závodu emitenta přepočte na jednu akcii a žádná skonta z hodnoty za minoritu či sníženou likviditu se neuplatňují.

České právní a soudní normy zejména v oblasti obchodního práva v dílčích ustanoveních často vyžadují a pracují s bodovými odhady hodnoty majetku (jediné číslo uvedené v závěru ocenění zadaného majetku či aktiva), přičemž z pohledu toho, že se jedná o odborný odhad, je obhajoba zjištěných výsledků ocenění v některých případech problematická, jelikož se jedná o názor osoby či skupiny osob, které ocenění vypracovaly. Tento problém vyplývá na povrch zejména v případech nedostatečně fungujících trhů (viz odborná literatura), kdy je oceňovatel povinen při určování hodnoty majetku některá vstupní data pro ocenění mimo jiné suplovat vlastními odbornými odhady a názory. V posledním období se proto ve znalecké praxi a v odborné veřejnosti prosazuje názor, že pokud to vlastní zadání a účel ocenění předem nevyklučuje, resp. to striktně vyžaduje (např. při ocenění nepeněžitých vkladů, při určení směnného poměru akcií při přeměnách společností, či v souvislosti s potřebou ocenění majetku pro dražbu viz zákon č. 26/2000 Sb.), je proto vhodné podchytit výsledek ocenění znalce např. při aplikaci hodnotové bázi tržní, investiční nebo jiné

hledané hodnoty ve formě hodnotového intervalu. Výstup ocenění v této podobě vytváří reálnější a věrohodnější možnosti aplikace zjištěných závěrů a výsledků ocenění znalce a vytvářejí předpoklady pro vyšší zapojení vlastních poznatků, v situaci, kdy další faktory, které mohou ovlivňovat sjednanou cenu, překračují rámec kvantifikovatelných vlivů. V daném případě v souvislosti se zadáním a účelem ocenění bude výsledek ohodnocení odvozen ve formě bodové hodnoty.

Definování obecných a specifických podmínek ocenění a uskutečněná dílčí šetření znalců o stavu, struktuře majetku jsou zaměřeny na ty oblasti, které mají z hlediska ocenění největší vliv na velikost hledané hodnoty majetku. Tyto rozhodující vlivy a parametry ocenění jsou definovány v kapitolách 2. až 4. tohoto posudku.

1.2. SMĚRODATNÉ DATUM OCENĚNÍ

Znalec ohodnotil obchodní závod a potažmo hodnotu jedné akcie Společnosti k datu posledně známých výsledků podnikání Společnosti:

30.04.2022.

1.3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, POSTUP PRÁCE ZNALCE A VÝČET OSOB, KTERÉ SE PODÍLELY NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

1.3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMITENTA OCEŇOVANÉHO PODÍLU

Společnost Slezský fotbalový club Opava, a.s., se sídlem Lipová 105/2, Opava, PSČ 741 01, IČ: 258 35 912 a ID FAČR 805 0641 byla založena v roce 2008. Podnikatelský subjekt je zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4094, jeho základní kapitál k datu ocenění činil 26 900 000,- Kč a je tvořen následujícími akciemi:

Tabulka č. 1 – Identifikace oceňovaných akcií emitovaných společností

Druh:	kmenové akcie
Forma:	Listinná
Podoba:	Na jméno
Počet emitovaných akcií a jejich nominál:	266 ks akcií o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

Akcionářská struktura Společnosti je následující:

1) Statutární město Opava – hlavní akcionář

Statutární město Opava, se sídlem, Horní náměstí 69, 746 26, Opava,
IČO: 00300535,
Podíl hlasovacích práv 99,248 %

2) Dvě akcie jsou v držení drobných akcionářů – fyzických osob

Jednu akcií vlastní tři fyzické osoby a jednu akcií pak jedna fyzická osoba.

Celkový podíl hlasovacích práv Společnosti, které vlastní minoritní akcionáři činí: 0,752 %.

Základní kapitál Společnosti je tvořen následujícími akciemi:

S vlastnictvím akcie Společnosti jsou spojena běžná práva vyplývající z obecně závazných právních předpisů Akcionář má podle ZOKu a stanov společnosti právo podílet se na jejím řízení, tj. mimo jiné hlasovat na valné hromadě a dostat na ní vysvětlení v záležitostech týkajících se společnosti, jež jsou předmětem jednání na valné hromadě, a uplatňovat návrhy a protináměry. S jednou akcií Společnosti o jmenovité hodnotě 100 000 Kč je spojen na valné hromadě jeden hlas. Každý hlas má stejnou váhu.

V obchodním rejstříku měla společnost k datu směrodatného ocenění zapsán následující předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákon,

1.3.2. VYMEZENÍ PŘEDMĚTU ČINNOSTI EMITENTA

Předmětem podnikání Společnosti je provádění výdělečné činnosti aktivní účastí ve sportovním zápolezení profesionálních fotbalových týmů. Soutěže se účastní společně s jinými profesionálními fotbalovými týmy. Každý fotbalový tým se prezentuje svou vlastní identitou, tj. názvem klubu, hráčským týmem a dalšími identifikovatelnými formami jako jsou např. klubové barvy, historie klubu, fanouškovská základna, stadion atd. (dále rovněž klub). Celé sportovní zápolezení mezi profesionálními týmy je organizováno spolkem s názvem Ligová fotbalová asociace (dále rovněž LFA), při úzké spolupráci se spolkem Fotbalová asociace České republiky (dále rovněž FAČR). Organizování fotbalových soutěží, disciplinární řád, rozhodčí a technické podmínky soutěží, dále přístupní řád apod. jsou zajišťovány při vzájemné součinnosti obou spolků. Herní pravidla fotbalových utkání jsou určována mezinárodní fotbalovou asociací FIFA. Mezinárodní soutěže na úrovni klubů či národních reprezentací jsou organizovány mezinárodními fotbalovými asociacemi FIFA a v Evropě asociací UEFA.

Soutěž mezi profesionálními týmy se u nás odehrává v rámci 1 a 2 ligy. Nižší fotbalové soutěže jsou pak organizovány asociací FAČR a stanovené podmínky a pravidla soutěží při akceptaci platných zákonů ČR vymezují pravidla a podmínky, které v souhrnu stanoví pravidla sportovního zápolezení a rovněž i činnosti jednotlivých fotbalových klubů. Účast v mládežnických soutěžích nespadá pod Společnost, ale je provozována spolkem Slezský FC Opava, z. a, se sídlem Lipová 105/2, Opava, PSČ 741 01, IČ: 228 83 304 a ID FAČR 805 861 (dále rovněž Spolek). Tento spolek byl zařazen do sítě klubů, kterým je poskytována veřejná podpora na rozvoj mládežnického sportu.

Společnost a Spolek mají do soutěží přihlášeny dvě družstva dospělých, přičemž A družstvo hraje druhou nejvyšší fotbalovou soutěž a B tým se účastní soutěže na úrovni divize. Do mládežnických soutěží má Spolek přihlášeno celkem 15 týmů počínaje od benjamínků až po juniory do věku devatenácti let.

Klub má svou základnu se zázemím na městském stadionu, na kterém A družstvo klubu hraje své domácí utkání. Stadion splňuje podmínky stanovené LFA, které umožňují, aby se na něm mohly konat ligová utkání. Městský stadion prošel v minulosti malou rekonstrukcí, kde kromě realizace menších stavebních úprav a osvětlení, byla vybudována vyhřívaná hlavní hrací plocha. V současnosti Společnost prochází pravidelným licenčním řízením. Získání licence je podmínkou, aby se fotbalový tým Společnosti mohl ligové soutěže účastnit. V minulé sezóně A mužstvo z důvodu slabších sportovních výsledků sestoupilo do druhé nejvyšší soutěže a v této sezóně 2021/2022 se o nejvyšší soutěž ucházela v baráži, ve které Společnost neuspěla a nadále bude soutěžit v 2. lize.

1.3.3. POSTUP PRÁCE ZNALCE

Odvození velikosti ceny akcie přiměřené hodnotě obchodního závodu Společnosti je znalcem provedeno s přihlédnutím k metodice ZNAL, kterou původně vydala Komise pro cenné papíry a následně byla aktualizována a doplňována odborem dohledu nad kapitálovým trhem ČNB. Tato metodika je určující pro vypracování znaleckých posudků v případech, kdy jsou vyžadovány pro potřebu schválení nabídky převzetí a dále rovněž v případech vytěsnění minoritních akcionářů společnosti (squeeze out).

Znalec při vypracování ocenění bude aplikovat postupy, které jsou ve znalecké praxi obvyklé. Nejprve posoudí ekonomickou výkonnost, postavení Společnosti na trhu a její finanční situaci ve stavu, v jakém se nacházela k datu směrodatnému ocenění a podle zjištěných závěrů pak zvolí odpovídající metodiku odvození. Znalec tak napřed určí tržní hodnotu obchodního závodu a pak hodnotu jedné akcie. Analytické práce a hodnocení bude provádět na základě informací předaných zástupci Společnosti, z veřejně dostupných databází a z poznatků zjištěných při místním šetření.

1.3.4. SEZNAM ZNALCŮ A SPOLUPRACUJÍCÍCH OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Na vypracování tohoto znaleckého posudku se spolupodílela Ing. Veronika Fišerová, která se podílela na zpracování analytické části posudku, tj. znění kapitol 2. až 4. tohoto posudku. Vlastní ocenění obchodního závodu a ocenění akcie Společnosti provedl Ing. Josef Pawlita – jednatel znalecké kanceláře, který je současně zodpovědný za přístup, obsah, volbu báze hodnoty, celkové vypracování posudku.

1.4. ROZSAH PŘEDLOŽENÝCH PODKLADŮ PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro nezávislé posouzení výkonové struktury a stavu obchodního majetku a práv souvisejících se Závodem předložil objednatel pro ocenění následující podklady a informace:

- 1) účetní závěrky Společnosti v rozsahu výkazu zisků a ztrát, rozvahy, či příloh za poslední hospodářské roky počínaje od 30.6. 2017 až do 30.6.2021 a dále rozvaha a výkaz zisků a ztrát k datu ocenění Společnosti, tj. k směrodatného ocenění 30.04.2022,
- 2) inventární seznamy majetku a závazků Společnosti k datu ocenění,
- 3) přihláška k účasti ve druholigové soutěži pro sezónu 2022/2023
- 4) stanovy Společnosti, Fotbalové asociace ČR (FAČR) a Ligové fotbalové asociace (LFA),
- 5) prohlášení týkající se případné existence mimobilančních aktiv a cizích pasív
- 6) stanovy Společnosti Fotbalové asociace ČR (FAČR) a Ligové fotbalové asociace (LFA),
- 7) smlouvy o marketingových právech,
- 8) přehled reklamních partnerů na sezónu 2021/2022 a případně na další roky,
- 9) smlouva o pronájmu hřiště mezi Společností a Statutárním městem Opava,
- 10) Zpráva o zabezpečení hospodaření Společnosti na další sezónu, tj. rok 2022/2023 a případně roky následující v rozsahu výkazu zisku a ztrát, či rámcový popis očekávání,
- 11) základní informace týkající se stavu Společnosti a očekávání, byznys plán na tři roky,
- 12) obrátová předvaha za poslední hospodářský rok a předvaha k 31.12.2021,
- 13) seznam hráčů s profesionálními kontrakty,
- 14) ústní informace pověřených pracovníků,
- 15) informace získané z veřejně dostupných zdrojů a statistik např. z ČNB, MZ ČR, ČSÚ apod., informace získané z veřejně dostupných zdrojů, tj. od státních institucí a ČNB, byly považovány za věrohodné a nebyly prověřovány,
- 16) informace získané od zadavatele či získané vlastním šetřením byly znalcem prověřovány a posuzovány obvyklými cestami a postupy. Informace předložené Společností byly rovněž považovány za věrohodné s ohledem na historický vývoj jejího chodu (podnikání bez žádných externalit a mimořádných událostí) a dále s ohledem na to, že se jedná o auditovanou Společnost dlouhodobě působící na trhu. Externě získané informace z veřejných databází, např. z nabídkových cen nemovitých věcí na realitních serverech či damodaran.com, byly verifikovány dlouhodobými zkušenostmi spolupracujících znalců,
- 17) ústní a písemné informace managementu Společnosti.

1.4.1. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření se uskutečnilo v několika etapách. První se uskutečnilo dne 09.05.2022 v sídle Společnosti za účasti znalce Ing. Josefa Pawlity a Ing. Veroniky Fišerové. Za oceňovanou společnost poskytoval informace Ing. Zdeněk Viktorin, ředitel Společnosti, a účetní Jiřina Hamalová. Na úvodní schůzce byl dohodnut další postup vzájemné spolupráce a předány kontakty na odpovědné osoby. Znalec byl v průběhu dalších schůzek postupně seznamován se stavem Společnosti, byly mu pověřeným zástupcem Společnosti průběžně předkládány podklady s požadovanými informacemi známé k datu směrodatného ocenění.

1.5. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ HODNOTY MAJETKU

Oceňovatelé prohlašují, že znalecký posudek byl vypracován při následujících předpokladech a omezujících podmínkách.

- Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné.
- Předpokládá se, že vlastnické právo k oceňovanému majetku je po právní stránce nezávadné, a tudíž i převoditelné.
- Informace z jiných zdrojů, které byly použity byly přiměřeným způsobem prověřovány, a to zejména a s přihlédnutím k původu poskytnuté informace. Zdroje informací jsou v příslušných částech posudku uvedeny.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
- Předpokládá se, že by nemělo dojít k podstatným změnám obecných podmínek pro podnikání založených současným právním řádem a politickým uspořádáním České republiky.
- Znalec neprováděl šetření v úrovni audit, či forenzních šetření.
- Analýzy, názory a závěry oceňovatelů jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jejich vlastními, profesionálními a nezájatými názory.
- Oceňovatelé tímto prohlašují, že nemají žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění, a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vůči objednateli posudku nebo třetím osobám, které by měly vliv na zjištěnou hodnotu majetku. Nastane-li na straně oceňovatelů kolize s touto zásadou nebo jiné právní skutečnosti, bude pro ocenění takového majetku jmenován nezávislý znalec.
- Hodnota zjištěná tímto posudkem je platná pouze k uvedenému datu a platí ve spojení se zadáním a účelem ocenění.
- Zjištěné skutečnosti a závěry uvedené ve znaleckém posudku lze interpretovat pouze jako celek. Aplikovat zjištěné dílčí skutečnosti a závěry ze znaleckého posudku lze pouze v kontextu účelu zpracování a zadání tohoto posudku.

ČÁST B - POSUDEK

2. STRATEGICKÁ ANALÝZA A OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU

V rámci strategické analýzy se hodnotí stav ekonomiky, tržní postavení, výkonnost a finanční situace hodnoceného majetku. Jedná se o širší hodnotící proces, jehož závěry pak slouží jako východiska pro stanovení klíčových hodnototvorných faktorů hodnoceného majetku a rovněž pro následnou volbu metodiky ocenění.

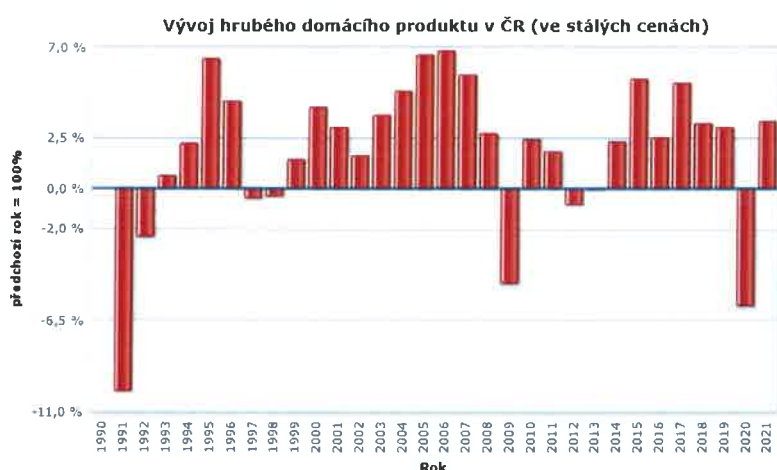
2.1. NÁRODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ ČR

Situaci podnikatelského prostředí ovlivňuje aktuální a zejména pak očekávaný budoucí vývoj ekonomiky jako celku. Pro potřebu ocenění hodnoceného majetku znalec považuje za důležité zdůraznit následující makroekonomické faktory, které zpravidla ovlivňují odvětví působení majetku a mají vliv na stav relevantního trhu.

2.1.1. STÁDIUM HOSPODÁŘSKÉHO CYKLU A VÝVOJ HDP V ČR

Hrubý domácí produkt do konce roku 2019 neustále rostl, přičemž na jeho růstu se nejvíce podílela domácí poptávka, přesněji zvýšené investiční aktivity a spotřebitelské výdaje domácností a dále export průmyslového zboží. Na tvorbě přidané hodnoty se nejvíce podílelo odvětví průmyslové výroby a odvětví obchodu. Dlouhodobý růst HDP vyčerpал volné rezervy na trhu práce. Míra nezaměstnanosti klesla na historicky nejnižší úroveň a hlavním problémem se stal nedostatek volných pracovních sil, což vyústilo ve stupňujícím se tlaku na růst mzdových nákladů. V roce 2020 v důsledku covidové pandemie došlo v důsledku přijetí výrazných omezení k silné korekci HDP, jak ukazuje následující graf.

Graf – Vývoj hrubého domácího produktu v ČR ve stálých cenách (1990–2021)



Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-hrubeho-domaciho-produktu-v-cr-ve-stalych-cenach>

V následujícím roce došlo k částečnému omezení restrikcí a následoval pozvolný proces zotavování hospodářství. Byl tak opět nastartován růst ekonomiky ovšem výkon ekonomiky nepříznivě ovlivňovaly a dále ovlivňují významná narušení dodavatelských řetězců, ke kterým došlo v důsledku pandemie. S tím pak souvisel nedostatek komponentů pro finalizaci produkce v řadě průmyslových odvětví, což se mimo jiné v souhrnu projevilo v nižší nabídce zboží a služeb a také se to nepříznivě projevilo na objemu exportu. Přes existující problémy se očekává, že by česká ekonomika měla v tomto roce nadále růst.

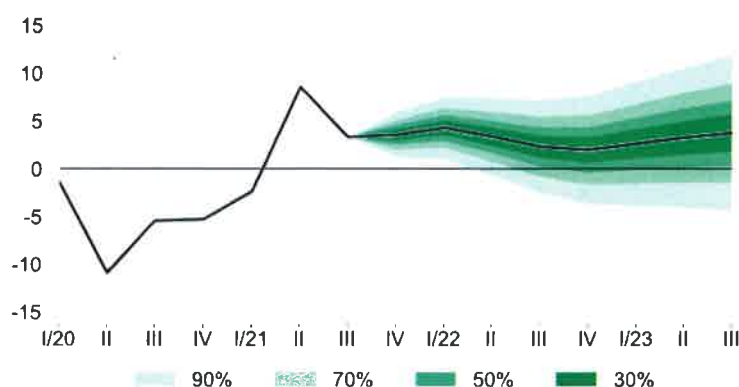
Ve druhém pololetí roku 2021 se začal u nás projevovat cenový růst. Spotřebitelské ceny se loni zvýšily o 3,8 %, což bylo nejvíce od roku 2008. Hrubý domácí produkt v roce 2021 celkově vzrostl

o 3,3 %. Růst byl plně podpořen domácí spotřebou a kapitálovými výdaji. Naopak zahraniční poptávka ekonomický rozvoj brzdila.

Původně se mezikvartální tempo růstu HDP v porovnání s předchozími čtvrtletími mělo zvyšovat, avšak v důsledku zvyšující se inflace, narušených dodavatelských řetězců a ekonomických sankcí přijatých hromadně státy EU a dalšími západními zeměmi jako reakce vůči Rusku po jeho napadení Ukrajiny, bylo nutné tyto optimistické odhady růstu rázně přehodnotit. EK a vládami západních zemí prosazované sankce vůči Rusku sice postihují ruskou ekonomiku, ale mají také negativní dopady na ekonomiku evropských zemí, tj. těch zemí, které jsou závislé na dodávkách ropy, plynu a dalších komodit z Ruska. Ty budou nuceny čelit jednak nedostatku těchto komodit a jednak výrazně rostoucím cenám vstupů, což mimo jiné zhorší konkurenční schopnost zboží a služeb pocházejících z EU.

ČNB pro rok 2022 očekává výrazné zpomalení růstu HDP, ve druhé polovině roku se očekává meziroční pokles. Růst HDP se v roce 2022 výrazně zpomalí pod 1 % v letošním celoročním vyjádření, v roce 2023 by se měl růst urychlit na cca o 2,5 %.

Graf – Odhad vývoje růstu HDP v % dle ČNB



Vějířový graf znázorňuje nejistotu budoucího vývoje sezonně očištěného růstu HDP. Nejtmaší pásma kolem středu prognózy odpovídá vývoji, který nastane s 30 % pravděpodobností, rozšiřující se pásma zobrazují postupně vývoj s pravděpodobností 50 %, 70 % a 90 %, což tehdy odpovídalo původním výhledům, na přesnější predikce s ohledem na výše uvedené je nutné počkat.

V minulých letech Česká republika vykazovala nejnižší nezaměstnanost v celé EU, avšak v kontextu zmíněných událostí by původní úroveň neměla dosahovat a nelze vyloučit obrat v případě, že se v české ekonomice začne projevovat postupný přesun z dosud strategického nastavení téměř celé ekonomiky ze segmentu trhu zaměřených na oblast nízkých nákladů do segmentu trhů zaměřených na oblast diferenciací. Nutno ale dodat, že toto původní nastavení nám pomáhá zajišťuje vyšší zaměstnanost. Z krátkodobých až střednědobých hledisek nelze očekávat zásadní změny. Současný stav nezaměstnanosti by tak měl být v zásadě zachován, a to zejména v průmyslových a obchodních centrech.

2.1.2. FINANČNÍ TRH A KURZOVÉ ZMĚNY

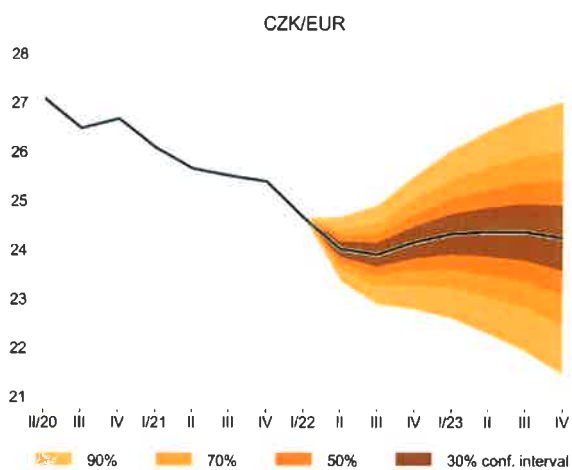
Česká národní banka v dubnu 2017 ukončila měnové intervence a koruna začalo postupně posilovat – viz následující graf. V roce 2018 byl minimální kurz v únoru 25,10, naopak maximální byl v polovině černa, a to 26,20. K extrémnímu posilování koruny, jak se původně očekávalo nedošlo. Konečný kurz koruny vůči euru na konci roku 2017 činil 25,54 Kč/euro a na konci roku 2018 už 25,68. Koncem roku 2019 byl kurz 25,41 Kč/euro a ke konci roku 2020 pak 26,245 Kč/euro a koncem roku 2021 se jedno euro obchodovalo za částku 25,86 Kč. K 8.5.2022 se jedno euro obchodovalo za částku 24,66 Kč. Nárůst kurzu koruny byl ovlivněn příznivými fundamentálními parametry české ekonomiky a také rostoucími úrokovými sazbami ČNB, které přilákaly spekulativní nákupy.

Graf – Historický vývoj kurzu EUR/CZK (leden 2017-květen 2022)



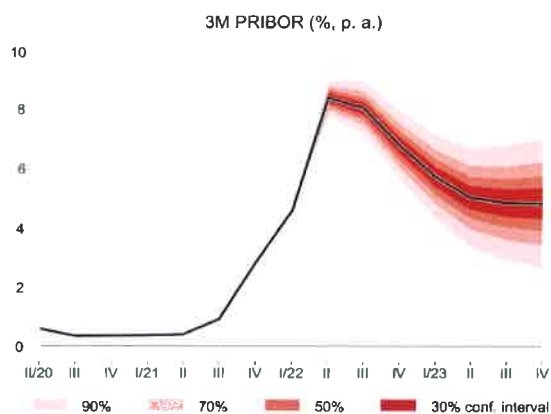
Dle prognózy ČNB se očekává posílení koruny k hodnotě 24 Kč/eur. Předpokládané další zhodnocování koruny bylo negativně ovlivněno válkou na Ukrajině a přetrvávajícími potížemi v mezinárodním obchodě, které se spolu s vysokými cenami komodit projeví ve značném deficitu zboží z exportu a ve snížení objemu exportu z ČR.

Graf – Prognóza kurzu CZK/EUR



Následující graf pak udává předpověď ČNB v oblasti úrokových sazeb pro následující dva roky mírný růst, a to pro rok 2021 ve výši 0,7 % a pro rok 2022 až 2 %.

Graf – Prognóza úrokových sazeb (3M PRIBOR)



V důsledku události na Ukrajině se investoři odkláněli od koruny k jiným měnám, a to z důvodu rostoucích rizik. Následující graf pak udává předpověď ČNB v oblasti úrokových sazeb pro následující dva roky mírný růst.

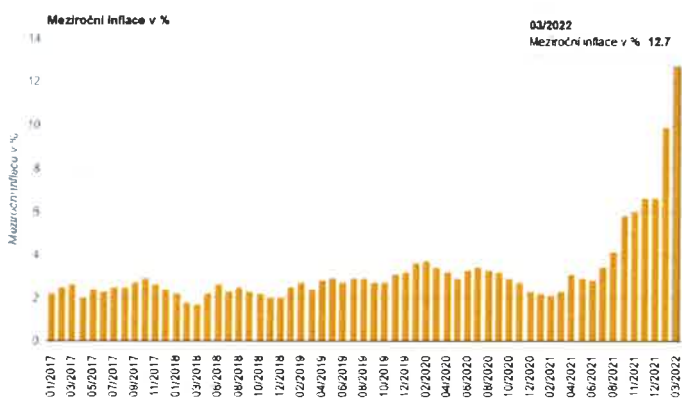
2.1.3. MÍRA INFLACE

V zájmu snah o oživení národních ekonomik zemí EU Evropská komise navrhla plán obnovy a dále doporučovala, aby nadnárodní instituce motivovaly vlády a subjekty k větším výdajům, ať už „rozdáváním“ peněz či veřejnými investicemi nebo stimulací poptávky. Národní banky prosazovaly měnovou expanzi nákupem finančních aktiv na trzích, snižováním úrokových sazeb, což se v konečném důsledku projevilo prudkým nárůstem inflace. ČNB se již s tímto problémem začala potýkat a postupně navýšila základní úrokovou sazbu na 5,25 %

Nárůst inflace se začal u nás projevovat v druhém pololetí roku 2021 zejména růstem cen v energetice a v komoditách. Spotřebitelské ceny se loni zvýšily o 3,8 %, což bylo nejvíce od roku 2008. K růstu i jeho zrychlování v průběhu roku nejvíce přispívaly ceny dopravy a dále bydlení a energie, především náklady vlastnického bydlení. Zejména ke konci roku posiloval i růst cen potravin. Prudce zrychloval i růst cen průmyslových výrobců. Jejich celkové navýšení loni dosáhlo 7,1 %, nejvíce od roku 1995.

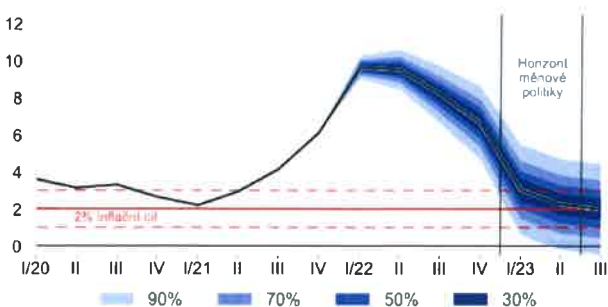
Meziroční růst spotřebitelských cen v české ekonomice v březnu 2022 pak vzrostl oproti loňskému březnu o 12,7 %, což je od roku 1993 nejvyšší hodnota. Meziroční růst cen zrychluje od loňského července a nejvýraznější cenové nárůsty zaznamenaly zejména ceny energií, pak položky bydlení, dopravy a potravin a ceny stavebních materiálů.

Graf – Inflace v Česku (01/2017–03/2022)



Ceny zboží úhrnem vzrostly o 12 % a ceny služeb o 9,6 %. Inflace podle odhadu odborníků nadále poroste i v dalších měsících roku 2022 a může přesáhnout i deset procent, což nevyloučila ani Česká národní banka. Na urychlení cenového růstu se bude podílet zejména další zvyšování jádrové inflace a růst regulovaných cen. Inflace by měla v letošním prvním pololetí kulminovat a následně by se měla postupně zvolňovat. K tomu by měla přispět posílení kurzu a stabilizující vliv měnové politiky. Hlavním činitelem, který to vedle ČNB může ovlivnit je vláda a struktura výdajů. Měnová politika by měla inflaci snižovat do blízkosti 2 %. Následující graf pak udává předpověď ČNB v oblasti inflace pro následující období:

Graf očekávání inflace:



2.1.4. OČEKÁVANÉ TRENDY NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

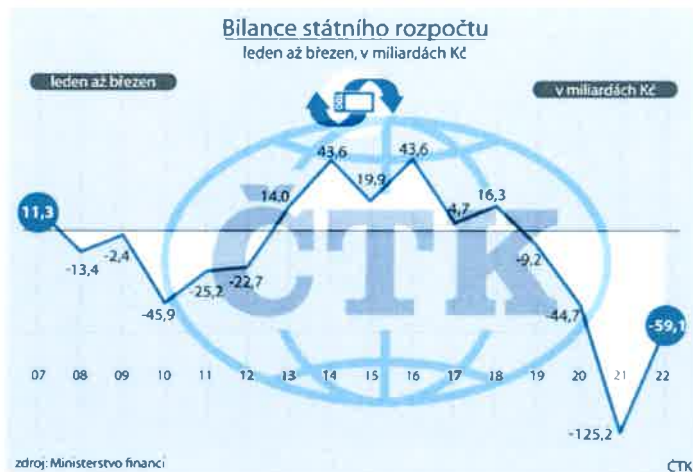
Dle sdělení ministerstvo financí schodek státního rozpočtu ČR dosáhl za rok 2021 výše 419,7 miliard korun, tedy o 52,3 miliard vyšší než v roce 2020. Výsledek státního rozpočtu byl ovlivněn dopady pandemie koronaviru a jednalo se o nejhorší výsledek od vzniku České republiky.

Graf – Bilance státního rozpočtu (1993-2021)



Od počátku roku 2022 do 21.3.2022 stát hospodařil v rozpočtovém provizoriu. Na rok 2022 byl schválen státní rozpočet se schodkem 280 miliard korun. Schodek státního rozpočtu ke konci března 2022 stoupl na 59,1 miliardy korun z únorových 45,3 miliardy korun. V meziročním porovnání vykázal státní rozpočet schodek 125,2 miliardy korun, což byl nejhorší březnový výsledek od vzniku ČR. V následujícím grafu je vyobrazeno porovnání státních rozpočtů za období leden až březen let 2007 až 2022:

Graf: bilance státního rozpočtu (leden až březen 2007–2022)



V současnosti dochází v české ekonomice ke spojení několik nepříznivých okolností, které jednak zhoršují ekonomiku a také ztěžují odhadování budoucího vývoje. Na prvním místě je to přenášení globální dopadů do jednotlivých národních ekonomik, které byly vládami jiných států přijaty jako opatření proti šíření koronavirové infekce, a to zejména v těch zemích, na kterých je česká ekonomika závislá. Dalším významným faktorem je silně zhoršená mezinárodní situace, ke které došlo po zintenzivnění válečného konfliktu na Ukrajině. Celé toto dění způsobilo, že došlo k významnému narušení dlouhodobých dodavatelsko-odběratelských řetězců a obchodních vazeb, což se mimo jiné projevilo v nedostatku celkové nabídky. Uvedený nedostatek nabídky, kvantitativní uvolňování peněz do ekonomiky v celé EU a prudké zvýšení cen energií mimo jiné i vlivem válečného konfliktu měly v souhrnu za následek významný nárůst inflace. Vzhledem k otevřenosti české ekonomiky se turbulence ve významných zahraničních ekonomikách budou projevovat u nás a zřejmě intenzivněji, jelikož většina našich firem působí jako subdodavatelé. Pro vývoj naší ekonomiky bude klíčové, jaká opatření vláda ČR ve spojení s ČNB bude přijímat ve snaze potlačit vysokou inflaci a růst cen energií a dále v zájmu eliminace zpětných negativních vazeb z titulu vládou a celou EU přijatých sankcí vůči Ruské federaci, které mají na naší ekonomiky a ekonomiku zemí EU negativní dopad.

2.2. VYMEZENÍ ODVĚTVÍ PŮSOBNÍ A RELEVANTNÍHO TRHU SPOLEČNOSTI

2.2.1. POPIS ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A POTENCIÁL DALŠÍHO CHODU

Systém hodnocení výkonnosti a konkurenčního postavení subjektů, u kterých je podnikatelská činnost založena na efektech odvozujiících se od sportovních výsledků, je do jisté míry odlišná od kritérií hodnocení, která se aplikují při hodnocení běžných podnikatelských subjektů, jako jsou výrobní či obchodní organizace či osoby podnikající ve službách.

Sportovní aktivity organizované na profesionální úrovni, jako je např. fotbal, nepřináší společnosti z podstaty věci žádnou hmatatelnou přidanou hodnotu. Jejich přínos spočívá v tom, že se jedná o jednu z mnoha volnočasových aktivit, která pro svou nenáročnost a možnou účastí velkého počtu účastníků (hráčů) je velmi rozšířená, populární a vzbuzuje zájem a pozornost širokého počtu osob (fanoušků) mimo jiné proto, že hry se mohou účastnit osoby od ranných dětských let až téměř do seniorského věku, pravidla jsou jednoduchá a hry se může účastnit i menší počet hráčů. Právě její popularita je důvodem, že se z původních volnočasových aktivit postupně stala činnost, která při řádné organizaci může být prostředkem výdělečné činnosti.

Jak již bylo výše uvedeno, fotbal patří mezi tradiční volnočasové aktivity zejména u mužské populace, přičemž v posledních letech se postupně zvyšuje zájem i ze strany žen a dívek, a to jak na straně aktivních hráčů, tak i fanoušků. Aktivní i pasivní zájem veřejnosti o tuto hru způsobil, že potřeby, které jsou zpravila potřebné pro tuto hru, např. oblečení, obuv, míče, věci spojené s údržbou hracích ploch, se staly předmětem zájmu, jelikož podnikatelé vycítili potřebu uspokojení poptávky. Tatáž pozornost přitahuje i subjekty, které v rámci probíhajících sportovních klání nabízí své mediální služby či propagují různé výrobky a služby v rámci nabídky reklamních a informačních služeb. Současná situace je taková, že při vyšších výkonnostních úrovních příjmy od různých mediálních společností a reklamních agentur představují významný podíl příjmů klubu. Konání významných utkání se často zúčastňují veřejně činné osoby, dále různé celebrity a zástupci vrcholového byznysu, což rovněž přitahuje větší pozornost veřejnosti.

Úspěšné sportovní výsledky klubu mají zpravidla za následek, že dochází ke zvýšení zájmu o celkové dění v klubu, např. zájem o situaci v realizačním týmu či o informace o stavech a výkonnosti klíčových hráčů a samozřejmě i výsledcích, které často bývají obarvené rivalitou mezi kluby, což pak také vede k tomu, že klub má možnost si zvýšit své příjmy, např. z prodeje triček, šálů, oblečení s logem klubu, z prodeje reklamních ploch na stadionech a má pak vyšší podíly na příjmech z titulu zvýšené sledovanosti utkání, které hraje apod. Zlepšené výsledky zpravidla vedou k nabalování benefitů pro všechny účastníky působící v klubu a rovněž i vlastníky klubu, např. zvýšení příjmů z televizních práv nebo inkasování odměn za účast či za výsledky v domácích či nadnárodních soutěžích, jako jsou např. evropské poháry.

Vedle prioritního zajištění výkonnostních cílů je častým problémem účastníků dosažení stabilní vyrovnanosti hospodaření. Hodnotit výsledky podnikatelské činnosti Společnosti (profesionálního sportovního klubu) je nutné ze dvou pohledů,

- a) z hlediska úrovně dosahovaných sportovních výsledků,
- b) z pohledu dosahovaných finančních výsledků.

Tato dvě klíčová měřítka hodnocení mohou být v českých podmínkách, třeba i po přechodnou dobu, ve vzájemném protikladu, avšak z dlouhodobých časových hledisek je nutné, aby byly v obou směrech pozitivní, tj. působily ve vzájemné fázi.

Sportovní (výkonnostní) výsledky klubu jsou poměrně snadno měřitelné umístěním v soutěžích – v ligových tabulkách a případně v pohárových soutěžích. Na druhé straně finanční výsledky se hodnotí podle prezentovaných účetních výkazů chodu korporace. Přesto všechno finančně hodnotit výsledky hospodaření klubů nelze shodně, jak k tomu dochází v běžném podnikatelském prostředí, jako např. při výrobě či obchodní činnosti. Výjimkou jsou celosvětově známé profesionální kluby,

z nichž některé z nich mají své akcie kótovány i na burzách.

Při hodnocení finanční výkonnosti sportovních klubů obdobného typu jako Společnost se prvoplánově nesledují finanční měřítka, tj. zisk, ale zejména se sledují **výkonnostní a výchovné cíle a zajištění budoucí perspektivy klubu**. Hodnocení výsledků klubů je proto nutné provádět ze dvou pohledů hodnocení:

- a) jaká je jeho schopnost zajišťovat trvale výkonnostní sportovní cíle a výchovné záměry v souladu se strategickými záměry definovanými vlastníky – akcionáři,
- b) jak management plní ekonomické a finanční cíle, tj. zajištění dlouhodobé finanční stability chodu při použití v praxi běžně uznávaných metodik hodnocení např. s pomocí poměrových ukazatelů.

Pozn. K bodu b) je nutné poukázat na to, že měřítkem přínosu pro vlastníky může být i míra naplnění záměrů, pro kterou byl daný sportovní klub pořízen či založen. Některé kluby slouží vlastníkům pro účely jejich propagace či dobrého jména, zlepšení celkového image či pro naplnění společenských ambicí. Dalším možným a často skrytým důvodem vlastnictví klubu je to, že s jeho pomocí dochází k naplňování pro vlastníky významnějších podnikatelských cílů, které strategicky sledují a zpravidla se realizují v jiných oborech. Klub tak může sloužit i jako prostředek, který vlastníkoví umožní zajistit odpovídající kontakty, sjednat potřebné obchodní smlouvy. **Klíčové výsledky - přínosy z vlastnictví akcií - tak mohou být realizovány v jiných, vlastníky kontrolovaných subjektech.**

V rozvinutých tržních ekonomikách při vyšší ekonomické a finanční síle se stává společensky uznávanou povinností, že soukromě podnikající subjekty se veřejně podílejí na financování kulturně společenských, sportovních, humanitárních či veřejně prospěšných akcí. Jednou z možností těchto aktivit je podpora sportu. Pro takovou osobu to může mít příznivé vedlejší efekty v jí realizovaných podnikatelských aktivitách, viz výše, či případné optimalizaci daňové zátěže. Přitom často platí, že bezprostřední ekonomický a finanční efekt pro podnikatele-příspěvatele nemusí být bezprostředně kladný, ale celkový mimoekonomický efekt pak může být pro vlastníka i významně pozitivní.

Fotbalové kluby, které v našem regionu působí na profesionální bázi, nejsou schopny si zajistit samofinancování, jako je obvyklé v hlavním městě nebo ve větších městech v západních zemích se silnou fotbalovou tradicí jako je např. Německo, Francie, Anglie či Nizozemí. Bez vnější podpory je to v zásadě nemožné. Ideálním stavem chodu profesionálního klubu je to, aby byl schopen v rámci své činnosti, tj. z prodeje vstupného, suvenýrů a hráčů, z prodeje televizních práv či reklamních ploch či z inkasa odměn za vyhraná utkání v běžných či v pohárových soutěžích pokrývat své běžné výdaje a rovněž výdaje na obnovu své majetkové podstaty a případně pak vytvářet zisk jako běžné podnikatelské subjekty.

Ekonomické a finanční výsledky klubu jsou vedle zmíněných výkonnostních kritérií výrazně ovlivněny i ekonomickou silou regionu. Přesto, že fotbal v ČR patří mezi nejpobulárnější sporty a klub FC Slezský Opava hraje druhou nejvyšší soutěž, není jeho činnost možná bez finančních příspěvků ze strany smluvních partnerů a sponzorů. Jistou nevýhodou klubů působících v regionu je to, že kraj jako celek byl v minulosti postižen útlumem tradičního průmyslu důlního, hutnického, těžkého strojírenství a region se tak musel postupně vypořádat se strukturálními problémy. Problémem je, že podnikatelské aktivity, které je nahrazují, zpravidla nejsou realizovány vlastníky pocházejícími z tohoto regionu, ale mají své sídlo mimo region. Světlou výjimkou jsou společnosti jako BRANO GROUP, a.s., Opavský Ostroj, a.s. či MORAVIA STEEL, a.s., přičemž tyto subjekty se dominantně angažují v jiných sportovních či společenských a kulturních aktivitách. K tomu je nutné dodat, že nově zakládané významné podnikatelské aktivity se zpravidla vyznačují nízkou úrovní produkované přidané hodnoty, a když se k tomu přičte skutečnost, že vlastníci těchto nových aktivit mají svá sídla v jiných částech ČR nebo v zahraničí, pak získání významné finanční podpory pro provozovatele kulturních, sportovních a veřejně prospěšných aktivit v regionu, představuje nemalý problém, což se pak nutně musí projevovat na kvalitě nabízených kulturních služeb či na dosahovaných sportovních výsledcích.

V této souvislosti je dále nutné dodat, že zájem o podporu fotbalu ze strany významných podnikatelských subjektů u nás je klesající. Příčiny lze shrnout jednak v neúspěšných výsledcích

českých týmů v nadnárodních soutěžích, ale zejména ve stále se opakujících aférách spojených se snahami o ovlivňování výsledků s cílem získání různých majetkových prospěchů. Hlavním problémem je, že k tomu dochází na nejvyšších místech jak v klubech, tak i ve svazových orgánech. Tyto události mají negativní dopady na fanouškovskou základnu a také odrazují potenciálně silné sponzory. Celkově se to negativně zpětně odráží na finanční situaci klubů a ve sportovních výsledcích v mezinárodních soutěžích a také se to projevuje v nízkém počtu nasazovaných českých rozhodčích v zahraničních nadnárodních soutěžích. Další věci, které veřejnost negativně vnímá, jsou vztahy mezi funkcionáři jednotlivých klubů, rozhodčími či hráči. Ty nebývají vždy v souladu se zásadami fěr play, o čemž svědčí veřejně diskutovaná a v médiích poměrně často prezentovaná podezření z neférovosti soutěžení včetně nařčení z korupce či zjevná podezření na protěžování některých klubů či jedinců. V souhrnu tyto skutečnosti vedou k tomu, že dochází k odrazování potenciálně přijatelných sponzorů či strategických partnerů.

Důležitým faktorem z hlediska zajištění lepší perspektivy klubu je výchovná práce s mládeží, přičemž platí svazové pravidlo, že bez mládežnických družstev nemůže klub působit v nejvyšších soutěžích. Společnost je členem spolku FC Opava, z. a. v rámci tohoto spolku působí celkem 15 mládežnických družstev. V souvislosti s tím mezi významné úkoly vedení Společnosti patří získávání finančních a materiálních prostředků určených na rozvoj mládežnické základny a podpora odborného vedení výchovy hráčů. Společnost má se Spolkem uzavřenou smlouvu o spolupráci, která tuto formu spolupráce upravuje. Ujednaný systém přestupů hráčů je nastaven tak, že přecházejí do Společnosti bezúplatně, přičemž obě strany jsou motivovány ke vzájemné spolupráci. Společnost spolupracuje se dvěma skauty.

Dlouhodobým cílem Společnosti je tak, jako u obdobných druholigových klubů, dosažení stabilizace chodu a následně snaha vrátit se do nejvyšší fotbalové soutěže s případnou ambicí účasti v nižších evropských pohárových soutěžích, kde je pak možné inkasovat vysoké finanční prémie, a to i z dílčích výher, nejen jako vítěz celé soutěže. V mimosportovních aktivitách by měla vzbuzovat pozitivní pozornost ze strany médií, odborníků (PR) a tím dále získávat fanoušky a stát se atraktivním subjektem pro dlouhodobou spolupráci se sponzory, partnery a posilovala tak své dobré jméno. Vedle sportovních výsledků je rovněž důležité, aby management hlídal vyrovnanost hospodaření a tvořil rezervy na horší časy, což bývá častým a opakovaným problémem u řady obdobných klubů v ČR. Je nutné mít rovněž na paměti, že u klubů těchto parametrů podmínkou dosažení úspěšnosti je, že musí být podloženo nezbytnou mírou nadšení klíčových osob podílejících se na řízení.

S ohledem na stále narůstající finanční a organizační náročnost, které chod profesionálních klubů vyžaduje, je důležité, aby byly dlouhodobě stabilizované vlastnické vztahy. V našich podmínkách je zpravidla přínosné, aby vlastníci byli napojeni na kapitálově silné subjekty, což by mělo garantovat vyšší stabilitu chodu i pro případ dočasného snížení sportovní výkonnosti (výsledků), a měli by také dodávat specifické know-how ze svých podnikatelských aktivit a zkušenosti z řízení obchodních korporací. Dále by měl management mít schopnost navázat dlouhodobé dobré vztahy se svazovými orgány.

2.2.2. ZÁKAZNÍCI A OBCHODNÍ PARTNEŘI

Fanouškovská základna se rekrutuje zejména z města Opavy a z blízkého okolí. Cílovou zákaznickou skupinu představují především muži bez rozdílu věku, mládež a ženy mladších ročníků. Jedná se o osoby, které by byly připraveny zachovávat fanouškovskou věrnost a jistou sounáležitost s chodem klubu i pro případ poklesu výkonnosti v soutěžích. Jsou rovněž připraveni nakupovat klubové dresy, šály, různé suvenýry a cestovat jako diváci i na venkovní utkání.

Specifickou zákaznickou skupinu tvoří reklamní agentury a zástupci médií. Nejdůležitější skupinu tvoří osoby z řad smluvních partnerů a sponzorů, kteří jsou ochotni přispívat na běžnou činnost či poskytovat účelově příspěvky na výchovu mládeže. Dosavadním největším přispívatelem do rozpočtu klubu je Město Opava, které také poskytuje pravidelnou dotaci, jež je účelově poskytovaná jak Společnosti, tak Spolku na výchovu mládeže, a dále pak příspěvky poskytované partnery, sponzory, a rovněž příjmy z prodeje reklamních a televizních práv.

Pro chod klubu jsou důležití pravidelní podporovatelé, ale zejména obchodní partneři. Jedná se celkem o 22 subjektů. Bližší podrobnosti o významnosti o rozložení částek znalec neuvádí, jelikož to podléhá obchodnímu tajemství.

2.2.3. DODAVATELÉ

Vyjma dodavatelů energií (voda, elektřina a plyn) své potřeby v oblasti dodávek materiální povahy – sportovní vybavení, nápoje, potraviny atd. – společnost řeší běžným způsobem na základě aktuální nabídky na trhu. Žádný z dodavatelů nevyužívá postavení monopolu, resp. nepřesahuje běžné rámce konkurenčního prostředí (vyjma přirozených monopolů - voda, plyn). Dodávky vstupů jsou řešeny na běžné standardní úrovni. V případě výpadku dodávky některého z dodavatelů je možné se obrátit na dodavatele alternativního.

2.2.4. LIDSKÉ ZDROJE

Vzhledem k současnému u nastavení podnikání Společnosti jsou rozhodujícími aktivity lidské zdroje, tj. hráči registrovaní v klubu, trenéři a členové realizačního týmu. Chod klubu je zabezpečen smluvně vázanými profesionálními hráči, trenéry a zdravotnickou službou a dalšími službami. Klíčovými osobami ve Společnosti jsou vrcholoví manažeři, kteří jsou svými schopnostmi a osobními vazbami připraveni zajistit chodu klubu odpovídající sportovní výsledky a průběžné financování. Zajištění činnosti klubu bez potřebné angažovanosti a jistého nadšení z jejich strany či ze strany řadových zaměstnanců je při této úrovni ročního rozpočtu klubu nerealizovatelné. Hodnota klubu ve stavu chodu roste a padá s osobami vrcholového managementu. Proto každé zásadní změny v této oblasti vždy znamenají jisté ohrožení kontinuity chodu. Jak bylo již výše uvedeno, hodnocení výsledků práce je složitější, jelikož je potřebné současně hodnotit sportovní výkonnost a finanční výsledky a celkovou stabilitu chodu. V případě sportovních výsledků platí, že celková úspěšnost je vedle naplnění profesionálních předpokladů chodu podmíněna i potřebnou dávkou sportovního štěstí. Zde platí zásada, že materiálové podmínky nejsou jedinou podmínkou dosažení sportovních výsledků, viz problémový vývoj za poslední roky některých kapitálově silných klubů, které nestačí na průměrnou konkurenci v rámci konfrontace v pohárových evropských soutěžích.

Klub FC Slezský Opava má svou základnu na fotbalovém stadionu, který se nachází v širším centru města Opavy. Vlastníkem je město Opava a Společnost si jej dlouhodobě pronajímá. Vrcholové vedení společnosti tvoří 5 klíčových osob a tři členové dozorčí rady. Hlavními osobami klubu jsou generální manažer pan Jaroslav Kolínek a předseda představenstva Společnosti Zdeněk Viktorin. Společnost má smluvně zavázaných 13 trenérů, tým dospělých má registrován 48 hráčů, kteří hrají za A a B tým. Společnost má uzavřeny profesionální ligové smlouvy či standardní ligové smlouvy a také s některými hráči mládežnických týmů má uzavřeny neamatérské ligové smlouvy. Bližší podrobnosti o realizačním týmu či o hráčích jsou chráněny obchodním tajemstvím.

2.2.5. KONKURENCE A SUBSTITUENTI

V současné době působí v Moravskoslezském kraji na obdobné profesionální bázi celkem čtyři fotbalové kluby. V rámci prvoligové soutěže to jsou MFK Karviná a FC Baník Ostrava a v rámci druhé nejvyšší soutěže pak Slezský FC Opava a TŽ Třinec, v národní lize pak FC Hlučín a MFK Frýdek-Místek a Vratimov. Nutno dodat, že za přímého konkurenta je nutné uvést i prvoligový klub z Olomouce. Z hlediska první a druhé nejvyšší soutěže je Moravskoslezský kraj regionem, který má největší počet konkurujících si klubů mimo Prahy a okolí. Intenzita konkurence mezi kluby je v kraji velmi vysoká a tím se zužuje pravděpodobnost, že se v rámci jednoho z místních klubů podaří nalézt a vychovat mimořádně talentované hráče, přičemž následný transfer do některého z renovovaných českých či zahraničních klubů zpravidla napomáhá vytvoření vyšších finančních rezerv a zlepšit se celkové výsledky klubu.

Nepřímou konkurenci pak představují jiné sportovní aktivity organizované ve městě a v blízkém okolí, např. basketbalové, volejbalové kluby a hokejové kluby HC Opava a HC VÍTKOVICE. Výše uvedené konkurující sportovní aktivity se zpravidla potýkají s obdobnými problémy, jaké jsou nuceny řešit kluby působící ve fotbale. Konkurenční výhodou Společnosti je, že fotbal je z hlediska

popularity na prvním místě a má větší fanouškovskou základnu a podporu ze strany široké veřejnosti. Soutěžní výsledky jsou oproti loňské sezóně, kdy klub sestoupil do druhé ligy, příznivější. V této sezóně se klub proboujel až do baráže o postup do nejvyšší soutěže, avšak s neúspěšným výsledkem. Hlavním úkolem je nyní docílení celkové stabilizace chodu a následně se pak proboujet opět do nejvyšší soutěže.

Mezi substituty této sportovní činnosti patří jiné formy volnočasových aktivit, jako jsou halové sporty, turistika, kultura, počítačové hry apod., avšak atraktivita nabídky těchto substitutů u většinové populace a ze strany veřejně činných osob a podnikatelů je na nižší úrovni, přičemž se tyto alternativní aktivity dají s tímto sportovním zaměřením vhodně kombinovat. Na druhé straně zájem mládeže se oproti minulosti obecně snižuje, jelikož ta má k dispozici nabídku řady jiných, fyzicky méně náročných volnočasových aktivit, přičemž u mládeže lze sledovat soustavný pokles aktivit, jež jsou spojeny s vyšší fyzickou námahou.

V nedaleké minulosti bylo možné se poměrně často setkávat se snahou vlastníků výkonnostně se prosadit za každou cenu. V současné době je realizace takového záměru stále složitější, jelikož obecně působící ekonomické a finanční mechanismy se musí začít v čase dříve nebo později prosazovat. V zájmu dosažení lepších výsledků byli někteří manažeři schopni nabízet hráčům významné odměny, nebo byly realizovány nákupy hráčů nad reálné ekonomické možnosti klubu, což se následně projevilo ve finančních problémech. Často tak docházelo k popření zásad obezřetného podnikání, a to zejména při tak rizikovém odvětví, jakým je provozování fotbalového klubu na profesionální úrovni.

2.2.6. TECHNOLOGIE

Stadion s příslušenstvím, na kterém klub trénuje a hraje své domácí zápasy splňuje kritéria, aby se na něm mohly konat utkání i první ligy. Stadion je vybaven potřebnou technikou, má odpovídající zázemí jak pro trénink, tak pro relaxaci, prostředí stadiónu naplňuje definované požadavky svazu a je zajištěna bezpečnost diváků. Klub má s ohledem na velikost města na poměry druhé ligy vysokou návštěvnost. Průměrná návštěvnost domácích zápasů v sezóně 2021/2022 bylo cca 1 500 až 2 000 diváků, což činí v průměru cca 20 % využití kapacity stadionu, a přesto to představuje nadprůměrnou návštěvnost.

Pro výchovu žáků a dorostu Spolku se v Kylešovicích nachází sportovní základní škola. Společnost rovněž areál využívá pro tréninkové účely, zejména v rámci zimní přípravy.

Co se týká nákupu vybavení, dresů, příslušenství, má Společnost uzavřenou dlouhodobou smlouvu s obchodním zástupcem firmy NIKE, který ji zastupuje v ČR. Smlouva mimo jiné umožňuje nakupovat vybavení za výhodných obchodních a cenových podmínek.

Společnost každý rok investuje do výstroje hráčů, a sportovního vybavení vysoké částky. Průměrné roční výdaje za posledních pět let na pokrytí těchto potřeb se pohybovaly ve výši cca 1 mil. Kč. Velké investice do majetku nejsou nutné vzhledem k tomu, že Společnost působí v pronajatých prostorách.

2.2.7. MANAGEMENT A ŘÍZENÍ ZÁVODU, ZVOLENÁ STRATEGIE

Strategie vyjadřuje základní představy o tom, jakou cestou budou firemní cíle jako žádoucí stavy, kterých má firma dosáhnout, dosaženy. Vzhledem k charakteru a činnosti Společnosti je její činnost vytýčena zejména výkonnostními sportovními cíli a dále rámcově cestou jejich dosažení. Snahou managementu klubu, jako je FC Slezský Opava, je dosahovat co nejlepších sportovních výsledků, vychovávat a nakupovat kvalitní hráče, mít smluvně zavázány dobré trenéry a vybudovaný akceschopný realizační tým. Vyrovnanost hospodaření je druhým nejvyšším cílem klubu. Jedním z klíčových záměrů managementu je nalezení strategického partnera, který by byl schopen finančně podpořit výkonnostní a stabilizační cíle.

Management si vytýčil výkonnostní cestu ve dvou etapách: vrátit se do nejvyšší fotbalové soutěže a následně se udržet a vybudovat stabilní tým a případně se pokusit proboujet do

evropských pohárových soutěží. Při budování týmů spoléhá zejména na hráče střední výkonnostní třídy a výchovu mladých hráčů.

2.3. ANALÝZA FINANČNÍHO ZDRAVÍ ZÁVODU

Následně provedená finanční analýza hodnotí základní rysy hospodaření Závodu. Management Závodu má k datu ocenění k dispozici operativní plán.

V zájmu vynaložení náležité odborné péče je znalec povinen upozornit na některé skutečnosti, jež vyplývají z historického a dále předpokládaného vývoje hospodaření Závodu v budoucnu při současně známých nejistých okolnostech v budoucnu, které nelze, resp. lze velmi obtížně, předem kvantifikovat. Při bližším zkoumání se jedná o následující skutečnosti, na základě kterých je následně ocenění Závodu provedeno:

1. Společnost působí jako profesionální sportovní klub delší dobu,
2. Historické výsledky podnikatelské činnosti byly za poslední čtyři roky záporné,
3. Výsledky podnikání pocházejí výhradně z realizace provozních operací,
4. Společnost nevlastní neprovozní majetek.

2.3.1. ANALÝZA ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

Před zahájením jakýchkoli propočtů a analýz je nutné přijmout předpoklad, že hodnotící osoby uznávají, že výstupy Společnosti jsou fotbalové výsledky a pro hodnocení výkonnosti Společnosti jsou relevantní výsledky v soutěži a následně pak výsledky finanční. Pokud by tento předpoklad byl zpochybňován, pak celé hodnocení by ztratilo jakýkoliv smysl.

Znalec pro svou interní potřebu a pro potřebu ocenění z důvodu reálného zobrazení procesu hospodaření ve Společnosti provedl korekci rozvahy v oblasti hospodářského výsledku a dohadných účtů pasivních. Z provedené analýzy vyplývají následující závěry.

2.3.1.1. ROZVAHA

Princip financování stálých aktiv dlouhodobými zdroji

Standardně platí zásada, že dlouhodobý majetek investiční povahy (budovy, stroje, kapitálové účasti v dceřiných společnostech) je pořizován (financován) z dlouhodobých zdrojů (často kombinace vlastního a cizího dlouhodobého kapitálu).

V případě podniku činí hodnota dlouhodobého majetku k datu 30.4.2022 částku 2 628 tis. Kč a hodnota dlouhodobých zdrojů (vlastní kapitál, dlouhodobé cizí zdroje) 10 144 tis. Kč. Z uvedeného vyplývá, že dlouhodobý majetek je již zcela kryt dlouhodobými zdroji.

Princip financování oběžného majetku krátkodobými zdroji

Obecně platí zásada, že krátkodobý oběžný majetek (zásoby, pohledávky) bývá kryt **krátkodobými finančními zdroji** (závazky k dodavatelům, popř. i krátkodobými bankovními úvěry). V případě podniku je vykazována hodnota oběžných aktiv k datu ocenění ve výši 16 066 tis. Kč, tato aktiva jsou kryta krátkodobými cizími zdroji ve výši 8 449 tis. Kč a rovněž z části vlastním kapitálem.

Tabulka č. 2 – Vývoj hlavních položek rozvahy a jejich meziroční indexy:

Text	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
AKTIVA CELKEM	39 969	40 057	29 279	18 714
Meziroční index	N	1,00	0,73	0,64
Dlouhodobý majetek	4 080	3 047	4 399	2 628
Meziroční index	N	0,75	1,44	0,60
Dlouhodobý nehmotný majetek	2924	1647	3193	1555
Meziroční index	N	0,56	1,94	0,49
Ocenitelná práva	2 924	1 647	2 164	1 555
Meziroční index	N	0,56	1,31	0,72
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	1 029	0
Meziroční index	N	NA	NA	0,00

Dlouhodobý hmotný majetek	1 156	1 400	1 206	1 073
Meziroční index	N	1,21	0,86	0,89
Pozemky	0	0	0	0
Meziroční index	N	NA	NA	NA
Stavby	0	0	0	0
Meziroční index	N	NA	NA	NA
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 156	1 400	1 206	1 073
Meziroční index	N	1,21	0,86	0,89
Meziroční index	N	NA	NA	NA
Oběžná aktiva	35 687	36 993	24 848	16 066
Meziroční index	N	1,04	0,67	0,65
Zásoby	177	784	678	0
Meziroční index	N	4,43	0,86	0,00
Zboží	177	784	678	0
Meziroční index	N	4,43	0,86	0,00
Krátkodobé pohledávky	27 353	19 511	13 477	15 504
Meziroční index	N	0,71	0,69	1,15
Pohledávky z obchodních vztahů	18 634	9 518	3 712	1 256
Meziroční index	N	0,51	0,39	0,34
Stát - daňové pohledávky	0	120	1 240	1 215
Meziroční index	N	NA	10,33	0,98
Krátkodobé poskytnuté zálohy	175	21	0	342
Meziroční index	N	0,12	0,00	NA
Dohadné účty aktivní	0	-29	0	0
Meziroční index	N	NA	0,00	NA
Jiné pohledávky	8 544	9 852	8 525	12 691
Meziroční index	1,03	1,15	0,87	1,49
Krátkodobý finanční majetek	0	1 283	8 157	16 698
Meziroční index	N	NA	6,36	2,05
Peníze	25	97	87	-11
Meziroční index	N	3,88	0,90	-0,13
Účty v bankách	8 132	16 601	10 606	573
Meziroční index	N	2,04	0,64	0,05
Časové rozlišení	202	17	32	20
Meziroční index	N	0,08	1,88	0,63
Náklady příštích období	202	17	32	20
Meziroční index	N	0,08	1,88	0,63
PASIVA CELKEM	39 969	40 057	29 279	18 714
Meziroční index	N	1,00	0,73	0,64
Vlastní kapitál	24 106	21 700	16 028	1 695
Meziroční index	N	0,90	0,74	0,11
Základní kapitál	50 600	26 600	26 600	26 600
Meziroční index	N	0,53	1,00	1,00
Základní kapitál	50 600	26 600	26 600	26 600
Meziroční index	N	0,53	1,00	1,00
Kapitálové fondy	1 536	25 536	25 536	25 536
Meziroční index	N	16,63	1,00	1,00
Ostatní kapitálové fondy	1 536	25 536	25 536	25 536
Meziroční index	N	16,63	1,00	1,00
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 80 + 81)	900	900	900	900
Meziroční index	N	1,00	1,00	1,00
Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	900	900	900	900
Meziroční index	N	1,00	1,00	1,00
Výsledek hospodaření minulých let	-27 099	-28 930	-31 335	-37 008
Meziroční index	N	1,07	1,08	1,18
Neuhrazená ztráta minulých let	-27 099	-28 930	-31 335	-37 008
Meziroční index	N	1,07	1,08	1,18
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-1 831	-2 406	-5 673	-14 333
Meziroční index	N	1,31	2,36	2,53
Cizí zdroje	3 842	10 189	5 106	8 449
Meziroční index	N	2,65	0,50	1,65
Dlouhodobé závazky	0	1 027	0	0
Meziroční index	N	NA	0,00	NA
Dohadné účty pasivní	0	1 027	0	0
Meziroční index	N	NA	0,00	NA

Krátkodobé závazky	3 842	9 162	5 106	6 449
Meziroční index	N	2,38	0,56	1,26
Závazky z obchodních vztahů	873	1 165	499	1 859
Meziroční index	N	1,33	0,43	3,73
Závazky k zaměstnancům	482	321	276	281
Meziroční index	N	0,67	0,86	1,02
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	205	97	135	144
Meziroční index	N	0,47	1,39	1,07
Stát - daňové závazky a dotace	656	1 131	26	66
Meziroční index	N	1,72	0,02	2,54
Jiné závazky	1 626	6 448	4 160	4 099
Meziroční index	N	3,97	0,65	0,99
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	0	0
Meziroční index	N	NA	NA	NA
Časové rozlišení	12 021	8 168	8 145	8 570
Meziroční index	N	0,68	1,00	1,05
Výdaje příštích období	3 452	0	-200	0
Meziroční index	N	0,00	NA	0,00
Výnosy příštích období	8 569	8 168	8 345	8 570
Meziroční index	N	0,95	1,02	1,03

Za sledované historické období došlo v rámci běžného chodu Společnosti v posledním roce a půl k poklesu její bilanční sumy, kdy se u dlouhodobých aktiv projevil kolísavý vývoj s celkovým poklesem v hospodářském roce 07/2021 až 04/2022. Ve sledovaném období se projevil v období 07/2019 až 06/2020 pokles dlouhodobých aktiv, a to především ve skupině ocenitelných práv, kdy docházelo k utlumení nákupů majetkových práv k hráčům. Ve sledovaném období docházelo k rozkolísanému vývoji oběžných aktiv zejména v položkách krátkodobých pohledávek. Ve vazbě na vývoj aktiv a výsledky podnikání se měnila struktura pasiv, a to zejména v položkách vlastního kapitálu v důsledku zvyšování ztrát z minulých let. Za sledované období byl značný výkyv u krátkodobých závazků, které byly tvořeny převážně závazky z obchodních vztahů a jiným závazky.

Tabulka č. 3 – Vývoj hlavních položek rozvahy a jejich poměry:

Text	7-			
	6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
AKTIVA CELKEM	39 969	40 057	29 279	18 714
Dlouhodobý majetek	4 080	3 047	4 399	2 628
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	10,21%	7,61%	15,02%	14,04%
Dlouhodobý nehmotný majetek	2 924	1 647	3 193	1 555
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	7,32%	4,11%	10,91%	8,31%
Ocenitelná práva	2 924	1 647	2 164	1 555
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	7,32%	4,11%	7,39%	8,31%
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	1 029	0
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,00%	0,00%	3,51%	0,00%
Dlouhodobý hmotný majetek	1 156	1 400	1 206	1 073
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	2,89%	3,50%	4,12%	5,73%
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 156	1 400	1 206	1 073
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	2,89%	3,50%	4,12%	5,73%
Oběžná aktiva	35 687	36 993	24 848	16 066
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	89,29%	92,35%	84,87%	85,85%
Zásoby	177	784	678	0
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,44%	1,96%	2,32%	0,00%
Zboží	177	784	678	0
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,44%	1,96%	2,32%	0,00%
Krátkodobé pohledávky	27 353	19 511	13 477	15 504
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	68,44%	48,71%	46,03%	82,85%
Pohledávky z obchodních vztahů	18 634	9 518	3 712	1 256
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	46,62%	23,76%	12,68%	6,71%
Stát - daňové pohledávky	0	120	1 240	1 215
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,00%	0,30%	4,24%	6,49%
Krátkodobé poskytnuté zálohy	175	21	0	342
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,44%	0,05%	0,00%	1,83%
Dohadné účty aktivní	0	-29	0	0
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,00%	-0,07%	0,00%	0,00%
Jiné pohledávky	8 544	9 852	8 525	12 691
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	21,38%	24,59%	29,12%	67,82%

Krátkodobý finanční majetek	8 157	16 698	10 693	562
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	20,41%	41,69%	36,52%	3,00%
Peníze	25	97	87	-11
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,06%	0,24%	0,30%	-0,06%
Účty v bankách	8 132	16 601	10 606	573
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	20,35%	41,44%	36,22%	3,06%
Časové rozlišení	202	17	32	20
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,51%	0,04%	0,11%	0,11%
Náklady příštích období	202	17	32	20
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,51%	0,04%	0,11%	0,11%
PASIVA CELKEM	39 969	40 057	29 279	18 714
Vlastní kapitál	24 106	21 700	16 028	1 695
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	60,31%	54,17%	54,74%	9,06%
Základní kapitál	50 600	26 600	26 600	26 600
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	126,60%	66,41%	90,85%	142,14%
Základní kapitál	50 600	26 600	26 600	26 600
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	126,60%	66,41%	90,85%	142,14%
Kapitálové fondy	1 536	25 536	25 536	25 536
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	3,84%	63,75%	87,22%	136,45%
Ostatní kapitálové fondy	1 536	25 536	25 536	25 536
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	3,84%	63,75%	87,22%	136,45%
Rezervní fondy, nedělit. fond a ostat. Fondy ze zisku (ř 80 + 81)	900	900	900	900
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	2,25%	2,25%	3,07%	4,81%
Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	900	900	900	900
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	2,25%	2,25%	3,07%	4,81%
Výsledek hospodaření minulých let	-27 099	-28 930	-31 335	-37 008
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	-67,80%	-72,22%	-107,02%	-197,76%
Neuhrazená ztráta minulých let	-27 099	-28 930	-31 335	-37 008
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	-67,80%	-72,22%	-107,02%	-197,76%
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-1 831	-2 406	-5 673	-14 333
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	-4,58%	-6,01%	-19,38%	-76,59%
Cizí zdroje	3 842	10 189	5 106	8 449
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	9,61%	25,44%	17,44%	45,15%
Dlouhodobé závazky	0	1 027	0	0
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,00%	2,56%	0,00%	0,00%
Dohadné účty pasivní	0	1 027	0	0
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,00%	2,56%	0,00%	0,00%
Krátkodobé závazky	3 842	9 162	5 106	6 449
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	9,61%	22,87%	17,44%	34,46%
Závazky z obchodních vztahů	873	1 165	499	1 859
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	2,18%	2,91%	1,70%	9,93%
Závazky k zaměstnancům	482	321	276	281
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	1,21%	0,80%	0,94%	1,50%
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	205	97	135	144
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,51%	0,24%	0,46%	0,77%
Stát - daňové závazky a dotace	656	1 131	26	66
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	1,64%	2,82%	0,09%	0,35%
Jiné závazky	1 626	6 448	4 160	4 099
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	4,07%	16,10%	14,21%	21,90%
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	0	2000
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,00%	0,00%	0,00%	10,69%
Krátkodobé finanční výpomoci	0	0	0	2000
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	0,00%	0,00%	0,00%	10,69%
Časové rozlišení	12 021	8 168	8 145	8 570
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	30,08%	20,39%	27,82%	45,79%
Výdaje příštích období	3 452	0	-200	0
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	8,64%	0,00%	-0,68%	0,00%
Výnosy příštích období	8 569	8 168	8 345	8 570
Poměr k celkový Aktivům/Pasivům	21,44%	20,39%	28,50%	45,79%

Z uvedené tabulky je patrné, že dlouhodobá aktiva se podílejí na celkové bilanční sumě v jednotlivých letech v úrovni 7 až 15 % a zbývajících 93 až 85 % tvoří oběžný majetek, který je tvořen z převážné části krátkodobými pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem. Struktura odráží stav a situaci klubu, který se v minulosti potýkal s velkými finančními problémy. Z posledních výsledků k 30.4.2022 byl poměr dlouhodobých aktiv na celkové bilanční sumě 14 %

proti zbývajícím 86 % oběžného majetku.

Tato struktura aktiv a cizích pasiv byla dána charakterem činnosti Společnosti. V oblasti pasiv došlo ke snížení vlastního kapitálu vlivem růstu hospodářských ztrát. Cizí zdroje jsou tvořeny časovým rozlišením a krátkodobými závazky, k 30.4.2022 je vykazována krátkodobá finanční výpomoc ve výši 2 000 tis. Kč. Společnost se v minulosti nacházela ve finanční tísní. Hospodářské výsledky jsou ovlivněny objemy příspěvků od partnerů a sponzorů, jelikož společnost již spotřebovala svůj kapitál.

2.3.1.2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Tabulka č. 4 – Vývoj hlavních položek výkazu zisků a ztrát

Text	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Tržby za prodej zboží	1 203	1 453	1 094	741
Meziroční index	N	1,21	0,75	0,68
Náklady vynaložené na prodané zboží	817	906	648	1 173
Meziroční index	N	1,11	0,72	1,81
Obchodní marže	386	547	446	-432
Meziroční index	N	1,42	0,82	-0,97
Výkony	35 645	36 592	26 420	10 489
Meziroční index	N	1,03	0,72	0,40
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	35 645	36 592	26 420	10 489
Meziroční index	N	1,03	0,72	0,40
Výkonová spotřeba	57 169	53 184	57 515	34 089
Meziroční index	N	0,93	1,08	0,59
Spotřeba materiálu a energie	4 139	5 807	5 065	3 299
Meziroční index	N	1,40	0,87	0,65
Služby	53 030	47 377	52 450	30 790
Meziroční index	N	0,89	1,11	0,59
Přidaná hodnota	-21 138	-16 045	-30 649	-24 032
Meziroční index	N	0,76	1,91	0,78
Osobní náklady	8 422	7 137	5 728	5 406
Meziroční index	N	0,85	0,80	0,94
Mzdové náklady	6 632	5 380	4 458	4 106
Meziroční index	N	0,81	0,83	0,92
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 790	1 757	1 270	1 300
Meziroční index	N	0,98	0,72	1,02
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	5 779	10 036	-1 744	1 761
Meziroční index	N	1,74	-0,17	-1,01
Ostatní provozní výnosy	37 510	33 346	30 471	18 454
Meziroční index	N	0,89	0,91	0,61
Ostatní provozní náklady	3 331	1 004	1 285	1 558
Meziroční index	N	0,30	1,28	1,21
Provozní výsledek hospodaření	-1 160	-876	-5 447	-14 303
Meziroční index	N	0,76	6,22	2,63
Ostatní finanční výnosy	0	147	52	6
Meziroční index	N	NA	0,35	0,12
Ostatní finanční náklady	47	139	234	36
Meziroční index	N	2,96	1,68	0,15
Finanční výsledek hospodaření	-47	8	-182	-30
Meziroční index	N	-0,17	-22,75	0,16
Daň z příjmů za běžnou činnost	624	1 538	44	0
Meziroční index	N	2,46	0,03	0,00
- splatná	624	1 538	44	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-1 831	-2 406	-5 673	-14 333
Meziroční index	N	1,31	2,36	2,55
Výsledek hospodaření za účetní období	-1 831	-2 406	-5 673	-14 333
Meziroční index	N	1,31	2,36	2,55
Výsledek hospodaření před zdaněním	-1 207	-868	-5 629	-14 333
Meziroční index	N	0,72	6,49	2,55

Společnost má z vlastní podnikatelské činnosti, mimo příjmů z reklamy, dále zejména příjmy ze vstupného, z prodeje reklamních předmětů a z přestupu hráčů. Tyto příjmy z podnikání však představují významně nižší procento k celkovým příjmům klubu, tj. zejména vůči přispívatelům na činnost.

Ve sledovaném období došlo k výraznějšímu růstu výkonů Společnosti v letech 7/2018 až 6/2020. Poslední výsledky výkonů k 30.4.2022 mají nízkou hodnotu. Společnost se v čase snaží zlepšit výsledky hospodaření a narovnat ztráty z minulých období.

V následující tabulce je znázorněn historický vývoj relativních ukazatelů jednotlivých nákladových položek k výkonům společnosti.

Tabulka č. 5 – Vývoj vybraných ukazatelů VZaZ

Text	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Výkony + obchodní marže	36 031	37 139	26 866	10 057
Výkonová spotřeba	57 169	53 184	57 515	34 089
Poměr k celkovým výkonům	158,67%	143,20%	214,08%	338,96%
Spotřeba materiálu a energie	4 139	5 807	5 065	3 299
Poměr k celkovým výkonům	11,49%	15,64%	18,85%	32,80%
Služby	53 030	47 377	52 450	30 790
Poměr k celkovým výkonům	147,18%	127,57%	195,23%	306,15%
Osobní náklady	8 422	7 137	5 728	5 406
Poměr k celkovým výkonům	23,37%	19,22%	21,32%	53,75%
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	5 779	10 036	-1 744	1 761
Poměr k celkovým výkonům	16,04%	27,02%	-6,49%	17,51%
Ostatní provozní náklady	3 331	1 004	1 285	1 558
Poměr k celkovým výkonům	9,24%	2,70%	4,78%	15,49%

Z uvedené tabulky je patrné, že nejvýznamnější podíl na výkonech má výkonová spotřeba a zejména pak služby. Podstatně nižší, ale velmi důležitou skupinou jsou také osobní náklady a odpisy majetku.

Sportovní činnost na bázi profesionální a poloprofesionální úrovně je objektivně obtížně hodnotitelná, jelikož se klade prioritně větší důraz na sportovní výsledky, výkonnost hráčů a práci celého realizačního týmu včetně managementu. Ekonomická výkonnost má pro celkové hodnocení až sekundární význam, tj. pokud není ohrožena samotná stabilita chodu Společnosti, a slouží pro doplnění celkového obrazu stavu Společnosti. Finanční výsledky hospodaření Společnosti jsou odvislé od objemů výdajů potřebných na zabezpečení běžného chodu klubu, tj. platy hráčů, nakupované služby, a také investice např. nákup hráčských práv či jiných investic, a od objemů příjmů, tj. jak se daří zajistit stabilní financování, tj. nalézt a přesvědčit sponzory, aby poskytli co nejvyšší příspěvky, či sjednat co nejvyšší ceny za reklamní služby s obchodními partnery.

Historická výkonnost Společnosti byla ve značné míře málo stabilní a vykazovala významné výkyvy v hospodaření, což bylo způsobeno zejména tím, že se nepodařilo zajistit smlouvy se silnými partnery. Společnosti v minulosti hrozil úpadek.

Tím, že výsledky hospodaření Společnosti jsou z části závislé na sportovních výsledcích, které jsou vystaveny vysoké míře nahodilosti (např. zranění klíčových hráčů, výpadek výkonnosti družstva, sportovní neúspěchy či štěstí apod.), je zřejmé, že tato podnikatelská činnost je vysoce riziková a měla by proto být, pokud možno, profilována na nízké úrovni fixních nákladů a v minimalizaci nestability příjmů. Toto riziko u těchto činností nelze snadno systémově výrazně snížit a je organicky spojeno s danou podnikatelskou činností. Je nutné při hodnocení vzít na zřetel, že dlouhodobý výpadek ve sportovní výkonnosti klubu se zpravidla projevuje v odlivu partnerů a sponzorů a v příjmech z reklamy, což pak vyžaduje velké úsilí dosažení obnovy ekonomické a finanční stability včetně překlenutí doby dosažení opětovné výkonnosti.

Jak již bylo výše zmíněno, výkonnost u takového typu obchodní společnosti je poměřována sportovními výsledky a následně pak výsledky finančními. Nelze však pominout obtížně měřitelná kritéria, která jsou často spojena se seberealizací zainteresovaných osob působících v klubu či s pomocí klubu realizovat zisky ve vedlejších a souběžných aktivitách. Hodnocení těchto přínosů s pomocí výše použitých poměrových ukazatelů však nelze provést. Je pak na akcionářích, jak své hodnocení provádějí, tj. zda se jim vlastnictví klubu při důrazu na tyto obtížně měřitelné benefity nadále vyplatí.

Ze současné situace vyplývá, že nelze očekávat, že by Společnost měla v dohledné době vyplácet

podíly na zisku. Na základě těchto skutečností je zřejmé, že **investor nemůže za současného stavu podniku očekávat výnosy ve formě dividend a rovněž se jeví z časového a věcného hlediska velmi problematické držení podílu se záměrem dosáhnout výnosu z následného prodeje akcií se ziskem vlivem růstu vnitřní hodnoty závodu v rámci jeho působení v rámci akciové společnosti.**

2.3.1.3. VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Vývoj hlavních položek rozvahy a jejich meziroční indexy ukazuje následující tabulka:

Tabulka č. 6 – Vývoj CF Společnosti

Text	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	8 157	16 698	10 693
Peněžní toky z provozní činnosti			
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-868	-5 629	-14 333
Úpravy o nepeněžní operace	10 036	-1 744	1 761
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	10 036	-1 744	1 761
Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0	0
Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0	0
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	0	0	0
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0	0
Čistý peněžní tok z prov.čin. před zd. a změnami prac. kapitálu	9 168	-7 373	-12 572
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	8 887	2 046	431
Změna stavu krátkodob. pohledávek a přechodných účtů aktiv	8 027	6 019	-2 015
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	1 467	-4 079	1 768
Změna stavu zásob	-607	106	678
Změna stavu ostatního krátkodobého finančního majetku	0	0	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zd. a mim. položkami	18 055	-5 327	-12 141
Nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných	0	0	0
Výnosové úroky	0	0	0
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0	0
Příjmy a výdaje spojené s mimořádným HV	-1 538	-44	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	16 517	-5 371	-12 141
Peněžní toky z investiční činnosti			
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-9 003	392	10
Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0	0
Změna stavu dlouhodobých úvěrů	0	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-9 003	392	10
Peněžní toky z finanční činnosti			
Dopady změn dlouhodobých pohledávek	0	0	0
Dopady změn dlouhodobých závazků	1 027	-1 027	0
Dopady změn krátkodobých úvěrů a finančních výpomocí	0	0	2 000
Dopady změn vlastního kapitálu	0	1	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1 027	-1 026	2 000
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	8 541	-6 005	-10 131
Stav peněžních prostředků na konci účetního období	16 698	10 693	562

Tvorba cash flow vykazovala ve sledovaném období v provozní činnosti klesající tendenci, avšak v letech 2019/2020 vykázala ze záporných výsledků hospodaření kladné hodnoty. V oblasti investiční činnosti byly výsledky záporné s výjimkou let 2020 až 2021, kdy došlo k nárůstu nákupů majetkových práv k hráčům. Cash flow z finanční činnosti vykazuje v celém období pozitivní výsledky, což je ovlivněno hrazením příspěvků partnery a sponzory.

2.3.1.4. POMĚROVÁ ANALÝZA

Pro dokreslení současného stavu jsou v následujícím textu uvedeny rozhodující poměrové ukazatele Společnosti. Společnost přešla na hospodářský rok, tj. na období od 01. 07. do 30. 06 následujícího roku. Pouze k datu ocenění je analýza provedena k ultimu roku, tj. k 30.4.2022

2.3.1.4.1. UKAZATELÉ LIKVIDITY

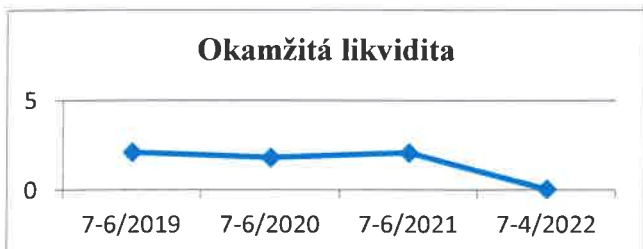
Likvidita je schopnost subjektu dostát svým závazkům. Ukazatele likvidity se používají k porovnání zdrojů, které jsou k dispozici, se závazky, které má podnik v určité době zaplatit.

Ukazatele likvidity ukazuje následující tabulka.

Tabulka č. 7 – Ukazatelé likvidity

Ukazatele likvidity	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Okamžitá likvidita	2,12	1,82	2,09	0,07
Pohotová likvidita	9,24	3,95	4,73	1,90
Běžná likvidita	9,29	4,04	4,87	1,90

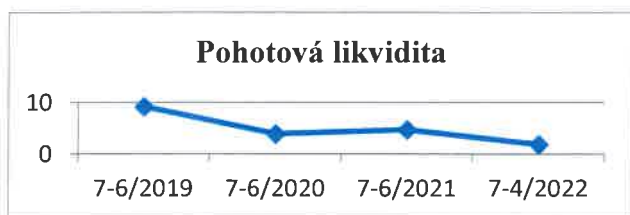
Okamžitá likvidita



Ukazatel okamžité likvidity vypovídá o solventnosti firmy, tj. schopnosti okamžitě splatit své krátkodobé závazky. Doporučované hodnoty pro tento ukazatel se pohybují v rozmezí 0,1 – 0,2. Vykazované hodnoty v daném období hodnocení jsou rozkolísané.

V období let 2019 až 2021 se výše ukazatele pohybovala vysoko nad kritériálním rozmezím, pouze v hospodářském roce 2021/2022 se hodnota ukazatele dostala do požadované kritériální úrovně. Vysoké hodnoty ukazatele nad kritériální úrovní svědčí o neefektivním využití finančních prostředků ve Společnosti.

Pohotová likvidita



Ukazatel pohotové likvidity poměruje to, co by Společnost měla v daném okamžiku nejpozději do jednoho roku získat, s tím, co bude během jednoho roku potřebovat. Doporučovaná hodnota by tedy měla být mírně vyšší než 1.

Vývoj zde byl velmi kolísavý, hodnoty se po většinu hodnoceného období pohybovaly nad doporučenou kritériální úrovní, což vypovídá o skutečnosti, že finanční situace Společnosti z dlouhodobých hledisek nebyla příznivá, avšak výhled může být příznivý, neboť výsledky k 30.4.2022 naznačují možné přiblížení k optimu.

Běžná likvidita



Běžná likvidita charakterizuje relativní podíl krátkodobých dluhů na financování oběžných aktiv. Doporučovaná hodnota se pohybuje v intervalu 1,5 – 2,5. Hodnoty běžné likvidity jsou rovněž velmi

rozkolísané, kdy v letech 2019 – 2021 jsou vysoko nad optimem ukazatele. V letech 2019/2020 došlo k prudkému poklesu ukazatele, neboť krátkodobé závazky vzrostly bez adekvátního růstu oběžného majetku. Poslední výsledky k závěru roku 2021 vykazují návrat ukazatele na požadované optimum, což podporuje příznivý dlouhodobý finanční výhled Společnosti.

Provedené propočty poměrových ukazatelů z oblasti likvidity ukazují, že Společnost je vystavena poruchám průběžného financování, což souvisí s její závislostí chodu na externích finančních zdrojích, které se ne vždy daří průběžně zajišťovat.

2.3.1.4.2. UKAZATELE STRUKTURY FINANCOVÁNÍ

Tabulka č. 8 – Ukazatele struktury financování

Ukazatele zadluženosti	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Zadluženost vlastního kapitálu	65,81%	84,59%	82,67%	1004,07%
Krytí stálých aktiv vlastním kapitálem	590,83%	712,18%	364,36%	64,50%
Krytí stálých aktiv dlouhodobým kapitálem	590,83%	745,88%	364,36%	64,50%
Míra zadluženosti	0,00%	0,00%	0,00%	10,69%
Celková míra zadluženosti	9,61%	25,44%	17,44%	45,15%

Pozn. Příslušný komentář k dílčímu vývoji těchto ukazatelů je popsán u jednotlivých grafů.

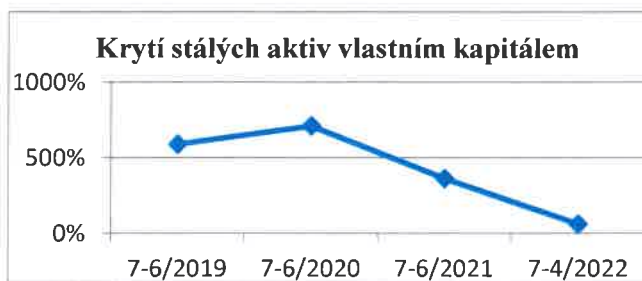
Zadluženost vlastního kapitálu



Ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu je dán poměrem cizího a vlastního kapitálu. Nejnižší vykázané hodnoty byly v letech 2018/2019, což bylo dáno mimořádně vyšší hodnotou na položce časového rozlišení, konkrétně pak u výdajů příštích období. Naopak nejvyšší úroveň ukazatel dosáhl v období let 2019/2020, což souvisí s mimořádnostmi ve financování a výsledcích podnikání a nižší úrovni vlastního kapitálu, výkyvy pak dosahují mimořádných hodnot a dokládají nízkou finanční stabilitu. V posledním roce se také výrazněji snížil celkový objem cizích zdrojů, což v konečném důsledku vedlo k tomu, že zadluženost vlastního kapitálu poklesala.

Za sledované období byla Společnost vystavena vysoké finanční tísní v důsledku vykazovaných provozních a vysokých výdajů nad své finanční možnosti.

Krytí stálých aktiv vlastním kapitálem (překapitalizování)



Pokud se hodnota ukazatele blíží nebo dokonce převyšuje 100 %, lze mluvit o překapitalizování, tzn., že vlastní a zpravidla dražší zdroje jsou použity na financování krátkodobých aktiv, což pro podnik představuje na jedné straně nízké finanční riziko, ale na druhé straně je jistota vykoupena nižším růstem vnitřní hodnoty. Tento ukazatel proto pojednává o upřednostňování stability před výnosností. Z uvedeného ukazatele je patrný vývoj v letech 2019 až 2021 nad úrovní 100 %. Rovněž je výsledek ovlivněn strukturou aktiv a pasiv a specifickým zaměřením společnosti.

Krytí stálých aktiv dlouhodobým kapitálem (podkapitalizování)

Porovnává kompletní dlouhodobé zdroje (vlastní kapitál a dlouhodobé cizí zdroje) s dlouhodobými aktivy podniku. Pokud je hodnota nižší než 100 %, znamená to, že stálá aktiva jsou financována i z krátkodobých zdrojů a závod společnosti je pod kapitalizován. Zde platí obdobný komentář jako v předchozím poměrovém ukazateli.

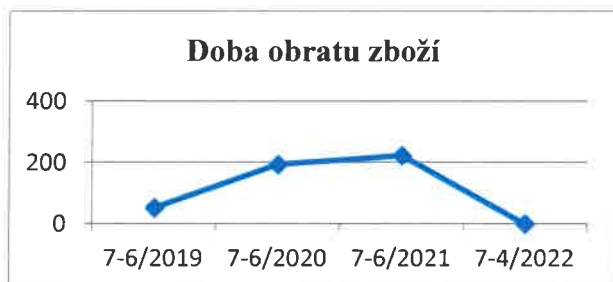
Z uvedených poměrových ukazatelů zadluženosti je patrné, že finanční riziko chodu Společnosti je vysoké a nestabilní. Společnost vykazuje nedostatečné vlastní kapitálové zdroje, vlivem ztrátového hospodaření se situace dramaticky zhoršila a je nadále kritická.

2.3.1.4.3. UKAZATELE AKTIVITY

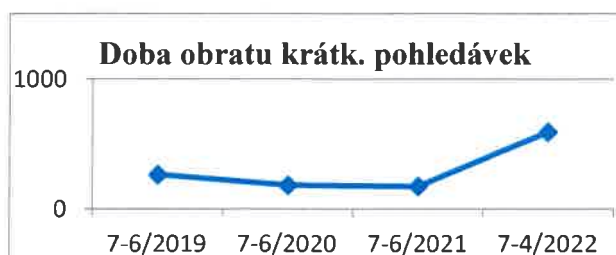
Ukazatelé aktivity hodnotí schopnost firmy využívat vložených prostředků, tj. rychlost obratu jednotlivých složek majetku, resp. vázanost kapitálu v určitých formách aktiv. Vývoj ukazatelů aktivit je sestaven v následující tabulce. Kratší obrátka je pozitivní a trend prodlužování je vesměs negativní vyjma obratu závazků v případě, že je rostoucí trend založen na konkurenční výhodě.

Tabulka č. 9 – Ukazatelé aktivity

Ukazatele aktivity II	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Doba obratu zboží	52,97	194,25	223,11	0,00
Doba obratu krátk. pohledávek	267,24	184,62	176,34	596,41
Doba obratu krátk. závazků	37,54	86,70	66,81	248,08

Ukazatel doby obratu zboží

Ukazatel měří dobu ve dnech, po kterou je kapitál vázán v dané formě zboží. Ukazatel má opět velmi kolísavý vývoj a s ohledem na velikost finančního objemu zboží není důvod vývoj blíže komentovat.

Ukazatel doby obratu krátkodobých pohledávek

Ukazatel měří dobu ve dnech, po kterou je kapitál vázán ve formě pohledávek. Obecně je snahou maximalizace doby obratu závazků (splatnosti u dodavatelů) a minimalizace doby obratu pohledávek (dosahovat co nejnižší splatnosti u odběratelů). V souladu s obecnými trendy často dochází u stálých zákazníků k postupnému prodlužování splatnosti pohledávek. Platby ze strany odběratelů v jednotlivých obdobích nebyly hrazeny pravidelně. Z grafu lze sledovat klesající trend ukazatele v letech 2019 – 2021, čímž můžeme obecně konstatovat příznivý vývoj pro společnost a

zlepšení platební morálky. V poslední fázi hodnoceného období k 30.4.2022 můžeme sledovat razantní růst doby obratu, což bylo ovlivněno poklesem tržeb společně s krátkodobými pohledávkami.

Ukazatel doby obratu krátkodobých závazků



Ukazatel měří dobu, po kterou může podnik využívat krátkodobých neúročených cizích zdrojů. Společnosti se obecně snaží o maximalizaci prodloužení dob platnosti svých závazků protahováním plateb. Zde jsou rovněž patrné významné výkyvy. Především k 30.4.2022 můžeme sledovat razantní růst doby obratu, což bylo ovlivněno potřebou hradit mimořádné výdaje koncem roku.

2.3.1.4.4. UKAZATELÉ PRODUKTIVITY PRÁCE

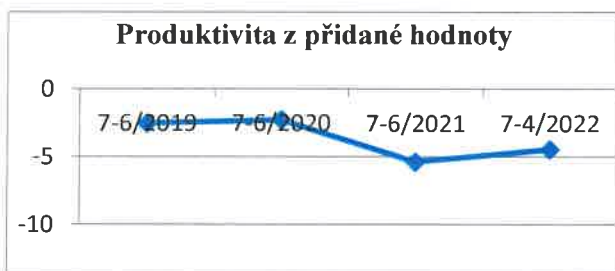
Ukazatele produktivity práce ukazuje následující tabulka.

Tabulka č. 10 – Ukazatele produktivity práce na 1 Kč osobních nákladů

Ukazatele produktivity	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Produktivita z přidané hodnoty	-2,51	-2,25	-5,35	-4,45
Produktivita z provozního zisku	-0,14	-0,12	-0,95	-2,65

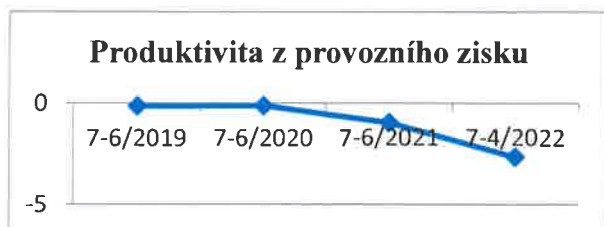
Dle sdělení ministerstvo financí schodek státního rozpočtu ČR dosáhl za rok 2020 výše 367,4 miliard korun, tedy o 338,9 miliardy vyšším než v roce 2019. Výsledek státního rozpočtu byl ovlivněn dopady pandemie koronaviru a jde o nejhorší výsledek od vzniku České republiky.

Produktivita z přidané hodnoty



Z grafu produktivity práce z přidané hodnoty vyplývá, že hodnoty v celém období jsou záporné, z čehož lze usuzovat, že Společnost vykazovala ztrátový provoz.

Produktivita z provozního zisku



Z grafu produktivity práce z provozního zisku vyplývá, že důvody poklesu tohoto ukazatele jsou shodné, jak jsou popsány v předchozím ukazateli, tj. zejména nedostatečnou výkonnost z provozní činnosti obchodního závodu. Zde je nutné opakovat, že otázka výše zisku není pro Společnost prioritní.

2.3.1.4.5. UKAZATELÉ VÝNOSNOSTI

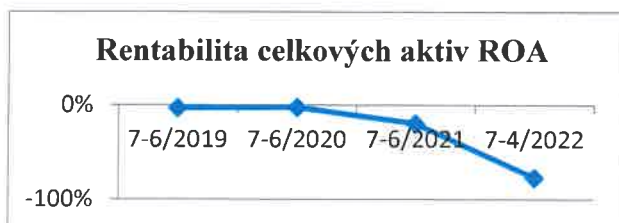
Vývoj ukazatelů výnosnosti – rentability aktiv, investovaného a vlastního kapitálu ukazuje následující tabulka.

Tabulka č. 11 – Ukazatelé výnosnosti

Ukazatelé ziskovosti	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Rentabilita celkových aktiv ROA	-3,02%	-2,17%	-19,23%	-76,59%
Rentabilita vlastního kapitálu	-7,60%	-11,09%	-35,39%	-845,60%
Rentabilita vloženého kapitálu	-7,60%	-10,59%	-35,39%	-387,90%

Pozn. Příslušný komentář k dílčímu vývoji těchto poměrových ukazatelů je popsán u jednotlivých grafů.

Rentabilita aktiv



Ukazatelé rentability kapitálu se odvozují jako podíl zisku a kapitálu. Celkovou efektivnost podniku vyjadřuje ukazatel Rentabilita aktiv (Return on assets – ROA), který udává, kolik je podnik schopen vytvořit zisku se všemi svými prostředky. Složení aktiv podniku zde není bráno na zřetel. Aktiva v prvních dvou letech sledovaného období nejprve rostla, s čímž rostl i hospodářský výsledek, avšak od let 2020/2021 se hodnota aktiv snížila a současně se snížila i hodnota hospodářského výsledku, což se odrazilo v hodnotách rentability aktiv, které vykazují nízké hodnoty. Příčiny byly znalcem popsány výše.

Rentabilita vlastního kapitálu



Tento ukazatel (Return on equity – ROE) vyjadřuje výnosnost vložených prostředků akcionáři. Obecně by měl být vyšší než výnosnost jiných investorských příležitostí, které mají nižší nebo shodné riziko. Tento ukazatel má obdobný trend jako předešlý ukazatel, a to v důsledku toho, že Společnost v letech 2013/2014 vykázala vysoký kladný hospodářský výsledek, avšak v posledních letech vykazuje nižší hodnoty vlastního kapitálu a rovněž klesající výkonnost.

Rentabilita investovaného (dlouhodobého) kapitálu



Informaci o výnosnosti investovaného – dlouhodobého kapitálu vloženého do podniku pak poskytuje **Rentabilita investovaného (dlouhodobého) kapitálu** (Return on investment – ROI). Tento ukazatel patří mezi klíčové ukazatele tvorby hodnoty pro akcionáře a tím i pro ocenění podniku. Pokud je výnosnost vyšší, než vyplývá ze struktury aktiv a pasiv (případně kolik stanoví vlastníci), pak podnik tvoří hodnotu pro společníky. Ale pokud je nižší, pak dochází k úbytku – ztrátám na vnitřní hodnotě obchodního závodu a potažmo na hodnotě podílu. Tento ukazatel má téměř shodný vývoj jako předchozí, který byl ovlivněn vykazovanými zápornými ekonomickými výsledky.

Dalším ukazatelem pro posouzení výkonnosti podniku je ukazatel míry zisku z dosažených

tržeb. V následující tabulce je uveden trend vývoje rentability tržeb ze zisku.

Tabulka č. 12 – Vývojový trend míry zisku tržeb z přidané hodnoty.

Ukazatelé ziskovosti	7-6/2019	7-6/2020	7-6/2021	7-4/2022
Rentabilita tržeb z přidané hodnoty	-57,37%	-42,17%	-111,39%	-214,00%

Ukazatel rentability tržeb z přidané hodnoty



Ukazatel udává výši hrubé marže k tržbám Společnosti bez započtení mzdových nákladů. Vykazovaná hodnota je ovlivněna úrovní konkurenční výhody, pozicí Společnosti na trhu a intenzitou konkurenčního prostředí. Z uvedeného vývoje je zřejmý klesající trend, avšak s ohledem na zaměření Společnosti se vývoji těchto posledních poměrových ukazatelů nedává při celkovém hodnocení podstatný význam.

Obecně k ukazatelům výkonnosti a rentability lze konstatovat, že hodnotit Společnost je nutné po sportovní a následně po finanční stránce, přičemž prioritou je vyrovnané financování, viz text uvedený v předchozích kapitolách posudku.

2.4. VYHODNOCENÍ STRATEGICKÉ ANALÝZY

Z analýzy vnitřních a vnějších faktorů, které mohou zásadně ovlivňovat dosavadní výsledky hospodaření a další chod Společnosti, byly zjištěny následující skutečnosti:

- Výstupem (produktem) Společnosti je nehmotný statek v podobě soutěžního zápolení mezi kluby na profesionální úrovni v druhé nejvyšší fotbalové soutěži. Tento výstup je nabízen širokému okruhu zájemců sledujících toto zápolení a v zásadě slouží pro uspokojení volnočasových aktivit. Hraní fotbalu na vyšších i nižších úrovních je většinou společností v zásadě akceptováno a obecně uznáváno. Výstupem nejsou konkrétní hmotná plnění, ale zejména umístění v tabulce soutěže, účetní výsledky jsou až na druhém místě, avšak finanční tíseň nelze brát na lehkou váhu. Oba způsoby hodnocení vyžadují odlišný přístup než v případě běžných podnikatelských subjektů.
- Soutěže mezi profesionálními sportovními kluby jsou organizované profesními svazy (spolky), celá organizace soutěží je podporována různými subjekty a na jejich konání a organizaci jsou vynakládány významné finanční prostředky.
- Sportovní fotbalové kluby tohoto typu u nás v zásadě fungují jako jakési příspěvkové organizace. Jejich chod je výrazně závislý na příjmech z reklamy a příspěvcích partnerů, které jsou z různých příčin často nestabilní. Příspěvatelé mohou být z řad podnikatelů, fanoušků a kluby mohou být velmi omezeně dotovány z veřejných rozpočtů. Bez vnější finanční pomoci nemohou kluby tohoto charakteru u nás fungovat.
- Chod společnosti a koncový výsledek je vždy zatížen rizikem případného sportovního neúspěchu, a to přesto, že byly investovány odpovídající finanční prostředky, vytvořeny odpovídající podmínky, zavedeny správné postupy. Důvodem je skutečnost, že významnou úlohu hraje lidský faktor a nezanedbatelný díl také má potřebné sportovní štěstí.
- Podnikání v oblasti profesionálního fotbalu má svá specifika a klíčové procesy lze velmi obtížně systematizovat a paušalizovat, nejedná se o běžnou podnikatelskou činnost, s jakou se lze setkat v obchodní činnosti či ve výrobě.
- Kritériem úspěšnosti chodu klubu jsou především sportovní výsledky, což pak vede zpravidla k tomu, že klub má lepší příležitost zvýšit své příjmy z prodeje televizních práv, dále z prodeje reklamních ploch a předmětů, ze vstupného a dále roste hodnota hráčských práv evidovaných v klubu.

- Strategickým cílem vedení klubu je dosažení stability a postup A mužstva do nejvyšší fotbalové soutěže a nadále klást důraz na výchovu mladých hráčů.
- Dle předložených podkladů a informací předaných managementem Společnosti je současná hospodářská situace klubu v porovnání s historií významně zhoršená, na čemž se výrazně podílela covidová situace.
- Současné zázemí klubu a podmínky dávají předpoklad pro obnovení oprávnění na další fotbalovou sezónu.
- Zájem o fotbalové dění roste s tím, jak se zvyšuje atraktivita mezinárodních soutěží, zejména s tím, jak rostou velmi vysoké bonusy za výhry v pohárových utkáních, a dále, jak rostou příjmy hráčů a trenérů, kteří působí ve špičkových klubech.
- Ekonomická síla klubu je výrazně ovlivněna ekonomickou situací regionu. V Moravskoslezském kraji se v současnosti nachází omezený výčet kapitálově silných partnerů, kteří by měli zájem nebo mohli podporovat fotbalový klub v takovém rozsahu, který by dlouhodobě pokrýval významnou část sezónního rozpočtu.

Snahou managementu klubu Slezský FC Opava je dosahovat co nejlepších sportovních výsledků, vychovávat a případně nakupovat hráče s přiměřenou cenou, mít smluvně zavázány dobré trenéry, vybudovaný realizační tým a dodržovat vyrovnanost hospodaření. Klub by se měl v budoucnu pohybovat v popředí zájmu místní veřejnosti a získávat fanoušky, aby se stal atraktivním objektem pro sponzory.

2.4.1. SWOT ANALÝZA

Shrnutí všech nejvýznamnějších skutečností ze strategické analýzy majících vliv na ocenění je uvedeno v této SWOT analýze.

Silné stránky:

- Dvouletá tradice,
- příznivé výsledky v druhé nejvyšší soutěži,
- uspokojivá divácká návštěvnost oproti jiným konkurenčním klubům v druhé lize,
- dlouhodobá práce s mládeží,
- nehmotný majetek vytvořený dlouhodobým chodem obchodního závodu.

Slabé stránky:

- Ztížené podnikatelské prostředí Severní Moravy z hlediska struktury vlastníků,
- klub působí v regionu, kde se realizují podnikatelské aktivity převážně s nízkou úrovní přidané hodnoty,
- vysoká intenzita konkurenčního prostředí mezi kluby v tomto regionu,
- nižší úroveň ročních rozpočtů oproti jiným srovnatelným klubům,
- chod Společnosti je výrazně závislý na reklamních a partnerských smlouvách,
- z dlouhodobého hlediska bude stadion vyžadovat velkou rekonstrukci,
- dlouhodobě a opakovaně se vyskytující aféry v české kopané mají negativní dopad na zájem sponzorů či potenciálních strategických partnerů,
- silná závislost na podpoře ze strany města plynoucí z užívání stadionu za výhodných obchodních podmínek.

Příležitosti:

- Potřeba nalezení strategického partnera, který by přinesl potřebné know-how a stabilitu chodu.

Hrozby:

- Vypovězení nájemní smlouvy na pronájem hlavního hřiště a tréninkových hřišť ze strany města,
- ztráta významného sponzora či osob vrcholového managementu.

2.4.2. DÍLČÍ ZÁVĚR

Společnost v současnosti nevytváří hodnotu pro vlastníky v podobě vyplácených podílů na zisku. Přínosy z vlastnictví akcií u majoritních akcionářů se u takovýchto klubů realizují v podobě obtížně kvantifikovatelných přínosů jako je např. zlepšení dobrého jména u široké veřejnosti či u svých obchodních partnerů. Pro vlastníky akcií se zanedbatelným podílem hlasovacích práv lze za současného stavu Společnosti očekávat v zásadě přínosy blížíící se nulové výši.

3. METODOLOGIE POSTUPU OCENĚNÍ

3.1. PŘEHLED METOD OCEŇOVÁNÍ ZÁVODU

Hledaná tržní hodnota oceňovaného majetku je obvykle určována strukturou a kvalitou přínosů z daného majetku (aktiva) nebo z hodnoty majetkové podstaty. V návaznosti na to existují v zásadě dva přístupy, které se při oceňování využívají. První přístup je založen na vyhodnocování přínosů z oceňovaného subjektu pomocí tzv. výnosových metod ocenění. Druhý způsob je založen na způsobech, které vyhodnocují hodnotu jmění oceňovaného subjektu (metody na bázi nákladů nebo taky substance Závodu).

Současná teorie a praxe využívá pro finanční ocenění Závodu následující metody:

- metody založené na analýze výnosů,
- metody založené na analýze srovnatelných cen na trhu,
- metody analyzující náklady na pořízení majetku.

3.1.1. METODY ZALOŽENÉ NA ANALÝZE VÝNOSŮ (VÝNOSOVÉ METODY)

Jedná se o soubor metod založených na úvaze, že hodnota statku je dána výnosem plynoucím z jeho vlastnictví. Tyto metody vycházejí ze základní úvahy investora, že kapitál bude investován způsobem, který přináší v budoucnu výnos na požadované úrovni při akceptovatelném riziku. Výnos z investovaného kapitálu je zde považován za hlavní kritérium a důvod, proč je kapitál investován. Výnosové metody abstrahují od hmotné substance Závodu. Tato substance vstupuje do vlastního ocenění zprostředkovaně např. zahrnutím odpisů majetku, výdajů na investice apod. do finančního plánu chodu Závodu, o který se analýza výnosů opírá. K nejčastějším používaným metodám patří zejména metoda diskontovaných peněžních toků, metoda kapitalizovaných čistých výnosů a kombinované metody.

Metoda diskontovaných peněžních toků – představuje základní metodu výnosového ocenění a opírá se o stanovení předpokládaných peněžních toků **v budoucnu** na základě reálně sestaveného finančního plánu hospodaření. Plánovacím horizontem bývá obvykle 5 - leté období (první fáze), a dále je uvažováno s druhou fází, tj. od konce první fáze do nekonečna. Vypočtené peněžní toky jsou na závěr diskontovány (odúročeny) na jejich současnou hodnotu k datu ocenění.

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů – oproti předchozí metodě se více **opírá o minulé výsledky hospodaření**, kdy východiskem jsou výkazy zisků a ztrát za posledních 3 - 5 let. Vykázané hospodářské výsledky se pro účely ocenění dále upravují a přepočítávají na srovnatelné ceny k datu ocenění. Dále je vypočten tzv. odnímatelný čistý výnos, tj. výnos určený k rozdělení vlastníkov, aniž by byla dotčena podstata Závodu. Tyto čisté výnosy jsou dále základem pro odhad odnímatelného čistého výnosu pro budoucí období.

Kombinované výnosové metody – kombinují ocenění majetkové a výnosové s cílem nalézt „správnou“ hodnotu Závodu. Výsledná hodnota bývá buďto aritmetickým průměrem obou zjištěných hodnot (metoda střední hodnoty) nebo jejich váženým průměrem podle významu, který je v daném případě přisuzován substanci Závodu a jeho výnosové hodnotě.

3.1.2. METODY ZALOŽENÉ NA ANALÝZE CEN NA TRHU

Tato skupina metod je založena na srovnávání aktuálních cen srovnatelných Závodů nebo transakcí na trhu a předpokládá tedy dostatečné množství obdobných operací prováděných různými subjekty v aktuálním čase. Vzhledem k tomu, že Závod představuje ojedinělé majetkové aktivum a trh se Závodem není v České republice dostatečně rozvinut, je využití této metody podle názoru znalců omezené.

3.1.3. METODY ANALYZUJÍCÍ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ MAJETKU (MAJETKOVÉ OCENĚNÍ)

Tato skupina metod stanovuje hodnotu Závodu na základě součtu ocenění jednotlivých majetkových složek Závodu. Podle účelu ocenění je často zjišťována **likvidační hodnota** v případě, že Závod již nebude provozován (zjištění množství peněz, které můžeme získat prodejem jednotlivých majetků Závodu) nebo tzv. **substanční hodnota** v případě Závodu v chodu. U substanční metody, která je považována za základní přístup k majetkovému ocenění, jsou zjišťovány náklady na znovu pořízení majetku k datu ocenění (reprodukční hodnota snížená o hodnotu opotřebení). Reprodukční hodnota jednotlivého majetku je zjišťována různými způsoby, např. indexovou metodou, přímým zjišťováním cen apod. Majetkové metody zjišťují hodnotu Závodu **v zásadě nákladovým způsobem** bez vazby na ekonomickou výnosnost takto pořizovaných aktiv.

Vzhledem k specifice společnosti a charakteru jejího podnikání se pro rozhodování hlavního akcionáře nabízí metoda nového vybudování klubu. Je to metoda subjektivní založená na indikovaných informacích z trhu, jaké náklady by pravděpodobně byl subjekt vynaložit, pokud by chtěl takovýto obdobný klub vybudovat. Jednalo by se o reprodukční hodnotu klubu. Znalec by zjišťovat simulovaným způsobem reprodukční hodnotu klubu.

3.2. VOLBA METODY OCENĚNÍ

Volba prioritní metody postupu zjišťování hledané tržní hodnoty Závodu vychází z účelu, pro který se ocenění provádí. Obecně platí, že tržní hodnota Závodu Společnosti (100 %-ního obchodního podílu) je závislá zejména na:

- výnosnosti kapitálu a tvorbě hotovosti vyplývající z prováděné podnikatelské činnosti společnosti,
- schopnosti dlouhodobě vytvářet dividendy,
- růstu obrátu a výdělečné schopnosti,
- stabilitě a míře předpověditelnosti kvalitativních a kvantitativních odhadů,
- vlastnosti Závodu, stabilitě podnikání a jiných investičních příležitostech, nabízených okolním prostředím,
- na struktuře aktiv a pasiv,
- na kvalitě právního rámce podnikatelského prostředí, jako je např. právní postavení věřitele apod.

Vzhledem k výše uvedeným závěrům strategické analýzy nelze při ocenění Společnosti aplikovat výnosové modely ocenění. Přesto by měla být v návaznosti na obecné zásady oceňování vyčíslena hledaná hodnota obchodního závodu Společnosti, pokud možno s aplikací investičního principu, kdy by měl libovolný investor investovat svůj kapitál v takové výši, která mu zaručuje návratnost investovaných finančních prostředků. V daném případě, pokud bude mít zájem o klub, má dvě možnosti: zakoupit klub za požadovanou cenu nebo založit nový sportovní klub a vynaložit finanční prostředky na vybavení a na hráče a trenéry, kteří postupnými kroky v rámci soutěžení dosáhnou druholigové úrovně, jelikož soutěžní účast klubu v profesionální fotbalové soutěži si nelze zakoupit ani ji nelze zpeněžit.

Proto se znalec rozhodl majetek ocenit s pomocí majetkových metod ocenění v souladu s doporučeními odborné literatury Metody oceňování Závodu – Proces ocenění, základní metody a postupy, autor Miloš Mařík a kolektiv. S ohledem na charakter Společnosti a její stav se znalec rozhodl aplikovat tyto modely ocenění:

- a) Model ocenění na bázi účetní hodnoty,
- b) při současné situaci a výkonnosti Společnosti je relevantní aplikovat pro potřebu investorského rozhodování likvidační model ocenění,
- c) substanční model ocenění obchodního závodu pro stav chodu a dále s přičtením nehmotných složek vytvořených chodem klubu.

4. ROZDĚLENÍ AKTIV NA PROVOZNĚ POTŘEBNÁ A NEPOTŘEBNÁ

4.1. PROVOZNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY UVEDENÉ V ÚČETNÍ EVIDENCI (BILANČNÍ)

K datu 30.4.2022 Společnost v účetní evidenci vykazuje následující majetek a závazky. Hodnoty jsou uvedeny v Kč:

Tabulka č. 13 – ROZVAHA

Text	07/21 - 04/2022
AKTIVA CELKEM	18 714
Dlouhodobý majetek	2 628
Dlouhodobý nehmotný majetek	1 555
Dlouhodobý hmotný majetek	1 073
Oběžná aktiva	16 066
Zásoby	0
Dlouhodobé pohledávky	0
Krátkodobé pohledávky	15 504
Krátkodobý finanční majetek	562
Časové rozlišení	20
PASIVA CELKEM	18 714
Vlastní kapitál	1 695
Základní kapitál	26 600
Kapitálové fondy	25 536
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	900
Výsledek hospodaření minulých let	-37 008
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-14 333
Cizí zdroje	8 449
Rezervy	0
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	8 449
Bankovní úvěry a výpomoci	2 000
Časové rozlišení	8 570

Společnost k datu ocenění vykazovala hodnotu vlastního kapitálu 1 695 tis. Kč.

Úročené cizí zdroje:

Ke dni směrodatného ocenění Společnost vykazuje ve své účetní evidenci úročené cizí zdroje ve výši 2 000 tis. Kč.

4.2. NEPROVOZNÍ AKTIVA

Neprovozní majetek:

Společnost v aktivech nevykazuje neprovozní majetek.

4.3. MIMOBILANČNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY

Mimobilanční majetek

Jedná se o majetek neuvedený v účetní bilanci (rozvaze), neboť podle účetních předpisů není o něm jako o majetku účtováno. Z hlediska zjišťování hodnoty podílů s užitím majetkových metod ocenění je zpravidla nutné tento majetek zahrnout do hodnoty obchodního závodu s ohledem na jeho místy nezanedbatelnou hodnotu. Obvykle se jedná o odepsaný hmotný majetek, hodnotu práv z uzavřených leasingových smluv, aktivní soudní spory.

Dle sdělení jednatele Společnost neevidovala žádná mimobilanční aktiva, která by měla být promítnuta do rozvahy obchodního závodu Společnosti, vyjma nehmotného majetku vytvořeného chodem obchodního závodu a vedených aktivních soudních sporů. Popis zmíněného nehmotného majetku je uveden v kapitole ocenění.

Mimobilanční závazky

Obvykle se jedná o hrozící závazky např. z titulu připravovaných nebo vedených soudních sporů, hrozící penále, úroky z prodlení apod. Z předložených podkladů vyplývá, že Společnost neeviduje žádné mimobilanční závazky, které by měly hmatatelný vliv na hledanou hodnotu obchodního závodu mimo soudních sporů, které jsou popsány a hodnoceny v kapitole ocenění.

5. ANALÝZA GENERÁTORŮ HODNOTY PODNIKU A KONSTRUKCE FINANČNÍ PROGNÓZY

Obchodní závod vykazoval v minulosti velmi rozkolísané finanční výsledky. S ohledem na priority managementu směřující na dosažení stability chodu, klub tvorbu zisku nepreferuje. To by mělo s vysokou pravděpodobností platit i v nejbližší budoucnosti, viz závěry strategické analýzy. Proto nelze provést standardní hodnocení generátorů hodnoty Společnosti, které se provádí v souvislosti s aplikací výnosových modelů ocenění, a pokud by se znalec pokusil finanční prognózu budoucího vývoje při současné situaci Společnosti sestavit, tak by byl nucen pracovat s vysokou mírou spekulace, což by v práci znalce nemělo mít místo.

6. MODEL OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU NA BÁZI ÚČETNÍ HODNOTY

Jako první model pro potřebu odvození hodnoty obchodního závodu Společnosti aplikoval znalec majetkový model ocenění na bázi hodnoty účetní. V ocenění dle tohoto modelu nejsou oceněny obtížně kvantifikovatelné majetkové položky vytvořené chodem obchodního závodu jako je např. know-how, získané podíly na trhu apod.

Výchozí základnou pro účetní ocenění majetku a závazků Společnosti byla sestavená mezitímní účetní závěrka Společnosti k datu 30.04.2022. V následující tabulce je uvedena rekapitulace zjištěných výsledků.

Tabulka č. 14 – Ocenění na bázi hodnoty účetní

Text	Netto hodnoty aktiv a cizích pasiv v tis. Kč
Aktiva celkem	18 714
Cizí zdroje	8 449
Vlastní kapitál k datu 30.04.2022	1 695
Hodnota mimobilančních aktiv	0
Hodnota mimobilančních závazků	0
Hodnota vlastního kapitálu 30.04.2022	1 695
Počet emitovaných akcií v ks	266 ks
Hodnota jedné akcie v Kč činí	6 372,-

Na základě provedených šetření je možné konstatovat, že hodnota obchodního závodu zjištěná modelem ocenění upravené účetní hodnoty činí:

1 695 tis. Kč.

Hodnota jedné akcie při aplikaci modelu účetní hodnoty činí: **6 372,- Kč.**

7. MAJETKOVÝ MODEL OCENĚNÍ VE STAVU SIMULOVANÉ LIKVIDACE – ZPENĚŽENÍ MAJETKU

7.1. POPIS MAJETKOVÉHO MODELU OCENĚNÍ PRO STAV SIMULOVANÉ LIKVIDACE

Likvidační model ocenění nelze pro potřebu hodnotového posouzení Společnosti aplikovat, jelikož specifické podmínky, které platí pro případ ukončení podnikání profesionálního fotbalového klubu, jsou natolik omezující, že zjištěné výsledky mají minimální vypovídací schopnost. Tak např. v případě likvidace odcházejí hráči bez náhrady a hodnota majetkových práv k hráčům má pak nulovou hodnotu. Druhou skutečností je to, že nelze právně provést prodej části obchodního závodu (účast v soutěži) jinému právnímu subjektu.

Společnost navíc vykazuje nízkou hodnotu vlastního kapitálu a v situaci, kdyby majetková práva byla nulová a dále po promítnutí do ocenění nákladů spojených s likvidací subjektu, jako je odstupné zaměstnancům, tj. např. náklady na prodej majetku, ostraha, vedení účetnictví, odměny likvidátora atd., by se management byl nucen podat insolvenční návrh. Hodnota společnosti v chodu je jednoznačně vyšší.

Likvidační hodnota Společnosti k datu směrodatného ocenění 30.04.2022 je záporná. Proto lze konstatovat, že hodnota obchodního závodu Společnosti, potažmo hodnota jedné akcie, pro případ hypotetické likvidace Společnosti **je nulová**.

8. SUBSTANČNÍ MODEL OCENĚNÍ VE STAVU CHODU S PŘEDPOKLADEM VYBUDOVÁNÍ KLUBU O OBDOBNÉ VÝKONNOSTI

8.1. POPIS MODELU OCENĚNÍ

Při zjišťování substanční hodnoty závodu by pak měl zjistit celkovou **hodnotu všech aktiv**, které je možné volně odprodat, resp. pořídit za reprodukční cenu, tj. při stejném opotřebení. Jedná se o souhrn ocenění jednotlivých majetkových složek aktiv, čímž je získána hodnota závodu **brutto**. Odečtením závazků je získána hledaná hodnota závodu **netto**.

Jedná se o souhrn ocenění jednotlivých majetkových složek aktiv, čímž je získána hodnota závodu **brutto**. Odečtením závazků je získána hledaná hodnota závodu **netto**.

Ocenění jednotlivých majetkových složek se provádí za předpokladu, že obchodní závod bude nadále pokračovat ve své činnosti (zásada going concern).

U obchodních závodů, které mají dobré postavení na trhu a vykazují trvalé zisky, se jedná o metodu pesimističtější svým přístupem, jelikož nebere v úvahu vzájemnou vazbu jednotlivých majetkových položek závodu a postavení na trhu. V ocenění substance tak nejsou oceněny obtížně kvantifikovatelné majetkové položky jako je know-how, zaměstnanci, podíly na trhu apod., které jsou zpravidla do tržní hodnoty závodu promítnuty pouze s pomocí výnosových metod ocenění.

Při ocenění jednotlivých majetkových složek závodu budou použity metody uvedené dále v textu této kapitoly.

Současně v poslední kapitole týkající se substančního ocenění znalec provede propočet nákladů, které by musel zakladatel (potenciální zájemce o klub) vynaložit, aby po hmotné stránce vybudoval obdobnou strukturu aktiv a cizích pasiv.

8.2. ODVOZENÍ HODNOT JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ MAJETKU SUBSTANČNÍHO OCENĚNÍ AKTIV OBCHODNÍHO ZÁVODU, POPIS TOHOTO MODELU OCENĚNÍ

8.2.1. METODOLOGIE OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

ZÁKLADNÍ POJMY POUŽÍVANÉ PŘI VLASTNÍM OCENĚNÍ:

Věcná hodnota (HV)

(též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci)

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena reprodukční (CR)

(též „reprodukční pořizovací cena“)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Cena pořizovací (CP)

(též „cena historická“)

8.2.1.1. OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

Při ocenění nehmotného majetku se postupuje individuálně podle toho, o jaký druh se jedná a jaký charakter vykazuje. Používají se metody výnosové, porovnávací, model věcné ceny apod. V rámci tohoto ocenění bude použito ocenění účetní (na bázi nákladové), v případě problematických majetkových složek bude posouzena samotná možnost zpeněžení a výsledná cena případně korigována.

Následně bude zjištěná hodnota korigována o náklady spojené s prodejem. Takto odvozená hodnota odpovídá zpeněžitelné hodnotě nehmotného majetku.

8.2.1.2. OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU

Stanovení technické hodnoty oceňovaného majetku (TH)

Technická hodnota zařízení se stanoví podle vzorce:

$$TH = [(THN \times (100 - ZA) \times (100 \pm PS)) / 10^4]$$

- THN- výchozí technická hodnota
- ZA - základní amortizace
- PS - přírůžky nebo srážky dle zjištěného skutečného stavu oceňovaného zařízení
- CP- cena pořizovací

Výchozí technická hodnota je technická hodnota nového stroje nebo stroje po generální opravě ve vztahu k hodnotě majetku továrně nového. Výchozí technická hodnota továrně nového majetku se stanoví ve výši 100 % a u strojů po generální opravě provedené ve specializované opravě ve výši 90 %.

Základní amortizace je snížení technického života stroje v procentech stanovených podle amortizačních stupnic nebo amortizačních křivek v závislosti na stáří nebo provozování stroje.

Výchozí cena (CN)

Pojem pro cenu nové věci, bez odpočtu opotřebení. Pokud se oceňované zařízení stejného nebo podobného typu vyrábí, je výchozí cena stanovena jako cena reprodukční, a to na základě ceníku prodejce stejného nebo obdobného zařízení včetně příslušenství. V případě, že oceňované zařízení identického typu se nevyrábí, je výchozí cena stanovena přepočtem z historické pořizovací ceny.

Výchozí cena je stanovena přepočtem z historické pořizovací ceny zařízení, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou pravidelně vydávány Českým statistickým úřadem. Rozhodující je doba pořízení a cenový údaj k tomuto datu, cenovou základnu tvoří cenová úroveň roku 1989.

Stroje a zařízení pořízené do roku 1975 jsou upraveny na cenovou úroveň roku 1989 koeficientem 1,5. Stroje a zařízení pořízené do roku 1989-1991 jsou upraveny na úroveň cen roku 1991 pomocí cenového přepočtu s využitím strukturního modelu č. 226/91.

Algoritmus cenového přepočtu

$$CN = PC * C * (K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_x)$$

CN – výchozí cena stroje nebo zařízení pro stávající rok ocenění

PC – pořizovací cena stroje nebo zařízení v roce pořízení

C – výsledný cenový index (aritmetický průměr) cenového růstu třídy oboru příslušného stroje nebo zařízení dle Strukturního přepočtu č. 226/91 v návaznosti na vyhlášku č. 586/90 Sb. FMF o odpisování základních prostředků (tj. v roce 1989-1991)

K – indexy růstu cen dle ČSÚ

Výše popsaná metodologie stanovení výchozí ceny pro ocenění hmotného movitého majetku z historické pořizovací ceny je uvedena v publikaci: Metodická pomůcka oceňování strojů a

strojního zařízení pro účely technického znaleství, autor Doc. Ing. Radek Knoflíček, vydané Vysokým učením technickým v Brně r roce 1999.

Výpočet časové ceny (CČ)

Cena časová se stanoví na základě vztahu:

$$CČ = (CN \times TH)/100$$

Výpočet obvyklé ceny (CO)

$$CO = CČ \times Kp$$

Stanovení koeficientu prodejnosti Kp

V tomto případě, kdy z převážné části není oceňovaný soubor movitého majetku předmětem běžného prodeje, nelze z dostupných informací stanovit koeficient prodejnosti na základě výpočtu ze srovnatelných transakcí. Znalec proto zvolil koeficient prodejnosti s ohledem na stáří zařízení, předpokládanou dobu dalšího využití, a dále na základě odborné rozvahy a znalosti trhu a subjektivním názoru.

Metodologie oceňování velkých souborů drobného movitého majetku

Při oceňování velkých souborů drobného hmotného majetku obvykle není technicky možné a časově reálné ověřovat stav a funkci každého jednotlivého předmětu samostatně. Používá se tedy zkrácený postup:

Po identifikaci se předměty rozdělí na dvě základní skupiny – předměty v užívání a předměty v záloze.

Předměty v užívání

Předměty v užívání se rozdělí podle délky životnosti. V každém souboru se provede namátkový výběr reprezentativních předmětů v průměrném stáří a s průměrným opotřebením, u kterých se provede výpočet technické hodnoty stejně jako strojů a zařízení v kategorii dlouhodobého hmotného majetku. Časová cena souboru majetku se stanoví tak, že celková výchozí cena souboru majetku se vynásobí průměrnou technickou hodnotou vzorku (THV) stanovenou u reprezentativního vzorku drobného hmotného majetku.

$$CČ = \frac{\text{výchozí cena souboru} \times \text{THV}}{100}$$

THV – součet všech podrobně vykalkulovaných TH u reprezentativního vzorku podělený počtem položek ve vzorku.

Doba životnosti prvků drobného hmotného majetku se stanoví max. deset let, rozdílně pro např. ruční nářadí, měřidla, pracovní stoly, skříně apod. Pokud posuzované předměty jsou natolik opotřebené nebo poškozené, že se nedají bezpečně používat, mají hodnotu výnosu likvidace. V případě, že je vyžádáno stanovení obvyklé ceny, postupuje se pomocí koeficientu prodejnosti. V případě, že se jedná o majetek malé významnosti, u tohoto druhu majetku vzhledem k celkové majetkové podstatě obchodního závodu lze aplikovat při jeho ocenění zjednodušenou paušální metodu ocenění, kdy se technická hodnota těchto předmětů stanoví jednotně na určitou velikost procentem, řekněme 30 %, a výsledek se koriguje koeficientem prodejnosti.

Předměty v záloze

Tímto se rozumějí ty předměty, které již byly vyřazeny ze zajišťování běžné výroby z důvodu změny výrobního programu, avšak jsou drženy v záloze pro případné obnovení výroby nebo dodatkové výroby náhradních dílů. Jedná se převážně o speciální nástroje, přípravky nebo formy, bez nichž není možné zastavenou výrobu obnovit. Technická hodnota těchto předmětů se stanoví jednotně na 10 % bez ohledu na jejich technický stav. Časová a případně i obvyklá cena se pak stanoví jako u předmětů v užívání.

Porovnávací model ocenění

Porovnávací model je založen na principu porovnání daného oceňovaného majetku s transakcemi, jež se na trhu s přijatelným časovým odstupem v minulosti uskutečnily, a to při takových předpokladech a podmínkách, které pak dovolují znalci převzít výstupy z uskutečněných transakcí pro daný předmět a účel určení tržní hodnoty. Podmínkou je, že transakce, jejichž výstupy byly vybrány jako porovnávací etalon, proběhly za běžných tržních podmínek, tj. že tržní mechanismus nebyl ničím deformován jako např. nevhodným chováním účastníků, nezasvěceností, vnějšími podmínkami apod. Podmínkou, aby mohla být sledovaná transakce znalcem pojata jako porovnávací etalon, je, že musí proběhnout v souladu s definicí tržní hodnoty, která je uvedena v kapitole 1 tohoto posudku, tj. že strany měly zájem transakci uskutečnit, jednaly informovaným způsobem, s náležitým marketingem a bez nátlaku. Pak lze parametr ceny transakce použít pro ocenění mimo jiné s podmínkou, že proběhly v nedaleké historii, a účely převodu a majetková podstata převáděného aktiva (porovnatelný etalonu) nedoznala oproti minulosti zásadních změn.

8.2.1.3. METODOLOGIE OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU

Vzhledem k nízké významnosti tohoto majetku byl zvolen model ocenění na základě vykazovaných účetních hodnot majetkových účastí.

8.2.1.4. METODOLOGIE OCENĚNÍ ZÁSOB

V rámci tohoto ocenění bude použito ocenění účetní (na bázi nákladové), v případě problematických zásob bude posouzena výše opravných položek vytvořená podnikem k těmto zásobám a výsledná cena případně korigována.

Následně bude zjištěná hodnota korigována o náklady spojené s prodejem. Takto odvozená hodnota odpovídá zpeněžitelné hodnotě zásob.

8.2.1.5. METODOLOGIE OCENĚNÍ POHLEDÁVEK

Vzhledem k charakteru dostupných informací (zákazníci podléhají obchodnímu tajemství podniku) byl aplikován postup, který je obvykle používán při ocenění pohledávek pro účel účetního auditu. Hledaná inkasní hodnota pohledávek je zpravidla zjišťována s přihlédnutím k zavedenému obchodnímu styku metodou vícekriteriálního posouzení faktorů ovlivňujících jejich bonitu. Tento přístup odpovídá auditorským postupům při účetním ocenění pohledávek.

Východiskem ocenění pohledávek je jejich aktuální účetní hodnota. Ta je dále upravena v závislosti na charakteru pohledávky a její splatnosti podle následujících postupů:

standardní obchodní pohledávky do lhůty splatnosti se ponechají v účetní hodnotě, tržní hodnota je rovna hodnotě účetní,

obchodní a ostatní pohledávky po lhůtě splatnosti jsou ohodnoceny tak, že se jejich vykazované netto účetní hodnoty sníží následujícím postupem:

- u pohledávek po lhůtě splatnosti od 1 do 30 dnů se účetní hodnota sníží o 10 % jejich nominální hodnoty,
- u pohledávek po lhůtě splatnosti od 31 do 90 dnů se účetní hodnota sníží o 20 % jejich nominální hodnoty,
- u pohledávek po lhůtě splatnosti od 90 do 180 dnů se účetní hodnota sníží o 25 % jejich nominální hodnoty,
- u pohledávek po lhůtě splatnosti od 180 do 365 dnů se účetní hodnota sníží o 50 % jejich nominální hodnoty,
- u pohledávek po lhůtě splatnosti v době delší, než jeden rok se účetní hodnota sníží na 5 % jejich nominální hodnoty.

Použitý způsob tržního ocenění pohledávek byl zvolen s přihlédnutím k charakteru obchodního styku a struktuře pohledávek.

8.2.1.6. OCENĚNÍ OSTATNÍCH POLOŽEK AKTIV A PŘECHODNÝCH ÚČTŮ AKTIV

Při posuzování tržní hodnoty těchto položek aktiv je postup zjišťování individuální v závislosti od jejich charakteru, účelu vzniku ve vztahu k dalšímu chodu podniku a požadavku na věrné zobrazení majetku a závazků podniku. Jsou aplikovány metody na bázi účetních hodnot, současných hodnot, případně s použitím krátkých koeficientů.

8.3. OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU PO JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍCH MAJETKU DLE ROZVAHY

8.3.1. OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

8.3.1.1. OBECNÝ POPIS NEHMOTNÉHO MAJETKU

Nehmotný majetek je v evidenci podnikatele v zásadě veden třemi různými způsoby. Prvním je majetek, který je podchycený v účetní rozvaze, jedná se např. o dlouhodobý nehmotný majetek (softwary, patenty), další způsob představuje podrozvahová evidence, např. krátkodobý nehmotný majetek, a poslední možností je jeho podchycení v mimobilanční evidenci. Tato poslední forma není žádaným způsobem formálně v předpisech upravována a je proto na majiteli, jak věrně a poctivě tento majetek vykáže a popíše. Tímto způsobem se např. podchycují různá práva, nároky, registrace, soudní spory apod. K jejich nabytí může docházet cestou pořízení nebo vzniká postupně chodem podnikatelského subjektu.

Nehmotný majetek, tvoří takové formy, které vedle fixního a oběžného majetku spolupůsobí při podnikání subjektu a přispívají, nebo se očekává, že přispějí, k jeho výdělečné schopnosti a výkonnosti. Nehmotný majetek se skládá z následujících druhů:

- práva,
- vztahy,
- sdružený nehmotný majetek,
- duševní majetek.

Práva – obchodní závod nabývá práva prostřednictvím smluv s jinými subjekty a institucemi, uzavřená členství ve sdruženích apod. Obsahem mohou být uzavřené smlouvy různých typů vztahující se k majetku, službě, půjčkám, k pronájmu atd.

Vztahy – jedná se o zavedené obchodní vztahy s různými subjekty a institucemi, zaměstnanci, zástupci reklamních agentur, pojišťovnami, zástupci profesních svazů atd.

Sdružený nehmotný majetek – Tento pojem není v české terminologii zaveden, v zásadě se v praxi vyskytuje ve dvou formách jako: tzv. hodnota zavedeného obchodního závodu (going concern value). Jedná se o organizační zabezpečení chodu závodu (klubu) v rámci podnikatelské jednotky. Jedná se např. o povolení k podnikání, udělené licence, certifikáty, vnitřní organizační normy apod. Druhá forma je tzv. goodwill neboli hodnota dobré pověsti obchodního závodu.

Duševní majetek – Tato složka nehmotného majetku např. zahrnuje: Patenty, průmyslové a užité vzory, software, ochranné známky a také know-how, organizační a hodnotící procesy, obchodní zkušenosti atd.).

Z uvedeného výčtu vyplývá, že nehmotný majetek obvykle evidovaný v podnikatelském subjektu představuje širší kategorii, než jaká je zachycena v jeho účetní evidenci.

8.3.1.2. OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU EVIDOVANÉHO V ROZVAZE SPOLEČNOSTI

Při ocenění nehmotného majetku se postupuje individuálně podle toho, o jaký druh majetku se jedná. Hlavním předpokladem ohodnocení je, že daný majetek je převoditelný na jinou osobu.

V účetní evidenci Společnost eviduje nehmotný majetek majetkových práv k hráčům. Jiný nehmotný majetek charakteru průmyslového vlastnictví Společnost neeviduje. V rámci podrozvahy eviduje nehmotný majetek v podobě ochranných známek.

Významným nehmotným majetkem jsou majetková práva k hráčům. V rozvaze jsou vykazována v zůstatkové účetní hodnotě 1 555 tis. Kč. Tato hodnota představuje dosud nákladově neproučtovanou část finančních prostředků, kterou klub vynaložil na nákup majetkových práv k hráčům a kteří jsou smluvně zavázáni s klubem a nastupují v soutěžních utkáních.

Pokud dochází k přestupu hráče, je jeho cena stanovena vyjednáváním mezi stranami. V některých situacích se přestupy v rámci první a druhé ligy a v i v nižších soutěžích, hlavně u mládežnických kategorií, rovněž řídí tabulkově. Hodnota práv hráče se odvíjí od herních současných a očekávaných výkonnostních dovedností a charakterových či morálně volných vlastností daného hráče a samozřejmě od jeho zdravotního stavu a zdravotních dispozic. Přestupní řád opravňuje klub požadovat při přestupu profesionálního hráče do jiného klubu, pokud je pod smlouvou, adekvátní náhradu, která je úměrná výše uvedeným kritériím. Vynaložená částka při přestupu hráče je evidovaná v účetnictví jako majetkové (nehmotné) právo. Toto právo se odepisuje podle délky sjednané smlouvy s daným hráčem. Při ukončení činnosti či přestupu se celá neodepsaná částka promítá do nákladů.

Jak bylo výše uvedeno, Společnost eviduje nehmotný majetek v podobě grafické ochranné známky Slezský FC Opava, kterou má zaregistrovanou u Úřadu průmyslového vlastnictví v Praze pod registračním číslem 321 342. Registrace je platná od října 2011. Identita označení je zaměřena na podporu historické prezentace klubu, přičemž její hodnota pro případ zpeněžení není vysoká. Důvodem je skutečnost, že označení dosud nenabývalo požadované známosti a proslulosti, jelikož dosud dosahované sportovní výsledky nebyly významné. Označení je známé jen mezi zasvěcenci a diferenční prvek označení není významný. Hodnota označení by zásadně vzrostla, pokud by se výkonnost (výsledky) klubu zásadně zlepšila, a to nejlépe na úroveň mezinárodních pohárových soutěží. Klub by se stal známý včetně označení a pak by mohl inkasovat znatelné příjmy z inkasa licenčních poplatků z uzavřených licenčních smluv. Příjemci licence by mohli vyrábět a prodávat své výrobky s tímto označením, určené zejména pro tento region, turisty a fanoušky klubu. V daném případě se uskutečňuje prodej propagačních předmětů s tímto označením jen v rámci prezentace klubu, zejména ve fanshopech (prodejnách pro fanoušky). Znalec se proto rozhodl ochrannou známku ohodnotit v úrovni nákladů na vypracování grafického návrhu a nákladů na registraci ochrany známky u úřadu průmyslového vlastnictví. Reprodukční hodnota označení tohoto typu se obvykle pohybuje v rozmezí mezi 60–80 tis. Kč. Hodnota označení byla znalcem odhadnuta na horní hranici tohoto rozpětí, tj. na částku 80 tis. Kč.

8.3.1.3. HODNOTA NEHMOTNÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI VYTVOŘENÉHO CHODEM SPOLEČNOSTI

Vybudování fotbalového týmu, jenž by měl působit na profesionální bázi jako podnikatelský subjekt (dále rovněž klub), s výkonnostní úrovní druhé či první fotbalové ligy vyžaduje od subjektu splnění řady náročných podmínek a předpokladů např. organizačních, výkonnostních, právních či technických. Jejich naplnění se dá stručně shrnout „Předpoklady opravňující klub účastnit se v soutěži organizované Ligovou fotbalovou asociací“. Toto právo nelze na jinou osobu samostatně převést, lze to uskutečnit pouze v rámci převodu vlastnických podílů subjektu, které dané právo vlastní, a to ještě s jistým omezením, aby nebyla narušena regulérnost soutěže týmů. Zmíněné omezení má pro metodiku ocenění zásadní význam v tom, že hodnotu tohoto práva nelze určit na tržních principech, tj. cestou porovnání.

Předpoklady účasti vznikají či jsou naplňovány průběžně s tím, jak klub působí v nižších soutěžích a postupně s rostoucími sportovní výkony se v rámci zabezpečení této zlepšené výkonnosti nutně zvyšují nároky na materiálové a technické zabezpečení chodu klubu. Celkové dění v klubu proto musí nabývat takových parametrů řízení, jako v případě zavedeného podnikatelského subjektu s tím rozdílem, že Společnost se zabývá sportovní činností.

Z obecného popisu podmínek možné účasti klubu v ligových soutěžích je zřejmé, že **musí mít jak věcnou, tak nehmotnou povahu**, a pro stabilitu chodu klubu musí být obě podmínky Společnosti naplněny, přičemž splnění věcných předpokladů a podmínek je snazší, tj. pokud je k dispozici dostatek kapitálu. Značně náročnější je naplnění nehmotných složek, které vznikají dlouhodobě chodem klubu, přičemž v účetní evidenci subjektu zpravidla nejsou podchyceny a také jejich ocenění je podstatně náročnější.

Proto pro potřebu ohodnocení nehmotných složek majetku klubu vzniklých chodem je znalec rozdělil do dvou kategorií, přičemž tu část nehmotného majetku, která vykazuje vyšší stabilitu hodnoty v čase, nazval **goodwillem**, a tu část nehmotného majetku, která má nižší stabilitu hodnoty v čase, nazval **know-how**.

8.3.1.3.1. VYMEZENÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU V KATEGORII KNOW-HOW VYTVOŘENÝ CHODEM OBCHODNÍHO ZÁVODU

Pod pojmem know-how se chápá každá běžně nedostupná informace, ať je vhodná k ochraně před napodobením či nikoliv, která je pro podnikatelskou činnost nebo pro poskytování specializovaných činností z hlediska prosazení na trhu nezbytná. Původ těchto informací pramení ze znalostí a zkušeností osob, které danou činnost vykonávají. Jedná se o způsoby, jak na to, který běžný pozorovatel z pouhého ohledání výrobku nebo procesu a s běžnou znalostí výrobních či procesních technik není schopen bez bližšího seznámení pochopit či dané činnosti napodobit. Jinými slovy know-how představuje informace nebo znalosti, které slouží ke zlepšení dovednosti, výkonnosti, ve sledované podnikatelské činnosti. Tyto postupy a zlepšení nejsou registrované za účelem zajištění jejich ochrany, jako je např. patent, průmyslový vzor či ochranná známka, a to zpravidla z konkurenčních příčin, jelikož jejich uveřejnění není v zájmu majitele. Know-how i další informace v obchodním závodu jsou tak chráněny jako obchodní tajemství, tj. v rámci ustanovení proti nekalé soutěži, dle § 2972 a následujících Občanského zákoníku.

8.3.1.3.2. VYMEZENÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU GOODWILU VYTVOŘENÉHO CHODEM OBCHODNÍHO ZÁVODU

Definování tohoto pojmu jak z pohledu ekonomické teorie, tak i legislativní praxe není jednotné, o čemž svědčí rozdíly v definování tohoto termínu v odborné literatuře i v legislativě. Přes uvedené možné rozpory vnímání lze definovat celkem čtyři přístupy (zpracováno dle knihy Vladimír Zelenka – GOODWILL):

1) Goodwill jako projev (ocenění) příznivého nehmotného postoje k chodu subjektu (firmy)

Toto pojetí vychází z tradičního ekonomicko-právního přístupu ke goodwillu. Představuje celou řadu skutečností, které vedou k tomu, že veřejnost zastává příznivý, resp. nadstandardně příznivý postoj k činnosti a chodu Společnosti (klubu).

2) Goodwill jako současná hodnota nadstandardních výdělků

Tento typ pojetí goodwillu jej vymezuje jako současnou diskontovanou hodnotu očekávaných budoucích výdělků podniku (nebo peněžitých plateb vlastníkům) převyšující takové výdělky, které mohou být považovány za obvyklý výdělek. Hlavní problematika tohoto definování a vyčíslení hodnoty goodwillu spočívá v plánování budoucích příjmů a definování jejich nadstandardních výdělečných složek.

3) Goodwill jakožto vrcholný oceňovací dopočet

Přístup ke goodwillu jakožto tzv. „vrcholnému oceňovacímu dopočtu“ vychází z toho, že každé aktivum má pro Společnost svoji určitou hodnotu, protože se od něj očekává příspěvek k budoucím výdělkům, resp. k tvorbě peněžních toků. Goodwill je tak představován tou částí obchodního závodu, která není racionálně přiřaditelná specifickým čistým aktivům ve vlastnictví Společnosti. Představuje tedy jakýsi korektivní „vrcholný oceňovací dopočet“, který absorbuje ty součásti hodnot určitých specifických aktiv, které nemohly být těmto položkám přiřazeny.

4) Goodwill ve stručném pojetí

Goodwill obchodního závodu je vnímán jako jeho dobrá pověst u obchodních partnerů, finančních institucí, veřejnosti i spotřebitelů v tuzemsku i zahraničí. Vytváří se zejména spolehlivostí při dodávkách zboží či poskytování služeb, pečlivým dodržováním smluvních závazků.

Jak vyplývá z výše uvedených definic, lze konstatovat, že goodwill je vždy úzce spjat s působením subjektu a jakožto celek může existovat pouze po dobu existence subjektu (trvání obchodního závodu). V případě, že dojde k ukončení jeho chodu, goodwill zaniká nebo se rozpadá a zpravidla pouze jen malou část z něj je možné samostatně převést a jinde využít.

Analýzou znalce bylo zjištěno, že chodem obchodního závodu (klubu) byl vytvořen goodwill, který se skládá z následujících obtížně kvantifikovatelných nehmotných složek:

- Kvalifikace a erudice vrcholového vedení, včetně vytvoření řídicích, organizačních aktů nutných pro chod klubu,
- tréninkové plány a zavedený systém výchovy mladých hráčů a jejich zapojení do soutěží v rámci klubu nebo mimo klub,
- dlouhodobé vztahy k obchodním partnerům - dodavatelům a sponzorům,
- dobré vztahy se zástupci Města Opavy a existující podpora a dotace z rozpočtu města Opavy na výchovu mládeže a provoz stadionu,
- vybudovaný A tým dospělých včetně realizačního týmu a vybudované středisko výchovy mládežnických družstev,
- existence sportovní školy,
- dobré vztahy s pracovníky, kteří tvoří celé zázemí klubu a zajišťují jeho běžný chod,
- příznivý postoj k fanouškům a ke klíčovým partnerům a zákazníkům klubu,
- vztahy s partnerskými fotbalovými kluby z okolí,
- vztahy s Ligovou fotbalovou asociací a Fotbalovou asociací ČR a osobami ve vedení těchto spolků,
- pozitivní vztahy v ekonomickém prostředí (banky, daňový úřad),
- ekologická a sociální politika klubu,
- celá řada dalších okolností pozitivně působících na chod klubu, např. vztahy s policejními složkami.

Vytvoření celého systému těchto vztahů a osobních kontaktů vyžaduje odpovídající manažerské dovednosti, dále vynaložení značných finančních prostředků na jejich vybudování a také velký časový prostor a v neposlední řadě osobní angažovanost a nadšení klíčových osob působících v klubu a jeho podporovatelů působících mimo klub. Jedná se tak v zásadě o celou strategickou koncepci řízení klubu.

Po výkonných pracovnících, trenérech a celém realizačním týmu se vyžaduje, aby hráči nabírali herní, taktickou vyspělost a dovednost, vytrvalost, zvládali fyzickou a psychickou odolnost apod. Koncept výchovy hráčů a celková práce s mládeží patří mezi klíčové dlouhodobé činnosti. Celková koncepce a strategie zabezpečení celé činnosti po technické, výkonnostní a ekonomické stránce je podmínkou stability chodu klubu. Zde je nutné dodat to, že přes případnou obměnu hráčského kádru či trenérů by podstatná část nehmotného majetku měla být zachována a udržena.

8.3.1.3.3. ZJIŠTĚNÍ HODNOTY NEHMOTNÉHO MAJETKU VYTVOŘENÉHO CHODEM OBCHODNÍHO ZÁVODU

Nejednoduší způsob odvození goodwillu a rovněž i know-how za celou dobu trvání chodu Společnosti lze obecně odvodit známým způsobem, a to tak, že od zjištěné výnosové hodnoty obchodního závodu Společnosti se odečte účetní hodnota závodu (vlastní kapitál). Tento relativně snadný postup odvození nelze v daném případě aplikovat, jelikož ekonomická a finanční výkonnost klubu je velmi nízká. Sestavit finanční prognózu pro výnosové ocenění s výkonnostními parametry, které by užití modelu DCF opravňovalo, by bylo sice možné, ale výsledek by byl s ohledem na stávající výkonnost a postavení na trhu vysoce spekulativní.

Jelikož klasickými hodnotícími postupy, tj. výnosově nebo věcně s pomocí hodinových sazeb, nelze

daný majetek ohodnotit, proto bylo nutné zvolit jiné metody odvození, v daném případě z výdajů, které byly historicky vynaloženy na chod klubu. Uvedený přístup pak po znalci vyžaduje, aby vyseletoval z historických nákladů ty výdaje, které slouží na zajištění chodu klubu a část z nich se vynaložila na tvorbu nehmotných aktiv, která by měla působit v klubu po delší dobu, což znamená, že část finančních prostředků vydaných klubem se nevratně spotřebuje, např. na odměny hráčů, na nákup materiálových potřeb, na spotřebu energie, služeb atd., avšak část z celkových výdajů vede k tomu, že se vytvoří složky nemateriální povahy. Příkladem mohou získané licence, sestavené tréninkové plány, procesy regenerace, herní nácviky či z ekonomické oblasti optimalizace nákladů a plány údržby atd. Vypracované dokumenty s tím související představují materializovanou formou nehmotných aktiv, přičemž je vhodné mít na zřeteli, že podléhají zastarávání a také proto je nutná jejich průběžná obnova. Vyloučit by se pak měly i výdaje neproduktivní povahy nesouvisející s hlavní činností, např. pokuty, penále, výdaje na policejní ochranu majetku.

Pozn. Výběr relevantních nákladů bylo možné provést jen v takovém detailu, jaký analytická evidence vedená managementem umožňuje.

8.3.1.3.4. ODVOZENÍ HODNOTY NEHMOTNÉHO MAJETKU KNOW-HOW

V návaznosti na výše popsany rámecový postup znalec z předložených účetních záznamů za uplynulé čtyři roky vyčlenil ty nákladové skupiny, které jsou spojené zejména s obnovou výkonnosti a s nabýváním dovedností. Selektce nákladů směřovala k tomu, že by měly podporovat tvorbu know-how, které má kratší dobu trvání.

Společnost za poslední čtyři roky inkasovala příjmy z různých zdrojů, např. ze vstupného, z prodeje hráčů, různé finanční příspěvky, veřejná podpora, sponzorské dary a dále platby za reklamní služby apod. v objemu cca 174 mil. Kč. Proti těmto příjmům měla Společnost výdaje, např. na nákup dresů, vyplacené odměny hráčům, trenérům, pracovníkům realizačního týmu či výdaje na soustředění, semináře, nájemné atd. a současně s těmito výdaji byly ve Společnosti vytvořeny určité hodnoty, které by měly ve Společnosti po určitou dobu nadále působit. Jelikož účetní předpisy umožňovaly, aby všechny tyto výdaje byly proúčtovány do nákladů, proto žádná takto na přechodnou dobu vznikající nehmotná aktiva nejsou v účetní evidenci rozvahy Společnosti podchycena. Znalec posuzoval výdaje za poslední necelých pět let chodu, jelikož výdaje ze staršího data jsou z hlediska tvorby nehmotného majetku irelevantní, jelikož tehdy vytvořený nehmotný majetek je již zastaralý a má zpravidla zanedbatelnou hodnotu.

Při aplikaci majetkové metody ocenění nehmotného majetku, která vychází z nákladů tvorby, v situaci, když pouze část nákladů souvisí s jeho tvorbou a kdy existuje podrobnější evidence či dokladová nouze, lze pro odvození uplatnit zkušenostní pravidlo, tzv. Paretovo pravidlo, viz kniha autora Ing. Malý „Obchod s nehmotnými statky“. Tento přístup hodnocení vychází z předpokladu, že 20 % z objemu vynaložených vybraných nákladů by mohlo být považováno jako výdaje spojené s tvorbou trvalejších nehmotných hodnot v podobě např. vytvořených tréninkových plánů, hráčských či manažerských zkušeností a znalostí, a to těch, které budou působit v klubu po dobu ne kratší než jeden rok. Zbývající část výdajů lze pak považovat za běžná, potřebná na zajištění běžného chodu Společnosti.

a) Výpočet hodnoty vytvořeného know-how z vybraných nákladů

Výčet vybraných nákladů pro ocenění know-how v součtu po jednotlivých letech je specifikován v následující tabulce. Výpočet podílu z vybraných nákladů je odvozen s pomocí výše zmíněného Paretova pravidla. Proces zastarání know-how je uveden v koeficientu, který snižuje jeho hodnotu vzhledem k ubíhajícímu času.

Tabulka č. 15 – Odvození hodnoty know-how

Řádek	Druh vybraných nákladů v tis. Kč/rok	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
1	Vybraná spotřeba a prodej zboží	15	141	108	161	332
2	Odměny hráčů a masérů	8 637	13 345	8 637	13 045	17 628
3	Vybrané služby s výkonem a nájemné	5 036	9 006	5 743	4 939	5 024
4	Celkem v tis. Kč/rok	13 688	22 492	14 488	18 145	22 984

5	Paretovo pravidlo	20%	20%	20%	20%	20%
6	Uznané náklady v tis. Kč/rok (ř.4*ř.5)	2 738	4 498	2 898	3 629	4 597
7	Koeficient zastarání	0,1	0,3	0,5	0,75	1
8	Hodnota know-how v létech, (ř.6*ř.7)	274	1 350	1 449	2 722	4 597
9	Hodnota know-how (suma ř. 8)					10 391

8.3.1.3.5. ODVOZENÍ HODNOTY GOODWILLU

Jak již v obecné části ocenění bylo uvedeno, odvození hodnoty goodwillu není v daném případě možné provést obvyklým výnosovým způsobem. Proto znalec přistoupil k odvození obdobnou metodikou, která je blízká metodice odvození hodnoty know-how, přičemž rozdíl spočíval ve výběru výdajů a míře zastarávání nehmotných aktiv, která byla jako vedlejší efekt těmito výdaji vytvořena, např. vytvoření výkonnostních programů rozvoje hráčů. Proto bylo nutné provést výběr výdajových položek, které by po vydání ještě po určitou dobu v chodu klubu systémově a dlouhodobě působily a naplňovaly předpoklady, aby klub mohl působit v některých ligových soutěžích. Mělo by se to týkat zejména výdajů (nákladů) spojených s potřebou vzdělání trenérů, dále nákladů na vzdělání realizačního týmu, výdajů na zlepšení organizace práce a řízení a prezentace klubu, dále na zlepšení právní ochrany a lepší kvality sjednaných smluvních vztahů. Jedná se o výdaje, které při svém vydání indikují delší dobu trvání.

Výčet těchto relevantních nákladů je v součtu po jednotlivých letech specifikován v následující tabulce. Přehled nákladů, které by měly být aktivovány přímo, jako hodnota goodwillu, je uveden v následující tabulce. Proces zastarání goodwillu je uveden v koeficientu, který snižuje jeho hodnotu vzhledem k ubíhajícímu času.

Tabulka č. 16 – Odvození hodnoty goodwillu

Řádek	Druh vybraných nákladů v tis. Kč/rok	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
1	Smlouvy a právní dokumentace	127	422	127	440	275
2	Část odměny trenérů	1 525	886	1 525	710	643
3	Školení, semináře, licence	749	1 295	1 007	1 769	1 416
4	Uznané náklady v tis. Kč/rok	2 400	2 604	2 658	2 919	2 334
5	Koeficient zastarání	0,2	0,4	0,5	0,7	0,9
6	Hodnota Goodwillu v létech (ř.6*ř.7)	480	1 042	1 329	2 043	2 101
7	Hledaná hodnota Goodwillu (suma ř. 8)					6 995

S ohledem na strukturu aktiv a cizích pasiv Společnosti budou tyto složky nehmotného majetku zaujímat dominantní podíl na celkové majetkové podstatě závodu Společnosti. Příčinou je skutečnost, že dosažení výkonnosti v úrovni ligových fotbalových soutěží v ČR klade vysoké nároky na koncepci celkového řízení klubu a vytvoření zázemí je velmi zdlouhavé a zejména nákladné.

Zjištěná hodnota nehmotného majetku vytvořená chodem obchodního závodu Společnosti k datu ocenění činila:

17 385 tis. Kč.

8.3.1.3.6. MAJETKOVÁ PRÁVA HRÁČŮ

V souladu s metodikou ocenění popsanou v kapitole 8.3.1.2. znalec majetková práva ohodnotil následovně. Majetková práva jsou v rozvaze vykazována v zůstatkové účetní hodnotě 1 555 tis. Kč. Jedná se o dosud nákladově neproúčtovanou část finančních prostředků, kterou klub vynaložil na nákup majetkových práv k hráčům a týká se to hráčů nastupujících za družstva dospělých. Toto majetkové právo se odepisuje podle délky sjednané smlouvy s daným hráčem. S ohledem na relativně krátkodobému trvání smluvních vztahů mezi jednotlivými hráči a klubem znalec uznal vykazovanou hodnotu práv u dospělých hráčů v úrovni vykazované účetní hodnoty 1 555 tis. Kč.

U mládežnických hráčů však znalec provedl jejich přecenění, a to ve spolupráci s vedením klubu. Z důvodu potřeby zachovat obchodní tajemství znalec hodnoty, tj. výše odstupného, které by bylo možné inkasovat v případě prodeje 10 hráčů v mládežnické kategorii, kteří jsou pod smlouvou na hodnotu 16 500 tis. Kč. Celková hodnota majetkový práv k hráčům tak činí 18 055 tis. Kč.

Zjištěná hodnota nehmotného majetku vytvořená chodem obchodního závodu Společnosti k datu ocenění činila:

18 055 tis. Kč.

8.3.1.4. REKAPITULACE VÝSLEDKŮ HODNOTY NEHMOTNÉHO MAJETKU

V následujících tabulkách jsou za jednotlivé kategorie nehmotného majetku uvedeny znalcem zjištěné hodnoty. V prvním sloupci je název kategorie majetku, v druhém sloupci jeho netto účetní hodnota a v posledním sloupci je znalcem odvozená hodnota majetku.

Tabulka č. 17 – Rekapitulace ocenění nehmotného majetku evidovaného v rozvaze

Název majetku	Účetní hodnota netto	Ocenění v tis. Kč
Ochranná známka a označení	0	80
Majetková práva k hráčům	1 555	18 055
Hodnota nehmotného majetku celkem	1 555	18 135
Hodnota know-how	0	10 391
Hodnota goodwillu	0	6 995
Hodnota nehmotného majetku celkem	1 555	35 520

Hodnota dlouhodobého nehmotného investičního majetku obchodního závodu ve stavu chodu činila:

35 520 tis Kč.

8.3.2. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Společnost neeviduje ve svých aktivech nemovitý majetek.

8.3.3. OCENĚNÍ MOVITÝCH VĚCÍ

Pozn. Likvidační model ocenění nelze pro potřebu zjištění hodnoty obchodního závodu Společnosti aplikovat, jelikož specifické podmínky, které platí pro případ ukončení podnikání profesionálního fotbalového klubu, jsou natolik omezující, že zjištěné výsledky by neposkytovaly informace, které by byly v praxi využitelné. Tak např. v případě likvidace Společnosti by všichni hráči byli volní, měli by možnost odejít bez náhrady a hodnota majetkových práv k hráčům by pak dosahovala nulovou hodnotu. Druhou skutečností je to, že nelze právně provést prodej části obchodního závodu (účast v soutěži) jinému právnímu subjektu.

Metodika oceňování **movitého majetku** vychází z technického stavu majetku a stavu nabídky a poptávky po tomto majetku. Majetkové soubory movitých věcí pro ocenění byly posuzovány a hodnoceny dle metodiky ocenění popsané výše v jedné z předchozích kapitol.

Úkolem znalce je odhad reprodukční hodnoty souboru hmotného majetku. Jedná se o dlouhodobý investiční majetek movitý a drobný hmotný investiční, který je tvořen těmito skupinami aktiv:

- a) Pracovní stroje a zařízení – sekačky a dopravní prostředky,
- b) Vnitřní vybavení kanceláří a inventář,
- c) Výstroj a výzbroj hráčů, sítě, míče apod.

Ocenění movitého majetku ve formě tabulky je provedeno v Příloze č. 1 tohoto posudku. Zjištěná reprodukční hodnota movitého majetku obchodního závodu ve stavu chodu k určenému datu směrodatného ocenění je uvedena v následující tabulce.

Tabulka č. 18 – Rekapitulace ocenění movitého majetku

Název majetku	Účetní hodnota v tis. Kč	Hodnota v tis. Kč
Celkem movitý majetek	1 073	1 987

Hodnota dlouhodobého hmotného investičního majetku v tis. Kč činí:

1 987 tis Kč.

8.3.4. OCENĚNÍ FINANČNÍCH INVESTIC

Společnost neeviduje ve svých aktivech žádné finanční investice.

8.3.5. OCENĚNÍ OBĚŽNÝCH AKTIV

8.3.5.1. OCENĚNÍ POHLEDÁVEK

Oceňování pohledávek vychází z jejich předpokládaného právního stavu. Hodnota pohledávek je zpravidla zjišťována s přihlédnutím k zavedenému obchodnímu styku metodou vícekritériálního posouzení faktorů ovlivňujících jejich bonitu.

Vzhledem k charakteru vykazovaných krátkodobých pohledávek a ke skutečnostem, které zástupce Společnosti v souvislosti s jejich vznikem uváděl, a dále vzhledem k absenci sporu o plnění, znalec právní analýzu neprováděl. Rovněž nezkoumal i bonitu dlužníků, jelikož se v zásadě jednalo o stálé obchodní partnery a také na toto rozhodnutí měla vliv skutečnost, že zejména v případě pohledávek z obchodního styku jejich velikost nominálních hodnot v porovnání s velikostí bilanční sumy Společnosti, byla zanedbatelná. Výjimkou byly pohledávky za společnostmi OpavaNet a.s. a MAXI-TIP a.s., u kterých byly managementem vytvořeny 100% opravné položky. Všechny zbývající pohledávky z obchodního styku jsou v zásadě bonitní nebo jsou v řešení např. zápočtem pohledávky. Z uvedených příčin znalec pohledávky z obchodního styku ohodnotil v úrovni vykazovaných účetních hodnot.

Pohledávky - ostatní se skládají z poskytnutých záloh, kde se předpokládá jejich vyúčtování v plné výši, pak jde o pohledávky za státem a významná je pouze pohledávka za městem Opava 12 691 tis. Kč. Všechny tyto pohledávky byly s ohledem na dlužníky také ohodnoceny na úrovni vykazovaných účetních hodnot. Rekapitulace ocenění krátkodobých pohledávek z obchodního styku je uvedena v následující tabulce:

Tabulka č. 19 – Rekapitulace ocenění pohledávek

Označení	Název	Hodnota k 30.4.2022	Ocenění znalcem
C.II	Pohledávky	15 504	15 504
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	15 504	15 504
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	1 256	1 256
C.II.2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.2.3	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.II.2.4	Pohledávky - ostatní	14 248	14 248
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	0	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	1 215	1 215
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	342	342
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	0	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	12 691	12 691

Všechny vykazované pohledávky k datu ocenění byly splaceny. Proto předmětné pohledávky znalec ocenil v účetní hodnotě. Hodnota krátkodobých pohledávek k datu ocenění činila:

15 504. Kč.

8.3.5.2. OCENĚNÍ KRÁTKODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU

Vzhledem k charakteru tohoto majetku byl oceněn v účetních hodnotách. Jedná se o hotovost v pokladně a prostředky na běžných účtech. Hodnota finančního majetku k datu ocenění činila:

Tabulka č. 20 – Ocenění krátkodobého finančního majetku a peněžních prostředků.

Název majetku	Hodnota v tis. Kč
Zjištěná hodnota krátkodobého finančního majetku	562

8.3.6. OCENĚNÍ OSTATNÍCH POLOŽEK AKTIV, PŘECHODNÝCH ÚČTŮ AKTIV

Při určování tržní hodnoty těchto položek aktiv je postup odvození individuální v závislosti na jejich charakteru, účelu vzniku ve vztahu k dalšímu chodu obchodního závodu a požadavku na věrné zobrazení majetku a závazků. Jsou aplikovány metody na bázi účetních hodnot, současných hodnot, případně s použitím krátkých koeficientů.

K datu ocenění Společnost evidovala v časovém rozlišení náklady příštích období ve výši 20 tis. Kč. S přihlédnutím ke skutečnosti, o jaký druh nákladů příštích období se jedná, znalec majetek ocenil v úrovni hodnoty účetní.

Tabulka č. 21 – Rekapitulace ocenění ostatních aktiv

Název majetku	Účetní hodnota netto	Ocenění znalcem v tis. Kč
Hodnota přechodných aktiv	20	20

8.4. OHODNOCENÍ CIZÍCH PASIV A PŘECHODNÝCH ÚČTŮ PASIV

Standardní postupy při tržním ocenění cizích pasiv jsou obdobné jako v případě pohledávek, tj. na bázi jejich současné hodnoty budoucího plnění. Při jejich zjišťování se proto bere do úvahy reálnost jejich úhrady, splatnost, a přihlíží se případně i k výši jejich úročení. V daném konkrétním případě jsou závazky oceňovaného objektu s přihlédnutím ke struktuře závazků a požadavku na opatrnost ocenění ponechány v jejich účetních hodnotách. U přechodných účtů pasiv se postupuje obdobně jako při ocenění přechodných účtů aktiv. Rekapitulace původní a upravené výše závazků a ostatních pasiv je uvedena v následující tabulce:

Tabulka č. 22 – Rekapitulace zjištěných hodnot

Text	Účetní hodnota	Ocenění znalcem
Rezervy	0	0
Krátkodobé závazky celkem	8 449	8 449
Závazky z obchodních vztahů	1 859	1 859
Závazky k zaměstnancům	281	281
Závazky ze sociálního zabezpečení	144	144
Stát daňové závazky	66	66
Jiné závazky	4 099	4 099
Bankovní úvěry	2 000	2 000
Časové rozlišení výnosy příštích období	8 570	8 570
Cizí zdroje celkem	8 449	8 449

S přihlédnutím k charakteru podnikání a struktuře závazků byly vykazované závazky ponechány v původních účetních hodnotách, tj.

8 449 tis. Kč.

8.5. ODVOZENÍ HODNOTY PODROZVAHOVÝCH AKTIV A PASIV

Celou problematiku postupu ohodnocení mimobilančních aktiv lze rozdělit do dvou samostatných okruhů:

1. Na oblast, kde bude znalec zkoumat možné dopady do majetkové podstaty z titulu vedených soudních sporů:
2. Ohodnocení jiných podrozvahových aktiv a cizích pasiv, pokud ve společnosti existují.

Ad 1) Aktivní a pasivní soudní spory

Dle písemného vyjádření právního zástupce Společnosti advokátní kanceláře AGM Partners vede Společnost několik aktivních i pasivních soudních sporů, a to s hmatatelnými dopady do majetkové podstaty obchodního závodu.

Soudní spor č. 1

Společnost vede aktivní soudní spor čj. 15 Cm 56/2020 o náhradu škody. Zažalovaná částka činí 349 751,- Kč, spor je veden u Krajského soudu v Ostravě pod č. j. 15Cm 56/2020 (1. stupeň), Vrchní soud v Olomouci (2. stupeň) pod č. j. 8 Cmo 189/2020 potvrdil rozsudek soudu 1. stupně, kterým byl žalobou uplatňovaný nárok SFC Opava, a.s. přiznaný v celém rozsahu a rovněž byla přiznaná SFC Opava i náhrada nákladů řízení, kterou již žalovaný uhradil v celém rozsahu.

Stav sporu:

Žalovaný dne 9. 6. 2021 podal dovolání a dne 27. 7.2021 se SFC Opava vyjádřil k dovolání, spor je aktuálně na dovolacím soudu, který ještě nerozhodl.

Za situace dvou kladných rozhodnutí ve prospěch Společnosti existuje reálný předpoklad, že v rámci této soudní instance bude rovněž rozhodnuto ve prospěch Společnosti, avšak není možné odhadnout, že by se míra pravděpodobnosti měla přibližovat 100 %. Znalec z důvodu opatrnosti odhadl pravděpodobnost finančního plnění z tohoto sporu na úroveň 80 %.

Soudní spor č. 2 a č. 3

Společnost dále vede u Okresního soudu v Opavě aktivní soudní spor pod č. j. 126 C 47/2020 (spor č. 2) týkající se nájmu reklamních ploch. Zažalovaná částka činí 2.250.000 Kč s příslušenstvím. Soud spojil tuto věc s věcí č.j. 9 C 95/2019 (spor č. 3), ve které se jedná o soudní spor mezi stejnými stranami o zaplacení 1.000.000 Kč s příslušenstvím, rozšíření žaloby o zaplacení 5.498.300 Kč, dohromady o zaplacení 6.498.300 Kč (dle posledního Usnesení o vrácení soudního poplatku ze dne 13.10.2021), spojení s věcí 126 C 47/2020 o zaplacení 2.250.000 Kč. Po spojení věcí je vedeno Okresním soudem v Opavě pod č. j. 9 C 95/2019.

Stav sporu:

Spojení s věcí č.j. 126 C 47/2020, vedené spolu už jen pod čj. 9 C 95/2019, uhrazení soudního poplatku ve výši 398.530 Kč po rozšíření žaloby, vrácení soudního poplatku ve výši 123.615 Kč (říjen 2021) vyjádření žalovaného ze dne 19. 2. 2021; dne 12. 4. 2022 se ve věci konalo první soudní jednání, na kterém soud vyjádřil svůj předběžný závěr, že Smlouva o spolupráci – Generální partner, o nájmu reklamní plochy je pro neurčitost neplatná, což může vést k zamítnutí žaloby (eventuálně přiznání nižší než žalované částky); jednání bylo odročeno na neurčito.

Oproti soudnímu sporu č. 1 je odhad pravděpodobnosti rozhodnutí v těchto soudních sporech velmi obtížný. Zde znalec odhadl pravděpodobnost kladného rozhodnutí ve prospěch Společnosti, tj. výši finančního plnění, na úroveň 10 %.

Soudní spor č. 4

Společnost je zažalována bývalým zaměstnancem, kdy předmětem sporu je určení neplatnosti rozvázání pracovního poměru výpovědí. Spor veden u Okresního soudu v Opavě pod č. j. 37 C 79/2022 (1. stupeň).

Stav sporu: Žalobce dne 26. 4. 2022 podal žalobu o určení neplatnosti rozvázání pracovního poměru

výpovědí, dne 29. 4. 2022 byla žaloba doručena SFC Opava k vyjádření, ke dni ocenění se SFC Opava zatím k žalobě nevyjádřil. Soudní spor se nachází v počátečním stádiu.

Odborný názor právního zástupce Společnosti předpokládá ukončení soudního sporu a pokud by měl pokračovat, předpokládá, že soudní spor by měl s pravděpodobností 90 % skončit ve prospěch SFC Opava, a.s. Znalec převzal názor právního zástupce a pravděpodobnost plnění předpokládá v úrovni 10 %.

Soudní spor potenciální

Společnosti SFC Opava potenciálně hrozí pasivní spor, jelikož žalující strana, bývalý smluvní partner Společnosti, na základě Smlouvy o spolupráci – Generální partner - zaslal SFC Opava předžalobní výzvu na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 33.975.400,- Kč, kterou následně rozšířil o dalších 2.414.904,60 Kč. Dne 26. 2. 2021 byla Společností zaslána reakce na předžalobní výzvu žalující straně s tím, že Společnost uplatňovaný nárok žalující strany v celém rozsahu neuznává. Očekává se, že bude následovat postup, který bude odvislý od výsledku **Soudního sporu č. 3**. Ke dni ocenění není možné poskytnout konkrétnější informace k této věci. Proto také není možný reálný odhad, že by měla Společnost povinnost uhradit zažalované částky. Znalec odhadl pravděpodobnost, že bude Společnost odsouzena k plnění, která dle názoru znalce činí 10 %.

Rekapitulace možného plnění ze všech existujících i očekávaných soudních sporů je uvedena v následující tabulce.

Tabulka č. 23 – Očekávaná plnění ze soudních sporů do podrozvahy

Soudní spory	Druh sporu	Zažalované částky	Pravděpod. plnění	Očekávání v Kč
Soudní spor č. 1	Aktivní	349 751,00	80%	279 801,-
Soudní spor č. 2	Aktivní	2 250 000,00	30%	675 000,-
Soudní spor č. 3	Aktivní	6 498 300,00	10%	649 830
Soudní spor č. 4	Pasivní	-62 000,00	10%	-6 200,-
Hrozící soudní spor	Pasivní	-36 390 304,60	10%	-3 639 030,-
Saldo očekávaného plnění				-2 040 600

Výše salda do podstaty činí - **2 041 tis. Kč**.

Ad 2) Zkoumání dopadů do podstaty z titulu existence jiných podrozvahových aktiv a cizích pasiv.

Z předložených podkladů Společnosti vyplývá, že žádná další podrozvahová aktiva či pasiva společnost neevidovala. Na základě výše provedených šetření lze konstatovat, že hodnota podrozvahových aktiv je rovna očekávanému závazku, tj. - **2 041 tis. Kč** a o tuto částku by se měla snížit majetková podstata Společnosti.

8.6. HODNOTA OBCHODNÍHO ZÁVODU BRUTTO A NETTO

Součet jednotlivých položek aktiv včetně mimobilančních aktiv udává tržní hodnotu závodu **brutto**. Po odečtení hodnoty cizích a ostatních pasiv je zjištěna **hodnota obchodního závodu netto Společnosti**.

8.6.1. REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ HODNOTY ZÁVODU

Hodnota obchodního závodu brutto je zjištěna jako součet jednotlivých položek aktiv a činí:

Tabulka č. 24 – Rekapitulace Aktiv

Označ.	TEXT	Netto účet. hod.	Přecenění
	AKTIVA CELKEM	18 714	53 612
B.	Dlouhodobá aktiva	2 628	37 506
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	1 555	35 520
B.I.1.	Ochranná známka	0	80

B.I.2.	Ocenitelná práva	1 555	18 055
B.I.3.	Nehmotná aktiva vytvořená chodem	0	17 385
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 073	1 986
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 073	1 986
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.III.1.	Podílové cenné papíry a podíly v pod. s rozhodujícím vlivem	0	0
C.	Oběžná aktiva	16 066	16 086
C.I.	Zásoby	0	0
II.	Zboží	0	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	15 504	15 504
C.III.1.	Pohledávky z obchodního styku	1 256	1 256
C.III.2.	Pohledávky ke společníkům a sdružení		
C.III.3.	Pohledávky za zaměstnanci		
C.III.4.	Stát - daňové pohledávky	1 215	1 215
C.III.5.	Dohadné účty aktivní		
C.III.6.	Pohledávky v podnicích s rozhodujícím vlivem		
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	342	342
C.III.8.	Jiné pohledávky	12 691	12 691
C.IV.	Finanční majetek	562	562
C.IV.1.	Peníze	-11	-11
C.IV.2.	Účty v bankách	573	573
D.	Ostatní aktiva	20	20
D.I.	Časové rozlišení		
D.I.1.	Náklady příštích období	20	20
D.I.2.	Příjmy příštích období		

Hodnota závazků včetně podrozvahy je uvedena v následující tabulka:

Tabulka č. 25 – Rekapitulace pasiv

Označ.	TEXT	Účetní hodnota	Přecenění
	PASIVA CELKEM	18 714	53 612
A.	Vlastní kapitál	1 695	34 552
A.I.	Základní kapitál	26 600	0
A.I.1.	Základní kapitál	26 600	
A.II.	Kapitálové fondy	25 536	
A.II.1.	Emisní ážio	0	
A.III.	Fondy ze zisku	900	
B.	Cizí zdroje	8 449	10 490
B.I.	Rezervy	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky		
B.II.1.	Závazky ke společníkům, členům družstva a účastníkům sdružení		
B.III.	Krátkodobé závazky	6 449	6 449
B.III.1.	Závazky z obchodního styku	1 859	1 859
B.III.2.	Závazky k zaměstnancům	281	281
B.III.3.	Sociální zabezpečení	144	144
B.III.4.	Závazky stát	66	66

B.III.5.	Jiné závazky	4 099	4 099
B.III.6.	Dohadné účty pasivní		
B.III.8.	Přijaté provozní zálohy		
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	2 000	2 000
C.	Ostatní pasiva	8 570	8 570
C.I.	Časové rozlišení výnosy příštích období	8 570	8 570
D	Saldo podrozvaha	0	2 041

Hodnota obchodního závodu netto, tj. součást všech aktiv ponížených o cizí pasiva včetně podrozvahy, činí:

34 552 tis. Kč.

9 SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU

9.1. SJEDNOCENÍ A REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Znalec při ocenění obchodního závodu Společnosti z příčin, které uváděl ve strategické analýze, aplikoval pouze majetkové modely ocenění, a to model upravené účetní hodnoty a substanční model ocenění ve stavu chodu s promítnutím nehmotných aktiv vytvořených chodem obchodního závodu. Zjištěné výsledky jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 26 – Přehled výsledků ocenění.

Řádek	Text	Hodnota v tis. Kč
1	Zjištěná hodnota obchodního závodu - model účetní hodnoty	1 695
2	Likvidační model ocenění nelze aplikovat, jelikož ji nelze v případě sportovního fotbalového klubu aplikovat.	Nelze aplikovat
3	Hodnota obchodního závodu oceněná substančním modelem ocenění ve stavu chodu s přičtením nehmotných aktiv vytvořených chodem obchodního.	34 552

Z přehledu výsledků je zřejmé, že zjištěné dílčí hodnoty podle zvolených modelů ocenění jsou velikostně značně odlišné.

Model ocenění účetní hodnoty vyjadřuje pouze stav majetku a závazků v historických pořizovacích cenách a poskytuje informace o struktuře aktiv a pasiv v účetních hodnotách a nic bližšího z tohoto výsledku nelze vyčíst.

Model ocenění hypotetické likvidace z výše uvedených důvodů nelze aplikovat, jelikož celý hráčský kádr by odcházel z klubu bez náhrady a co je důležité, že v zásadě veškerá nehmotná aktiva nabytá chodem obchodního závodu by zanikla.

Modely substanční čisté hodnoty aktiv, tzv. Model NA, jaký znalec aplikoval, vyjadřují objemy finančních prostředků, které by měl potenciální zájemce se shodným podnikatelským zaměřením vynaložit, aby si pořídil aktiva v reprodukčních pořizovacích cenách, jaké jsou podchyceny v rozvaze Společnosti. Tato hodnota také zahrnuje nehmotná aktiva vytvořená chodem závodu (Společnosti) s výkonností a zázemím umožňujícím A týmu působit v druhé lize a s ambicemi postoupit do nejvyšší ligové soutěže. Proto bylo nutné do substanční hodnoty obchodního závodu rovněž zahrnout i nehmotná aktiva vytvořená chodem.

Znalce zjištěná objektivizovaná hodnota obchodního závodu Společnosti by měla k datu ocenění činit:

34 550 tis. Kč.

9.2. URČENÍ CENY AKCIE ODPOVÍDAJÍCÍ HODNOTĚ OBCHODNÍHO ZÁVODU SPOLEČNOSTI

Hodnotu 1 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč (nekótované), emitované společností Slezský fotbalový club Opava, a.s., se sídlem Lipová 2, Opava, PSČ 741 01, IČO: 258 35 912, znalec stanovil podle u nás zavedených zvyklostí, tj. podle metodiky ZNAL, tj. zjistil tržní, resp. objektivizovanou, hodnotu obchodního závodu Společnosti. Z této zjištěné hodnoty pak odvodil hodnotu jedné akcie na principu ekvivalence. Hledaná férová hodnota jedné akcie je pak úměrná zjištěné hodnotě obchodního závodu připadající na jednu emitovanou akcii emitenta. V následující tabulce je uvedeno odvození.

Tabulka č. 27 – Přehled výsledků ocenění

Text	Hodnoty
Znalcem zjištěná hodnota obchodního závodu Společnosti	34 550 000,- Kč
Počet emitovaných akcií Společnosti	266 ks
Znalcem zjištěná cena akcie o jmenovité hodnotě 100 000,- po zaokrouhlení na celé koruny činí:	129 896,- Kč

Znalcem zjištěná hodnota jedné akcie emitenta, Společnosti Slezský fotbalový club Opava, a.s., ke dni 30.04.2022 činí:

129 896,- Kč.

Tato znalcem zjištěná hodnota akcie platí za předpokladů uvedených v posudku a souvisí se zadáním znaleckého úkonu. Pokud dojde ke změnám předpokladů ocenění, je nutné provést přepočítání na nově vzniklé skutečnosti. Jakékoliv jiné použití posudku je možné aplikovat pouze se souhlasem znalce.

10. VÝROK ZNALCE

Popisy předmětu Společnosti a její analýza byly provedeny v kapitolách 1 až 5 tohoto posudku. Způsoby a postupy ocenění obchodního závodu a potažmo jedné akcie jsou uvedeny v kapitolách 6 až 10 tohoto posudku. Při ocenění obchodního závodu byl znalec nucen z důvodu nízké výkonnosti Společnosti aplikovat pouze majetkové modely ocenění - model upravené účetní hodnoty a dva substanční modely ocenění. Přehled výsledků ocenění je uveden v kapitole 9.2. tohoto posudku.

Znalcem zjištěná objektivizovaná hodnota společnosti Slezský fotbalový club Opava, a.s., IČ: 258 35 912 podle jejího stavu k určenému datu směrodatného ocenění činila:

34 550 tis. Kč.

Slovy: Třicetčtyřimilionpětsetpadesáttisickorunčeských.

Zjištěná hodnota 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč byla znalcem odvozená na principu ekvivalence ze zjištěné tržní hodnoty obchodního závodu. Takto odvozená férová hodnota jedné akcie společností Slezský fotbalový club Opava, a.s., se sídlem Lipová 2, Opava, PSČ 741 01, IČ: 258 35 912, ID FAČR 805 0641 zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4094, ke směrodatnému datu ocenění, tj. k 30.04.2022, tak činí:

129 896,- Kč

Slovy: Jednostodvacetdevěttisicosmsetdevadesátšestkorunčeských.

V Ostravě dne 16.06.2022

Zpracovatelé:

Ing. Josef Pawlita

Ing. Veronika Fišerová

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Ocenění dlouhodobého majetku

Odvození investiční hodnoty dlouhodobého investičního majetku společnosti Slezský FC Opava, a.s.

A) Odvození hodnoty dlouhodobého investičního majetku

Inv.č.	Název	Poř.cena	Dat.zař.	ks	Netto stav	CN	ZA	PS	THN	TH	CČ	Kp	CO
12	Konstrukce pro reklamu	53 000,00	02 05 2001	1	0,00	70 000,00	40	0	100	60	42 000	0,4	16 800
13	Mobilní buňka	120 000,00	02 05 2001	1	0,00	250 000,00	40	0	100	60	150 000	0,9	135 000
26	Tabule na střídání	39 670,45	01 03 2004	1	0,00	53 000,00	60	0	100	40	21 200	0,6	12 720
28	Tribunové sedačky 14 ks	114 506,00	01 10 2009	1	1 272,32	170 000,00	40	0	100	60	102 000	0,4	40 800
29	Malotraktor John Deere	402 040,00	08 03 2013	1	0,00	620 000,00	40	0	100	60	372 000	1,0	372 000
30	Čerpadlo Calpeda NM	51 881,00	01 05 2014	1	0,00	68 000,00	60	0	100	40	27 200	0,6	16 320
31	Tribunové sedačky 18 ks	85 100,00	01 04 2015	1	945,68	97 000,00	40	0	100	60	58 200	0,4	23 280
32	Sekačka SECOUJ1+přísl.	190 520,10	23 05 2016	1	0,00	220 000,00	60	0	100	40	88 000	0,6	52 800
33	IP kameorový systém	453 001,00	15 08 2016	1	0,00	380 000,00	60	0	100	40	152 000	0,3	45 600
34	Pračka R16/22 (repas)	65 000,00	14 08 2016	1	1 083,32	72 000,00	70	0	100	30	21 600	0,8	17 280
35	Os automobil Caddy	185 950,41	03 02 2017	1	3 099,56	220 000,00	65	0	100	35	77 000	1,0	77 000
38	Press zona (1 část)	229 590,00	31 12 2018	1	1 530,68	310 000,00	55	0	100	45	139 500	0,3	41 850
39	Press zona-úprava tribuny A3	188 930,00	01 01 2019	1	2 099,32	260 000,00	55	0	100	45	117 000	0,3	35 100
40	Press zona (2 část)	153 500,00	30 04 2019	1	1 023,32	195 000,00	55	0	100	45	87 750	0,3	26 325
41	Reklamní rámy-tribuna F	271 490,00	01 10 2019	1	9 050,00	310 000,00	40	0	100	60	186 000	0,4	74 400
42	Pračka PRIMUS P7(repasi)	70 000,00	01 02 2020	1	4 666,68	82 000,00	100	0	100	0	0	0,8	0
43	Rekonstrukce a oprava kanceláři	79 663,00	01 06 2020	1	530,88	120 000,00	60	0	100	40	48 000	0,4	19 200
44	Kancelářský nábytek Velin	62 969,42	01 09 2020	1	2 798,64	80 000,00	60	0	100	40	32 000	0,4	12 800
	Celkem	2 816 811		18	28 100	3 577 000					1 721 450		1 019 275

B) Odvození hodnoty dlouhodobého drobného hmotného investičního majetku

Inv.č.	Název	Doklad pořízení	Místnost	Dat.zařaz.	Poř.cena	Ocenění
10001	PC Triline Profi+příslušenství	FP 71000147	Údržba	05/2007	24 487,15	2 448,72
10002	TV Samsung LE32+držák	FP 71000105	Žlutý salónek (zlatá VIF)	05/2007	19 486,56	1 948,66
10005	PC Triline Profi+příslušenství	FP 71000246	Kancel tr. žaku ZŠKlyeš	08/2007	24 067,82	2 406,78
10010	Fotb branky junior hliník 1 ks	PO 72000342	ÚT Kylešovice	10/2007	10 900,00	3 270,00
10006	PC Triline Profi+příslušenství	FP 81000349	Místnost doping	07/2008	17 919,95	1 792,00
10007	Fotb branky junior hliník 2 ks	PO 81000012	ÚT Kylešovice	07/2008	21 800,00	6 540,00
10008	Elektroterap přístř Rebox-Phyis	FP 81000391	Masérna AM	08/2008	22 900,00	4 580,00
10009	Přistřesek na hřišti u koupaliště	FP 81000442	Hřiště u koupaliště	09/2008	13 000,00	6 500,00
10011	Šatní stěny	PO 91000234	Šatny mládeže	04/2009	28 739,50	11 495,80
10012	Šatní stěny	PO 92000139,149	Šatny mládeže	08/2009	10 682,30	4 272,92
10014	Kuchyň linka+regály	PO 30200272,273	Prádelna	06/2010	23 555,00	7 066,50
10015	Nábytková sestava	PO 30200373,378	Kabina treněru mládeže	06/2010	16 445,00	6 578,00
10016	Svělelná tabule STANDARD	FP30100245	kabina hl pořadatele	08/2010	24 990,00	4 998,00
10018	TV Plasma Samsung PS42B4	FP30100389	Kabina treněru mládeže	01/2011	15 000,00	3 000,00
10021	PC Lenovo+příslušenství	FP33100157	Účetárna	06/13	17 383,50	2 607,53
10023	PC DELL+příslušenství	FP33100338	Kabina treněru-dorost	11/13	33 378,00	3 337,80
10027	Rampa pro kameru	FP36100012	Hřiště u koupaliště	01/16	23 000,00	6 900,00
10028	Výrobek ledu BREMA CB425A	FP36100223	Rehabilitační linka	07/16	23 000,00	9 200,00
10029	NOT Acer Extensa 15+přísluš.	FP36100244	Rozhlasová kabina	07/16	14 702,20	1 470,22
10032	Vertikálátor VZ73	FP36100335	Údržba	09/16	23 801,40	4 760,28
10033	Kartáč zametací motorový MK110	FP36100398	Údržba	10/16	31 239,90	9 371,97
10034	EET pokladna OTH WINTEC	FP37100003	Fanshop	01/17	11 647,00	4 658,80
10035	Projektor BenQ MX806ST	FP37100055	Kabina AM-odpočívárny	02/17	24 749,00	4 949,80
10036	Dotyková tabule SMART	FP37100055	Kabina AM-odpočívárny	02/17	29 900,00	8 970,00
10037	Posilovací nářadí - sada	FP37100058	Posilovna	02/17	30 101,48	18 060,89
10038	Šatní vybavení	FP37100101	Šatna rozhodčích	03/17	38 000,00	19 000,00
10039	Tažený posilovací MT200	FP37900050	Údržba	06/17	32 500,00	19 500,00
10042	Dřezy nerez 2 ks	FP38100614	Doping	12/18	20 364,00	4 072,80
10043	Kancelářská židle Terapia	FP191100031	Účetárna	07/19	17 909,90	5 372,97
10044	NOT HPx360+tiskárna EPSON+čtečka Motorola	FP191100039	Fanshop	08/19	20 122,38	8 048,95
10045	NOT Acer Aspire 7	FP191100501	Kancelář sekretáře	02/20	23 950,40	9 580,16
10046	Prodejní stánek FANSHOP	P191100555,559,563,5	Tribuna H5	02/20	20 093,82	6 028,15
10047	NOT Acer Swift 5	FP191100727	Kabina treněru AM	06/20	28 790,00	11 516,00
10048	Výřezávací plotr GCC Puma+přísl.	FP211100092	Tiskové středisko	09/20	29 900,00	14 950,00
10049	Žehlička MaxArmour DESIGN	FP211100092	Tiskové středisko	09/20	19 990,00	9 995,00
10050	PC Intel NUC (pro představenstvo)	FP211100576	Velin	04/20	12 530,00	6 265,00
10051	Systém pro čipové karty	FP211100576	Čtečka čipových karet	04/20	18 250,00	10 037,50
	Celkem	Celkem			819 276,26	285 551,18

347

Název majetku	Účetní hodnota	Hodnota
Dlouhodobý hmotný investiční majetek	1 073 000,00	1 721 450
Dlouhodobý drobný hmotný majetek nad 20 tis. Kč	0,00	265 551
Celkem movitý majetek	1 073 000,00	1 987 001

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala společnost Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o. se sídlem Olbrachtova 1334/27, 710 00, Ostrava jako znalecká kancelář jmenovaná podle původního rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR z 17. 12. 1999, č.j. 200/99-ODD pro tento rozsah činnosti v oboru ekonomika:

- ◆ oceňování podniku,
- ◆ posouzení úrovně převodních cen mezi propojenými osobami.

Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým č. 5/2022 znaleckého deníku znaleckého ústavu Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o.



V Ostravě dne 16.06.2022

Statutární zástupce znaleckého ústavu
Ing. Josef Pawlita

