



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF ECONOMICS

VÝBĚR VHODNÉ FORMY EXTERNÍHO FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE NEMOVITOSTI

SELECTION OF APPROPRIATE EXTERNAL FINANCING OF REAL ESTATE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. JANA KARLÍKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. VÁCLAV ZEMAN

BRNO 2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Karlíková Jana, Bc.

Podnikové finance a obchod (6208T090)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

Výběr vhodné formy externího financování rekonstrukce nemovitosti

v anglickém jazyce:

Selection of Appropriate External Financing of Real Estate

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

KALABIS, Z. Bankovní služby v praxi. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

KALINOVÁ, M., J. KOTOUČOVÁ a kol. Právní základy finančních služeb. 1. vyd. Praha: Bankovní institut VŠ, 2002, 362 str. ISBN 80-7265-051-3.

KONEČNÝ, M. Finance podniku. 7. dopl. vyd. Brno: Zdeněk Novotný, 2005, 86 s. ISBN 80-7355-053-9.

POLIDAR, V. Management bank a bankovních obchodů, 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 450 str. ISBN 80-86119-11-4.

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2005, 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Václav Zeman

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

L.S.

doc. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
Děkan fakulty

V Brně, dne 19.05.2013

Abstrakt

Diplomová práce řeší problematiku výběru vhodné formy financování rekonstrukce nemovitosti z externích zdrojů. Zabývá se především analýzou a porovnáním nabídek jednotlivých bankovních úvěrů. Podstatou diplomové práce je nalézt optimální variantu externího financování rekonstrukce nemovitosti včetně vyhodnocení plánované realizace investice.

Abstract

The Master's thesis deals with the selection of appropriate forms of financing reconstruction of real estate from external sources. In particular, it deals with the analysis and comparison of bids each bank loans. The essence of the thesis is to find an optimal variant of the external financing of reconstruction of real estate, including the evaluation of the implementation of the planned investment.

Klíčová slova

externí financování, financování, bankovní úvěr, splácení úvěru, náklady kapitálu

Key words

external financing, financing, bank loan, loan repayment, cost of capital

Bibliografická citace

KARLÍKOVÁ, J. *Výběr vhodné formy externího financování rekonstrukce nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2013. 90 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Václav Zeman.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 23. května 2013

.....
podpis

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu diplomové práce Ing. Václavu Zemanovi za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi velice pomohly při zpracování mé práce. Rovněž bych chtěla poděkovat všem, kteří mi byli oporou po celou dobu tvorby mé závěrečné práce.

Obsah

Úvod.....	10
1 Vymezení problému a cíl práce	12
1.1 Vymezení problému	12
1.2 Cíl práce	12
2 Teoretická východiska práce	14
2.1 Zdroje financování investičních projektů.....	14
2.1.1 Možnosti financování v závislosti na životním cyklu podniku	15
2.1.2 Náklady kapitálu	17
2.2 Bankovní úvěry	19
2.2.1 Členění bankovních úvěru	19
2.2.2 Náklady kapitálu bankovního úvěru	21
2.2.3 Žádost o poskytnutí podnikatelského úvěru	23
2.2.4 Splácení úvěru.....	23
2.2.5 Úprava úvěru v právu ČR	24
2.2.6 Úvěrové registry	25
2.2.7 Výhody a nevýhody bankovních úvěrů	27
2.2.8 Aktuální vývoj úvěrového financování.....	28
2.3 Další možnosti externího financování - leasing	30
2.3.1 Členění leasingu.....	30
2.3.2 Leasing nemovitostí	31
2.3.3 Aktuální vývoj leasingového financování	32
2.4 Porovnání financování prostřednictvím leasingu a úvěru	36
3 Analýza možností financování rekonstrukce nemovitosti	39
3.1 Charakteristika společnosti	39
3.2 Předmět financování.....	44
3.3 Analýza bankovních produktů	46
3.3.1 Sberbank CZ, a.s.	50
3.3.2 ČSOB, a.s.....	53

3.3.3	Komerční banka, a.s.....	56
3.3.4	GE Money Bank, a.s.....	59
3.3.5	Česká spořitelna, a.s.....	61
3.3.6	Raiffeisenbank, a.s.....	64
3.3.7	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	66
3.4	Zhodnocení výsledků a návrhy řešení.....	70
3.4.1	Vyhodnocení investice.....	72
3.4.2	Shrnutí doporučené možnosti financování	79
	Závěr.....	81
	Seznam použité literatury	83
	Seznam obrázků, grafů, tabulek, rovnic	87
	Seznam příloh	90

Úvod

Každá společnost se během své existence setká s nutností plánování financování svých podnikatelských aktivit. Podniky zpravidla řeší otázky týkající se předmětu financování, tedy do čeho investovat, dále nutností zvážit poměr mezi vlastním a cizím kapitálem, kolik finančních prostředků potřebují k realizaci svého podnikatelského záměru a rovněž jaký výnos pro podnik z dané investice bude plynout. Po vyhodnocení výše požadovaných finančních prostředků je nutné zanalyzovat, zda potřebné množství kapitálu dokáže podnik získat. V případě rozhodování o cizím kapitálu je důležité nejen uvažovat o potencionálně možném množství získaných cizích zdrojů, ale rovněž o formě, v jaké je možné tento kapitál získat a o podmínkách, za kterých jej může podnik nabýt.

Obecně platí, že cizí kapitál je pro podnik levnější než kapitál vlastní. Zejména z důvodu působení úrokového daňového štítu, kdy uhrazené úroky z cizího kapitálu snižují zisk a ovlivňují tím daňové zatížení podniku. Nicméně každý podnik by se měl snažit o zachování co možná neoptimálnější kapitálové struktury. S růstem zadluženosti narůstají nejen náklady na cizí kapitál, ale i náklady na vlastní kapitál. Platí, že čím více je podnik zadlužený, tím vyšší úrokovou míru z úvěrů budou věřitelé požadovat. S vyšší zadlužeností podniku pocítují výraznější riziko také vlastníci, a proto obvykle požadují větší výnosnost akcií či vyšší dividendy.

Pro podniky existuje řada možností externího financování svých potřeb. Pro malé a střední podniky jsou však nejčastějším možným způsobem financování cizími zdroji bankovní úvěry a využití finančního leasingu. Další velmi specifickou formou získání cizích zdrojů mohou být dotace a podpory z evropských fondů, státního rozpočtu České republiky a podpory poskytované kraji či dalšími subjekty. Velkou nevýhodou dotací je však možný časový nesoulad mezi obdobím, kdy podnik finanční prostředky potřebuje a obdobím, pro které jsou dotace připravovány.

V teoretické části práce budou vymezeny nutné poznatky k dané problematice podnikového financování. Popsány budou zdroje, které společnosti obvykle mají možnost využívat při financování podnikatelských aktivit v závislosti na životním cyklu, ve kterém se podnik právě nachází. Blíže rozvedeny budou poznatky především o bankovních úvěrech a následně i možnosti využití leasingu včetně důvodů, proč určité cizí zdroje není možno v případě dané investice u společnosti STK a SME Vračovice, s.r.o. uvažovat. Zahrnut zde bude také aktuální vývoj na bankovních trzích.

Praktická část diplomové práce bude obsahovat zhodnocení situace a požadavky vlastníků společnosti na rozsah plánované rekonstrukce. Náročnost stavebních úprav bude vyčíslena v předběžné cenové nabídce, na jejímž základě budou uvažovány jednotlivé možnosti financování. Dále zde bude zahrnuta analýza možných způsobů externího financování vybraných finančních produktů a jejich následné vyhodnocení. Součástí práce bude zhodnocení výhodnosti investice a její případné zamítnutí či doporučení včetně konkrétního způsobu získání finančních zdrojů.

1 Vymezení problému a cíl práce

1.1 Vymezení problému

Práce je zaměřena na řešení aktuální situace společnosti STK a SME Vračovice, s.r.o., jež podniká od roku 2006 jako stanice technické kontroly a stanice měření emisí v pardubickém kraji. Společnost podniká ve vlastních prostorách, kde má v části nemovitosti zařízeny kanceláře včetně linky, kde jsou odbavováni zákazníci. Zbývající větší část nemovitosti je nedostatečně využita. Z důvodů státní regulace provozu stanic technických kontrol a stanic měření emisí je společnost omezena v možnostech rozšiřování podnikatelských aktivit do příbuzných oborů, proto nevyužitá část nemovitosti bude zrekonstruována a následně pronajímána podnikajícím fyzickým osobám či menším společností z okolí.

Zamýšlený rozsah rekonstrukce společnost není schopna plně uhradit z vlastních prostředků, proto budou v práci zkoumány možnosti vhodného externího financování.

1.2 Cíl práce

Cílem diplomové práce je nalezení pro danou společnost nejoptimálnější formy financování požadované rekonstrukce stávající nemovitosti. Před samotnými úvahami nad možnostmi financování bude nutné nejprve určit a vymežit přesný rozsah požadovaných stavebních úprav na nemovitosti, a to na základě požadavků jednatele společnosti STK a SME Vračovice, s.r.o. Dílčím cílem bude získání předběžné cenové nabídky na rekonstrukci, na jejímž základě bude vyhodnocena možnost interního a externího financování.

Hlavním úkolem diplomové práce bude analýza nabídek obdržených od jednotlivých bankovních institucí a jejich následná komparace. Parciálními cíli bude vymezení kritérií a podmínek, které umožní vyhodnotit, jaká varianta externího financování je pro společnost STK a SME Vračovice nejvýhodnější; a to zejména

po stránce nejnižšího nutného objemu vynaložených finančních prostředků. Pozornost bude věnována rovněž nefinančním faktorům ovlivňujícím formu financování. Součástí diplomové práce bude posouzení výhodnosti investice na základě zvolené metody čisté současné hodnoty a metody diskontované návratnosti.

2 Teoretická východiska práce

2.1 Zdroje financování investičních projektů

K jednomu ze základních úkolů finančních manažerů podniků patří výběr a získávání finančních zdrojů pro realizaci investičních záměrů podniku. Plánuje-li podnik realizovat určitou investici, před samotnou realizací projektu musí finanční manažer nejprve zabezpečit požadovaný objem finančních prostředků. Při posuzování vhodnosti alternativ dlouhodobých zdrojů by měl vzít v potaz nejen náklady jednotlivých možností financování, ale rovněž přednosti či nedostatky různých variant a situaci podniku. Zároveň je třeba respektovat pravidla financování a snažit se vytvořit optimální finanční strukturu. Na základě posouzení kvalitativní i kvantitativní stránky alternativních zdrojů by měl být zvolen finanční zdroj, či optimální kombinace finančních zdrojů. V rámci kvalitativních charakteristik by si společnost měla dát pozor především na závaznost plateb spojených s daným zdrojem financování, na vliv dosaženého hospodářského výsledku na výši těchto plateb a jejich možnosti ovlivňovat rozhodování ve společnosti. Sledován by měl být i charakter podmínek poskytnutí a splacení daného zdroje či rozsah zásahů státních orgánů plynoucí z využití finančního zdroje. Kvantitativní charakteristiky jsou založeny na kritériích efektivnosti financování. K nejpoužívanějším kritériím efektivnosti financování patří čistá současná hodnota kapitálu a vnitřní míra návratnosti. (1)

Nejširší škálu možností financování mají v České republice akciové společnosti. Vlastní zdroje přináší možnosti financování především ve formě nerozděleného zisku, odpisů a emisí akcií. Do cizích zdrojů spadají bankovní úvěry, dodavatelské úvěry, podnikové dluhopisy a finanční leasing. Za interní zdroje financování jsou považovány finanční zdroje, které vznikly na základě vnitřních činností podniku. Cizí zdroje zahrnují veškeré externí zdroje ponížené o vklady vlastníků. (2)

Tabulka 1: Rozdělení zdrojů financování akciové společnosti (zpracováno dle 2)

Interní zdroje	Externí zdroje
Odpisy	Prioritní akcie
Nerozdělený zisk	Kmenové akcie
Dlouhodobé finanční rezervy	Obligace
	Dlouhodobé dodavatelské úvěry
	Dlouhodobé úvěry od finančních institucí
	Leasing
	Finanční podpora státu či jiných institucí
	Ostatní externí zdroje (např. rizikový kapitál)

Dlouhodobé financování podnikových investic by mělo sledovat základní cíle:

- zajištění ekonomicky zdůvodnitelné rozpočtované výše kapitálu na podnikem plánované investice splňující požadovanou míru výnosnosti,
- nenarušení finanční stability,
- dosažení co možná nejnižších průměrných nákladů kapitálu na požadované investice. (2)

2.1.1 Možnosti financování v závislosti na životním cyklu podniku

Za jedno z možných rozhodujících kritérií v rozhodování o způsobu financování lze považovat i životní cyklus podniku. Z pohledu finančního řízení je možné identifikovat některé společné znaky podniků nacházejících se v jednotlivých fázích životního cyklu - od vzniku podniku až po fázi poklesu. (3)

Vznik podniku

V tomto stádiu je předpoklad existence podnikatelského záměru na základě zájmu trhu a jeho růst. Pro podnik v této počáteční fázi je typická nízká úroveň provozního cash flow. Podpora zavádění produktu na trh je spojená s vysokými marketingovými výdaji, často je využívána i cenová politika například ve formě zaváděcích cen a dosažené tržby nejsou dostatečné k pokrytí nákladů. Vysoké výdaje vyžadují dostatečné finanční

zdroje. Bez prokázání určitých výsledků se získá na realizaci podnikatelského záměru investor velice obtížně. Často je proto nutné vystačit s vlastními zdroji financování, případně část majetku získat formou leasingu. Vlastník se může obrátit na další soukromé osoby, které uvěří jeho nápadu a budou ochotny podporovat jeho realizaci. Tito investoři vstupují do podniku jako podílníci.

Fáze růstu

Podniky na trhu nabízejí produkty, po kterých je vysoká poptávka a dalšího růstu se dosahuje expanzí na nové trhy. Pro toto období je typický vysoký kladný provozní cash flow. Podpora růstu prodeje vyvolává vysoké investiční výdaje, které převyšují výši odpisů. V případě, že dochází k potřebě dalšího externího financování, podnik již může argumentovat svou podnikatelskou činností, případně nabídnout záruku za poskytnuté zdroje ve formě vlastněného majetku. Podnik je vhodným subjektem pro získání bankovního úvěru. Z pohledu finančního řízení je nutné zaměřit pozornost na řízení pracovního kapitálu podniku a vyhnout se riziku platební neschopnosti.

Fáze stabilizace

V této fázi je typický nízký růst trhu a stabilní podíl podniku na trhu. Udržení podílu na trhu nebývá investičně náročné, investice obvykle nedosahují výše odpisů. Pro podnik je doporučeno zaměřit se na hledání interních zdrojů růstu, financování inovace a případné hledání vývoje nových produktů. V případě, že podnik vyčerpal své investiční příležitosti, je potřebné zaměřit se na restrukturalizaci zdrojů financování ve prospěch zdrojů vlastních a dosáhnout tím snížení finančních nákladů podniku.

Fáze poklesu

V tomto období dochází k poklesu příjmů z vlastní činnosti. Důvodem může být buď platební neschopnost podniku v důsledku předlužení, nebo pokles poptávky po produkci vyvolaný zastaralostí produktů a opomenutí inovací. Příjmy bývají nahrazovány odprodejem vlastního majetku a omezení investic; obvyklá je i vysoká míra zadluženosti. Tyto problémy se projevují jako krize likvidity a krize výnosnosti.

Projevem krize likvidity je vysoký podíl pohledávek po lhůtě splatnosti a nedobytných pohledávek, nedostatek likvidních prostředků, nadměrný objem investic, vysoké finanční náklady a vysoká zadluženost.

Krize výnosnosti bývá zpravidla rozšířením krize likvidity. Podniky se potýkají s problémy v odbytu, které mohly nastat v důsledku nedostatečné kvality produktů, nedostatkem inovací, málo rozvinuté distribuční sítě a špatně zvolené cenové politiky. S tímto je spojen trvalý pokles tržeb, pokles zisku, rentability investovaného kapitálu a růst celkových nákladů, což vede k poklesu celkové výkonnosti podniku. (3)

2.1.2 Náklady kapitálu

Náklady kapitálu představují pro podnik vždy výdaj, který je nutné uhradit za získání různých forem kapitálu použitých na financování investic. Tyto náklady se vyjadřují v procentech z hodnoty vloženého kapitálu. V některé literatuře se těmto nákladům říká cena kapitálu. Náklady kapitálu mohou být definovány rovněž jako míra výnosu požadovaná investory, kteří vložili peníze do podniku. Obecně platí, že čím vyšší riziko investor pocítuje, tím větší požaduje výnosnost a náklady na pořízení kapitálu budou vyšší. Náklady kapitálu lze také charakterizovat jako minimální výnosnost, které podnik musí dosáhnout u svých investic. V případě, že by investor nedosáhl požadované minimální výnosnosti odvozené od průměrných nákladů celkového kapitálu podniku, jednalo by se o investici, která není pro podnik efektivní a po její případné realizaci by tržní hodnota podniku klesala. U nákladů kapitálu rozlišujeme náklady jednotlivých druhů podnikového kapitálu a průměrné náklady celkového podnikového kapitálu. (2)

Náklady na pořízení jednotlivých druhů kapitálu

Tyto náklady jsou závislé především na několika důležitých faktorech, zejména na době splatnosti kapitálu, na stupni rizika, které investor podstupuje a na způsobech úhrady nákladů kapitálu. Čím delší je předpokládaná doba splatnosti, tím vyšší výnosnost investor požaduje a náklad kapitálu je vyšší.

Seřazení jednotlivých druhů kapitálu dle jejich ceny pro podnik:

- nejlevnější variantou je krátkodobý cizí kapitál, kde riziko věřitele je relativně nejmenší a úrok z cizího kapitálu je součástí nákladů, které snižují základ pro zdanění zisku,
- dražší je střednědobý a dlouhodobý cizí kapitál, kde riziko věřitele stoupá a úrok je zdě rovněž položkou snižující základ pro zdanění zisku,
- nejdražší je akciový kapitál, kde riziko akcionáře je podstatně vyšší než riziko věřitelů. (2)

Náklady dluhu

Náklady kapitálu, které byly získány ve formě dluhu, jsou vyjadřovány v podobě úroku, který podnik musí uhradit svým věřitelům. Úrok z úvěru je položkou snižující zisk pro účely zdanění a tato skutečnost je zohledněna při stanovení nákladů dluhu. (2)

$$Nd = i (1 - d)$$

Rovnice 1: Náklady dluhu

Kde: N_d ... náklady dluhu v %,
 i ... úrok z úvěru v %,
 d ... daňový koeficient. (převzato z 2)

Průměrné náklady kapitálu

Celkový kapitál v podnicích je obvykle udržován v různých formách – akciový kapitál, nerozdělený zisk a různé formy dluhu. Náklady celkového kapitálu jsou ovlivněny nejen náklady na získání jednotlivých druhů kapitálu, ale rovněž podílem jednotlivých druhů kapitálu na celkovém kapitálu. Bývají často označovány jako průměrné náklady kapitálu. (2)

Ve finančním rozhodování bývají průměrné náklady podniku využity několika způsoby:

- slouží jako základ stanovení požadované výnosnosti při propočtu efektivnosti investice,

- lze je využít v podobě mezních průměrných nákladů pro stanovení optimální výše celkových kapitálových výdajů podniku,
- lze je použít jako rozhodovací kritérium pro výběr optimální kapitálové struktury podniku. (2)

$$\bar{N} = \frac{D}{K} * N_d + \frac{P}{K} * N_p + \frac{K_m}{K} * N_k$$

Rovnice 2: Průměrné náklady podnikového kapitálu

kde: \bar{N} ... průměrné náklady podnikového kapitálu v %,
 D ... dluh v Kč,
 P ... prioritní kapitál v Kč,
 K_m ... kmenový kapitál v Kč,
 K ... celkový kapitál v Kč,
 N_d ... náklady dluhu v %,
 N_p ... náklady prioritního kapitálu v %,
 N_k ... náklady kmenového kapitálu v %. (převzato z 2)

2.2 Bankovní úvěry

Bankovní neboli finanční úvěry jsou úvěry, které jsou poskytovány ve formě peněz komerčními bankami, ale také pojišťovny či penzijními fondy. Úvěrové obchody patří k nejvýznamnější části bankovních aktivních obchodů. (4)

2.2.1 Členění bankovních úvěrů

Úvěry lze dělit na základě toho, zda jsou poskytovány ve zboží či v penězích, na úvěry zbožové a úvěry peněžní. Nejrozšířenějším peněžním úvěrem je úvěr bankovní. Podle objektu je možné úvěry dělit na účelové a neúčelové. Podnikatelské úvěry bývají obvykle účelové, k neúčelovým úvěrům patří například spotřebitelské a kontokorentní

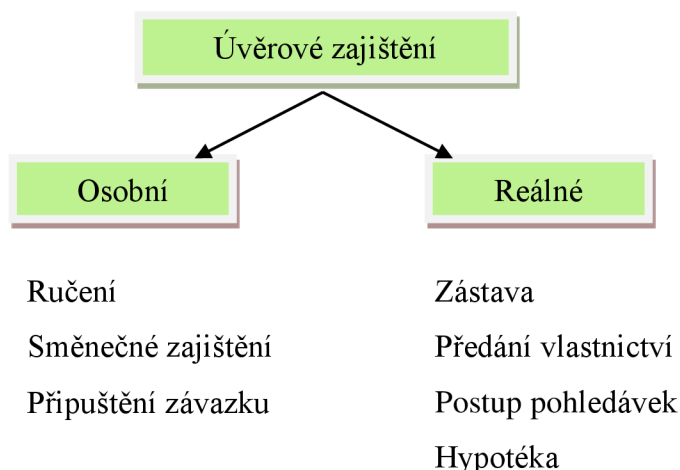
úvěry. Úvěry mohou být rovněž zajištěné či nezajištěné. Záruky na úvěr mohou být věcné nebo osobní povahy. Za střednědobé úvěry jsou zpravidla považovány úvěry se splatností 1 až 5 let, úvěry s delší splatností bývají považovány za dlouhodobé. Dlouhodobé bankovní úvěry mohou podniky obdržet ve formě hypotečního úvěru a termínované půjčky.

Termínovaná půjčka bývá obvykle poskytována na financování investičního majetku a z tohoto důvodu bývá označována jako investiční úvěr. Tento typ půjček však může být využit nejen na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, ale rovněž k financování trvalé části oběžného majetku. Tyto formy půjčky jsou spojovány se zárukami a ochrannými ujednáními. Záruka může mít charakter osobního zajištění, kde se třetí osoba zavazuje k plnění v případě, že dojde k platební neschopnosti dlužníka. Záruky mohou být také reálné – zástava ve formě cenných papírů nebo jiného nemovitého i movitého majetku. (4)

Podnik může dále také získat dlouhodobý finanční úvěr ve formě hypotečního úvěru. Zde je podmínka vlastnictví (vlastní či vlastnit bude) určité nemovitosti, která může být dána do zástavy. Hypoteční úvěr lze realizovat jako hypoteční stavební úvěr či pomocí hypotečních zástavních listů. Úvěr pomocí hypotečních zástavních listů je úvěr, který je možno získat proti zástavě nemovitého majetku a je refinancován emisí hypotečních zástavních listů. Bance je nabídnut určitý nemovitý majetek k zástavě a je-li zástava akceptována, je tento majetek zatížen hypotékou. Poté jsou emitovány hypoteční zástavní listy, které banka předá podniku, který je prodá na kapitálovém trhu, anebo si je banka ponechá a umístí je na kapitálovém trhu sama a následně poskytne podniku úvěr. Zpravidla je správou hypotéky pověřena banka, vyplácí úroky a též i nominální hodnotu majitelům hypotečních zástavních listů. K další formě hypotečního úvěru patří hypoteční stavební úvěr. Podstata tohoto úvěru spočívá v tom, že investor nezíská celou sumu úvěru najednou, ale úvěr bývá poskytován postupně, v závislosti na tom, jak jsou prováděny stavební práce. V tomto případě banka neposkytuje úvěr v hotovosti, pouze proplácí faktury od dodavatelů. Hypoteční stavební úvěr bývá poskytován tehdy, nemá-li podnik k dispozici záruku v již existující nemovitosti. (4)

Úvěrové zajištění

Úvěrové zajištění je tvořeno různými opatřeními, která bankám umožňují uplatnit nároky vůči dlužníkovi či třetí osobě a dosáhnout tak uhrazení úvěrové a úrokové pohledávky. Jestliže dlužník neplní své závazky, z iniciativy věřitele se v platnost uvádějí tato dodatečná opatření. Banka takto předchází ztrátám, které by za jiných okolností byly neodvratné. Úvěrové zajištění je možné členit na osobní a reálné. (5)



Obrázek 1: Úvěrové zajištění (zpracováno dle 5)

2.2.2 Náklady kapitálu bankovního úvěru

V případě, že podnik pro své financování zvolí čerpání bankovního úvěru, banka poskytne podniku kapitál na předem danou zvolenou dobu a požaduje pravidelné splácení dluhu, placení úroků a případně placení dalších poplatků, jako například poplatky za vedení účtu a za projednání žádosti o úvěr.

Za předpokladu, že jsou výdaje podniku spojené s jednáním s bankou nákladem snižující daňový základ, lze pro výpočet skutečných nákladů kapitálu využít efektivní podnikovou sazbu daně z příjmů. Peněžní toky spojené s poskytnutím úvěru je možné zapsat za pomoci následujícího modelu (předpokladem je placení úroků, úmoru dluhu i poplatků ve stejném opakujícím se termínu):

$$Dluh_0 = P_0 \cdot (1 - T_p) + \sum_{t=1}^n \frac{(\text{úrok}_t + \text{poplatky}_t) \cdot (1 - T_p)}{(1 + i)^{t/f}} + \sum_{t=1}^n \frac{\text{úmor}_t}{(1 + i)^{t/f}}$$

Rovnice 3: Náklady kapitálu bankovního úvěru

Kde: dluh₀ ... výše úvěru jednorázově získaného na počátku,
P₀... výše poplatků spojených při vyřizování úvěru,
úrok_t... výše úroku placená v měsíci t,
poplatky_t... poplatky spojené s vedením účtu v měsíci t,
úmor_t... splátka dluhu hrazená v měsíci t,
T_p... koeficient efektivní podnikové sazby daně z příjmů,
f ... frekvence placení úvěru, úroků a poplatků,
i ... výnosová míra dosažená investicí popsané modelem (náklad kapitálu bankovního úvěru,
n ... počet plateb bance za dobu splatnosti úvěru. (převzato z 5)

Je nutné aplikovat principy investičního rozhodování a využít jednu z metod výpočtu vnitřního výnosového procenta investičního projektu, aby bylo možné určit náklady kapitálu bankovního úvěru. Metoda vnitřní výnosové míry spočívá v hledání vnitřní míry výnosu z projektu, při níž je současná hodnota příjmů z investice rovna současné hodnotě výdajů vynaložených na dosažení investice (čistá současná hodnota se rovná nule). (6)

$$IN = \frac{\sum CF_1}{(1 + IRR)} + \frac{\sum CF_2}{(1 + IRR)^2} + \frac{\sum CF_3}{(1 + IRR)^3} + \dots + \frac{\sum CF_n}{(1 + IRR)^n}$$

Rovnice 4: Metoda vnitřního výnosového procenta

Kde: IN ... investiční náklady,
 $\sum CF$... součet hodnoty peněžních toků v jednotlivých ročních obdobích trvání investice,
n... počet let trvání investice,
IRR... vnitřní míra výnosu. (převzato z 6)

2.2.3 Žádost o poskytnutí podnikatelského úvěru

Obvykle platí, že klient nejnáze získá úvěr u banky, u které je veden jeho účet. V případě, že klient žádá banku o poskytnutí úvěru, banka od něho většinou požaduje určité podklady. Podklady, které by měl klient bance předat v souvislosti se svoji žádostí o úvěr, se liší v každé bance.

Dokumenty, které banky obvykle požadují:

- podnikatelský plán,
- informace o předmětu podnikání,
- základní informace o společnosti,
- účetní výkazy za poslední roky,
- finanční plán na dobu trvání úvěru,
- potvrzení o tom, že klient nemá žádné závazky vůči finančnímu úřadu a České správě sociálního zabezpečení,
- materiály týkající se plánovaného zajištění úvěru. (7)

2.2.4 Splácení úvěru

Splátky úvěru jsou tvořeny splátkou vlastního dluhu – půjčené částky neboli úmoru a ze splátky úroku. (8)

Metody splácení úvěru:

Jednorázové splacení – je využíváno v případech, kdy je úvěrovaný objekt určen k prodeji.

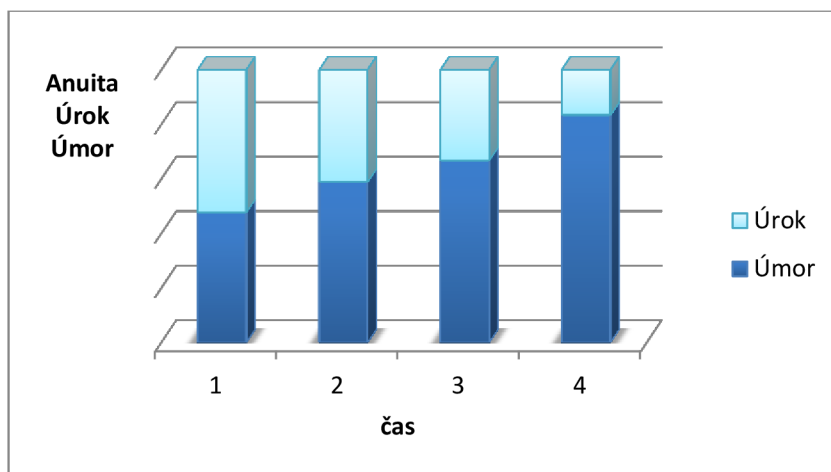
Postupné splácení – při kterém banky využívají několik variant:

- a) **pravidelné splácení**, které využívá tři systémy – degresivní (systém konstantní splátky jistiny), lineární neboli anuitní a progresivní.

U systému degresivních splátek se stanoví úmor pevnou, konstantní částkou jako funkce doby splatnosti úvěru a časových intervalů splátek. Úmor je celou dobu splatnosti konstantní, úrok klesá a celková splátka tak má degresivní charakter. Úrok je vypočítán jako násobek doposud nesplacené jistiny a úrokové sazby.

Tento systém je relativně jasný a průhledný. Dlužník zaplatí nejméně na úrocích. Nejvyšší splátky jsou na počátku splácení úvěru, proto bývají tyto systémy doplňovány možností odkladu splátek úmoru.

U systému *anuitních splátek* je splátka po celou dobu konstantní a úmor roste úměrně poklesu úroku. Tento systém se využívá u dlouhodobých hypotečních a spotřebitelských úvěrů. (8)



Graf 1: Splácení úvěru konstantní anuitou (zpracováno dle 8)

Systém progresivních splátek je typický rychlejším tempem růstu splátek úmoru, než je pokles úroku, celkově splátky rostou. V počáteční fázi jsou splátky nízké a po dobu jednoho roku jsou splátky konstantní. Tato metoda je využívána především v období vyšší míry inflace, kdy je předpoklad, že příjmy dlužníků porostou.

- b) nepravidelné splácení**, které je výhodné pro dlužníka, jelikož je zde možnost přizpůsobení splátek vlastnímu finančnímu plánu. Je oslaben přehled nad platební morálkou dlužníka, proto jsou považovány pro banku jako nevýhodné. (8)

2.2.5 Úprava úvěru v právu ČR

Činnost obchodních bank se řídí zákonem o bankách č. 21/1992 Sb., ve znění pozdějších změn a novelizací. Bankou se rozumí právnická osoba založená jako akciová společnost se sídlem v České republice, která poskytuje úvěry, přijímá vklady

od veřejnosti a vlastní k těmto činnostem bankovní licenci, o jejíž vydání rozhoduje Česká národní banka po konzultaci s Ministerstvem financí ČR. (9)

Právní úprava poskytování bankovních produktů je zakotvena v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších změn a novelizací a v občanském zákoníku č.40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a novelizací.

Práva a povinnosti související se spotřebitelským úvěrem jsou upravena v novele zákona o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů č.43/2013 Sb., ve znění pozdějších změn a novelizací, kterým se měnil zákon o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů č. 145/2010 Sb., ve znění pozdějších změn a novelizací.

2.2.6 Úvěrové registry

Úvěrovým registrem se rozumí databáze všech typů klientů – fyzických osob občanů, fyzických osob podnikatelů i právnických osob, kteří jsou určitým způsobem spojeni s poskytnutým úvěrem. Účelem těchto registrů je poskytovat bankám údaje o klientech, které potřebují znát pro poskytování úvěrů a zamezit tak poskytování úvěrů nebonitním klientům. Existuje řada možných členění registrů. Za nejdůležitější se dá považovat členění na registry pozitivní a registry negativní. V pozitivních registrech jsou obsaženy pozitivní i negativní informace o platební morálce všech klientů, kterým byl poskytnut úvěr. Naproti tomu v negativních registrech jsou obsaženy pouze informace o klientech, kteří mají špatnou platební morálku. (1)

Úvěrové registry obsahují informace o úvěrech poskytnutých jednotlivým klientům, o čerpání a splácení úvěrů, získávané od bank nebo jiných finančních institucí. Může také obsahovat informace o osobách, které ručí za poskytnutý úvěr. Již delší dobu jsou úvěrové registry využívány v celém světě.

V úvěrových registrech je obsaženo:

- identifikační údaje klienta,
- údaje o bonitě klienta,
- úvěrová historie klienta. (1)

Při posuzování žádosti o úvěr jsou zvýhodňováni ti klienti, kteří mají pozitivní úvěrovou historii. Využíváním úvěrových registrů je urychlen proces posuzování žádostí o úvěry a může docházeti ke snižování úrokových sazeb z poskytnutých úvěrů.

Centrální registr úvěrů ČNB

Vznik úvěrového registru vedeného Českou národní bankou je umožněn zákonem o bankách č. 21/1992 Sb. Na základě tohoto registru se banky mohou bez nutnosti souhlasu klienta vzájemně informovat o bankovním spojení, identifikačních údajích o majitelích účtu a o údajích vypovídajících o bonitě a důvěryhodnosti svých klientů. Z těchto údajů vytváří Česká národní banka informační databázi, která obsahuje informace o fyzických osobách podnikatelích a právnických osobách, pokud jsou vedeni jako dlužníci. Ve vyhlášce České národní banky č. 164/2002 Sb., o podmínkách přístupu k informacím v informační databázi České národní banky – Centrální registr úvěrů jsou stanoveny podmínky, za kterých mají k těmto informacím banky povolen přístup. (1)

Účastníky Centrálního registru úvěrů jsou všechny obchodní banky a pobočky zahraničních obchodních bank, které působí na území České republiky, a další osoby, pokud je tak stanoveno ve zvláštním zákoně. Evidovány jsou pohledávky rezidentů i nerezidentů.

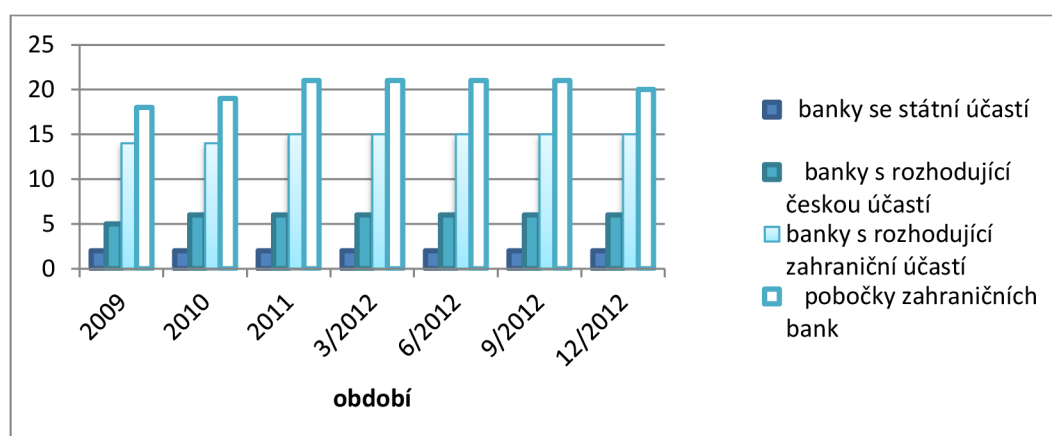
Účastníkům Centrálního registru úvěrů je umožněn přístup k:

- celkovému úvěrovému zatížení klientů – informace o souhrnu závazků jednotlivých klientů vůči subjektům bankovního sektoru ČR; jedná se o souhrnné hodnoty úvěrových pohledávek klientů včetně dluhu po splatnosti,
- databázi informací poskytnutých do Centrálního registru úvěrů – všechny vlastní údaje, které byly do databáze vloženy příslušným účastníkem registru. (1)

Klienti mají právo seznámit se s informacemi, které jsou o nich v Centrálním registru úvěrů vedeny. Prostřednictvím tiskopisu České národní banky klienti mohou podat požadavek na pořízení výpisu. Za poskytnutí výpisu je klientovi účtována cena dle platného sazebníku České národní banky. Za technickou stránku zpracování výpisu včetně jeho distribuce žadatelům odpovídá ČNB.

V rámci služby výpisů Českou národní bankou jsou přijímány pouze žádosti podané za právnickou osobu či fyzickou osobu podnikatele. (1)

Pro fyzické osoby (občané a podnikající fyzické osoby) byl zřízen Bankovní registr klientských informací založený společností CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s., na jehož základě si mezi sebou banky vyměňují informace týkající se důvěryhodnosti a bonity svých klientů.



Graf 2: Počet bank podle vlastnictví (zdroj: data ČNB)

2.2.7 Výhody a nevýhody bankovních úvěrů

Výhody bankovního úvěru:

- přijetí bankovního úvěru umožňuje dosáhnout větší pružnosti v kapitálové struktuře podniku a podnik tak může rychleji reagovat na neustále se měnící podmínky na trhu, což vede k vyšší tvorbě finančních zdrojů,
- podmínky poskytnutí těchto úvěrů jsou sjednávány individuálně, dle konkrétních podmínek a situace v podniku,

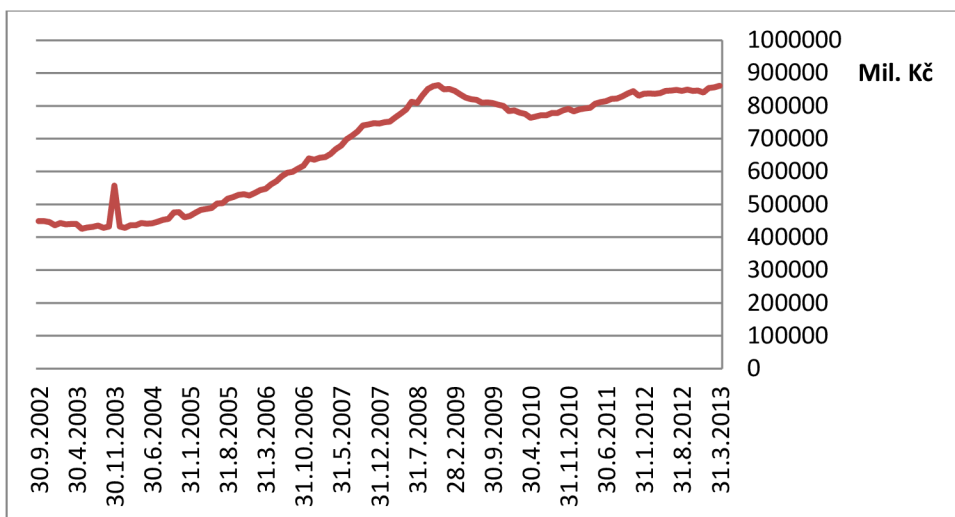
- přijetím bankovního úvěru neztrácí akcionáři svou kontrolu nad činností podniku,
- úroky placené z úvěru představují daňově uznatelný náklad,
- bankovní úvěry mohou získat i podniky, které nemohou emitovat akcie a nejsou schopny vydávat podnikové dluhopisy na kapitálovém trhu,
- s přijetím těchto úvěrů nejsou spojeny vysoké emisní náklady,
- závaznost splátek úroků a úmorů vyjasňuje pohled manažerů na výnosnost jednotlivých investic. (4)

Nevýhody spojené s přijetím bankovního úvěru:

- přijetí bankovního úvěru vyžaduje, aby měl podnik k dispozici určité množství vlastních finančních prostředků,
- věřitelé mohou klást podniku určité omezující podmínky,
- výnosy a jistina musí být uhrazeny včas, i v případě, že podnik nedosáhne zisku,
- prostřednictvím těchto úvěrů lze získat omezený objem finančních prostředků a po překročení určité míry zadluženosti přestane být bankovní úvěr pro podnik výhodný. (4)

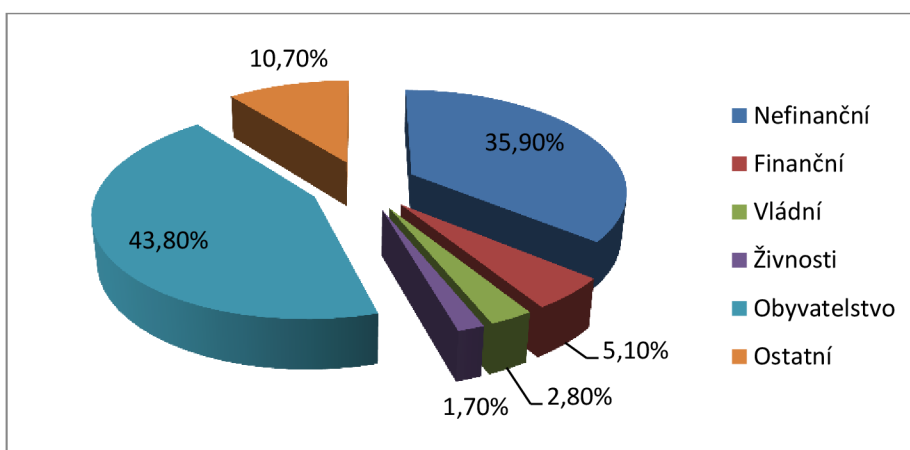
2.2.8 Aktuální vývoj úvěrového financování

Objem pohledávek bankovního sektoru za nefinančními podniky se od roku 2002 postupně zvyšoval. Hodnota úvěrů nefinančním podnikům dosáhla v březnu roku 2013 hodnoty 854 mld. Kč. Vývoj úvěrů nefinančním podnikům za období 2002 – 2012 je znázorněn na následujícím grafu. (9)



Graf 3: Vývoj úvěrů poskytnutých bankovním sektorem nefinančním podnikům v období 2002 – 2012 (zdroj: data ČNB)

Ve zpracovaném žebříčku České leasingové a finanční asociace (dále jen ČLFA), je uvedeno pořadí členských společností podle vstupního dluhu v podnikatelských úvěrech poskytnutých v 1. - 3. čtvrtletí 2012 na prvním místě ČSOB Leasing, a.s. s vstupním dluhem 3 432,6 mil. Kč, na druhém místě ŠkoFin s.r.o. s 2 908,53 mil. Kč a na třetím místě UniCredit Leasing CZ, a.s. s úvěry ve velikosti 2 650,52 mil. Kč.



Graf 4: Struktura úvěrů podle ekonomických sektorů k 31. 12. 2011 (zdroj: financnivzdelavani.cz)

Pohledávky za domácnostmi vzrostly v průběhu roku 2011 o 67,1 mld. Kč a dosáhly tak hodnoty 1 095,3 mld. Kč. Na tuzemském trhu úvěru zaujímají největší podíl úvěry

poskytnuté obyvatelstvu. Úvěry od tuzemských bank klientům se od konce roku 2012 navýšily o 129,7 mld. Kč na 2 304,5 mld. Kč. (9)

2.3 Další možnosti externího financování - leasing

V případě, že podnik potřebuje zajistit výrobu svých výrobků a poskytování služeb obnovou nebo rozšířením dlouhodobého majetku, nemusí být vždy výhodné pořizovat takovýto majetek do svého vlastnictví koupí z vlastních zdrojů nebo na úvěr (případně emisí podnikových cenných papírů). Podnik nemusí vynakládat vlastní finanční prostředky a vázat je v dlouhodobém majetku; může je použít k financování jiných činností v podniku. Leasing je možným nástrojem k využívání majetku po určitou dobu, aniž by se majetek stal vlastnictvím podniku – užívání majetku je zde odděleno od jeho vlastnictví. Po právní stránce představuje leasing třístranný vztah mezi dodavatelem, pronajímatelem a nájemcem, při kterém pronajímatel nakupuje od dodavatele majetek a poskytuje jej za úplatu do užívání nájemci. Po finanční stránce lze leasing považovat jako alternativní zvláštní formu financování podnikových potřeb cizím kapitálem. Rozdíl oproti bankovnímu úvěru spočívá ve skutečnosti, že zde se stává vlastníkem zboží věřitel - pronajímatel, tzn. leasingová společnost. (4)

2.3.1 Členění leasingu

Nejčastěji se v literatuře rozlišuje leasing na dva základní typy:

- provozní (operativní) a
- finanční (kapitálový) leasing.

Rozdíly jsou především v době pronájmu, přechodu vlastnického práva majetku na konci leasingu a v účelu, ke kterému slouží.

Finanční leasing

Pro finanční leasing je typické, že se jedná o dlouhodobý pronájem majetku, kdy jsou pronajímatelem převáděna na nájemce některá rizika a výnosy, které jsou spojené s fungováním majetku. Doba trvání leasingu se v podstatě kryje s dobou

ekonomické životnosti majetku a leasingové splátky pokrývají pořizovací cenu pronajatého majetku a ziskovou marži pronajímatele. Minimální doba trvání finančního leasingu je stanovena daňovými zákony. K finančním službám nejsou poskytovány žádné další služby od pronajímatele. Údržba, opravy a pojištění přechází je na nájemci. Na rozdíl od provozního leasingu je tento typ používán k trvalému pořízení majetku ve formě splátek a je tím podobný půjčce peněz.

Operativní (provozní) leasing

Provozní leasing lze definovat jako krátkodobý pronájem, kde je doba pronájmu obvykle kratší než ekonomická životnost majetku. Účelem tohoto typu leasingu je zabezpečit pro podnik potřebný majetek, pro který ale podnik nemá trvalé či dostatečné využití po celou dobu jeho životnosti, a proto není daný majetek vhodné pořídit do vlastnictví. Nájemné ve formě splátek od jednoho nájemce zahrnuje pouze určitou část pořizovací ceny. Pronajímatel předpokládá, že náklady budou kryty ze splátek od ostatních nájemců. U provozního leasingu není stanovena minimální doba trvání pronájmu, nájemce ale nemá žádná práva ke koupi najatého majetku. Po skončení leasingu je majetek vrácen pronajímateli, nicméně za splnění určitých podmínek může být majetek odkoupen. Pronajímatel zde zajišťuje rovněž opravy, údržbu a potřebný servis majetku, pronajímatel nese všechna rizika plynoucí z vlastnictví majetku. (2)

2.3.2 Leasing nemovitostí

Mezi leasingem nemovitostí a leasingem movitých věcí existuje celá řada odlišností. Nájemce může touto formou pořizovat rozestavěný objekt, novou stavbu, či již nějakou dobu existující nemovitost, kterou plánuje zmodernizovat nebo zrekonstruovat. Každá smlouva na leasing nemovitosti je řešena individuálně v závislosti na konkrétní pronajímané nemovitosti. U pronájmu movitých věcí je úprava vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem podstatně jednodušší. U finančního leasingu nemovitostí činí obvykle doba, na kterou je smlouva uzavřena, 10 let a více – minimální doba při finančním leasingu nemovitostí je stanovena zákonem o daních z příjmu na 8 let. Vývoj na následujících 10 let a více se obtížně odhaduje, oproti pronájmu movitých věcí, kde jsou smlouvy stanoveny nejčastěji na 3 – 6 let, proto je tento typ pronájmu více rizikový.

Odlišnosti od pronájmu movitých věcí existují i u přechodu vlastnictví. U movitých věcí přechází vlastnictví předáním předmětu, u nemovitostí je to pak až zápisem do katastru nemovitostí. Leasingová společnost je do doby ukončení leasingové smlouvy a zápisu nemovitosti v katastru nemovitostí na nájemce vlastníkem nemovitosti. Zajištění leasingové smlouvy na nemovitost můžou být zvoleny například formou navýšení první splátky, bankovními garancemi, zárukou movitým předmětem, nemovitostí, vinkulací vkladu a směnkami. (11)

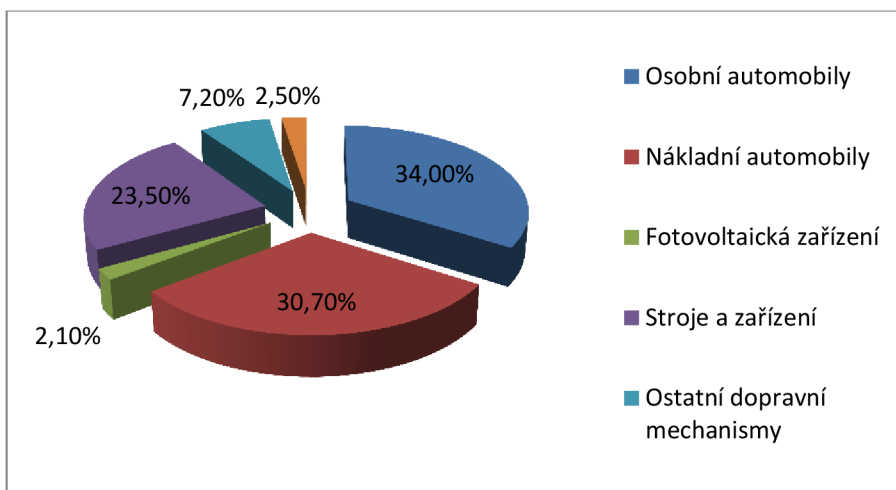
U pořízení nemovitosti využitím finančního leasingu nemovitostí nelze zvolit způsob odpisování dle § 30 odst. 4 zákona o dani z příjmu, tzn. jako podíl vstupní ceny a stanovené doby trvání, ale využijí se odpisy rovnoměrné či zrychlené. Zákonná doba pro odpisování nemovitostí činí 30 let.

Tabulka 2: Stanovení doby odepisování určující trvání pronájmu (zpracováno dle 2)

Odpisová skupina majetku	Doba odpisování dle zákona	Minimální doba pronájmu	Procento stanovené doby odpisování z hlediska trvání pronájmu
1.	3 roky	3 roky	100 % (3:3)
2.	5 let	3 roky	60 % (3:5)
3.	10 let	3 roky	30 % (3:10)
4.	20 let	3 roky	15 % (3:20)

2.3.3 Aktuální vývoj leasingového financování

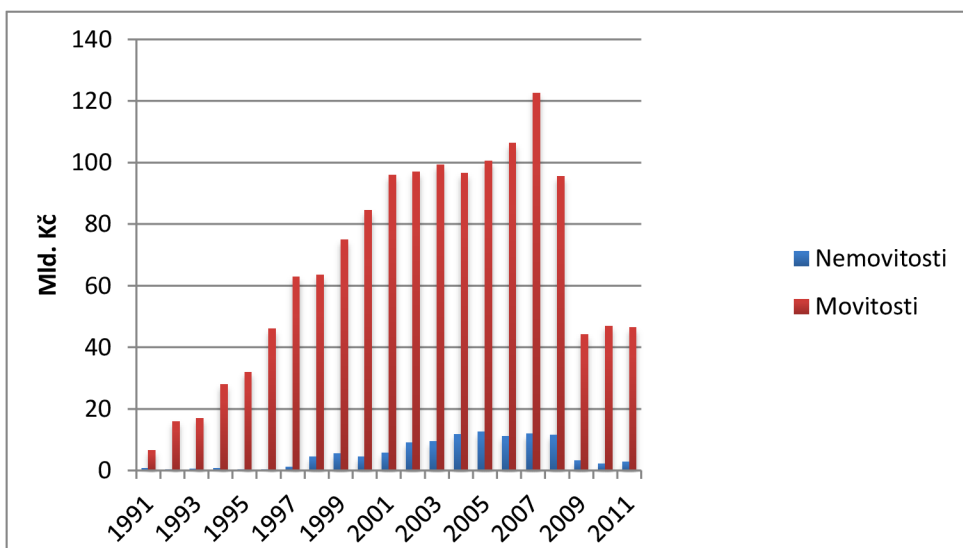
V České republice za 1. – 3. čtvrtletí dominoval leasing silničních automobilů. Největší podíl zde zaujímaly osobní automobily (34 %) a nákladní automobily (30,7 %). Nezanedbatelnou položkou rovněž byly stoje a zařízení s podílem 23,5 %. Komoditní struktura leasingu je znázorněna níže v grafu. (13)



Graf 5: Komoditní struktura leasingu za 1. – 3. čtvrtletí 2012

(zdroj dat: www.clfa.cz)

Za období 1. – 3. čtvrtletí 2012 vzrostl podíl operativního leasingu na celkovém leasingu na 22,2 %. Počet nově uzavřených leasingových smluv na financování podnikatelských investic se meziročně snížil o 7 %. V tomto období bylo uzavřeno 30 197 nových smluv o leasingu strojů, zařízení a dopravních prostředků pro podnikatele. U leasingu movitých věcí představoval souhrn pořizovacích cen (bez DPH) 25,57 mld. Kč. Podobně jako v předchozích letech, směřovala téměř polovina leasingu movitých věcí do soukromého sektoru služeb a více jak dvě pětiny do průmyslu a stavebnictví. (13)

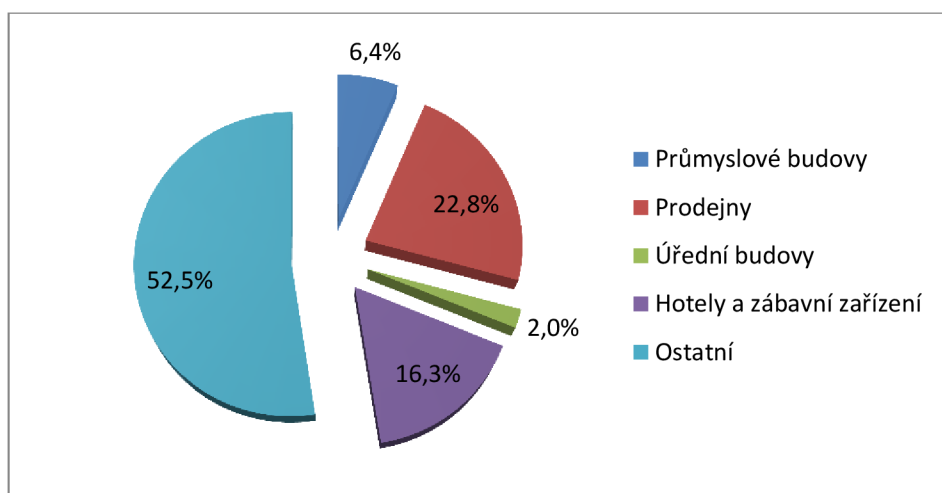


Graf 6: Vývoj leasingových obchodů členů ČLFA za období 1991 – 2011

(zdroj dat: www.clfa.cz)

Jak vyplývá z analýzy vývoje objemu leasingu, podniky do konce roku 2008 v poměrně velké míře využívaly možnosti rychlejšího splácení hodnoty pronajímaného majetku formou leasingových splátek, než jim bylo umožněno předpisy o daňových odpisech. Od roku 2009 je platná nová úprava zákona o dani z příjmů, kde je upravena minimální doba trvání nájemné smlouvy. Tomu se dá přisoudit výrazný pokles objemu a počtu obchodů uzavřených leasingovými společnostmi, jak lze vidět na grafu 6.

Na grafu 7 je znázorněno zaměření členů České leasingové a finanční asociace (dále jen ČLFA) za rok 2011. Největší podíl zde zaujímají ostatní nemovitosti (52,2 %). Dále jsou to prodejny (22,8 %) a hotely a zábavní zařízení (16,3 %). Naopak nejnižší podíl (2 %) zastupují úřední hřbitovy. (13)



Graf 7: Zaměření leasingu nemovitostí členů ČLFA v r. 2011 podle povahy pronajaté nemovitosti (zdroj dat: www.clfa.cz)

U leasingu nemovitostí činil za rok 2011 souhrn pořizovacích cen 2,7 mld. Kč. Oproti roku 2010 tak došlo k nárůstu o 28,6 %. Na konci roku 2011 probíhaly leasingy nemovitostí na základě 636 aktivních leasingových smluv uzavřenými členskými společnostmi ČLFA, z nichž bylo:

- 440 na základě smluv o finančním leasingu,
- 196 na základě smluv o operativním leasingu. (12)

Na základě seznamu členských společností ČLFA, kde jsou uvedeny jednotlivé leasingové společnosti dle komoditní struktury nabízených produktů, byly kontaktovány:

- UniCredid Leasing CZ, a.s.,
- Erste Group Immorent ČR s.r.o.,
- IMPULS-Leasing-AUSTRIA s.r.o.

UniCredit Leasing CZ, a.s. je univerzální společností nebankovního financování s finančním zázemím evropské bankovní skupiny UniCredit. Tato společnost nabízí financování v oblasti operativního, zpětného a finančního leasingu, ale také splátkového prodeje a úvěrového financování. UniCredit Leasing CZ, a.s. patří k největším a nejvýznamnějším společnostem nebankovního financování v České republice. Od roku 2013 se tato společnost rozhodla neposkytovat možnost leasingového financování nemovitostí. (14)

Erste Group Immorent ČR s.r.o. patří k největším poskytovatelům financování a investic do nemovitostí v České republice pro korporátní klienty skupiny Erste. Zabývá se nejen financováním nemovitostí a infrastruktury, ale i leasingem movitých věcí, správou investičního fondu atp. Společnost je úspěšná i v řízení a realizaci developerských projektů – především v sektoru kancelářských prostor. Erste Group Immorent ČR se běžně zabývá financováním nemovitostí v hodnotě od 30 mil. Kč. Poskytnutí financování formou leasingu nemovitosti v hodnotě 2 100 000 Kč odmítla, jelikož by to pro tuto společnost znamenalo málo atraktivní obchod. (15)

IMPULS-Leasing-AUSTRIA s.r.o. je univerzální bankovní leasingová společnost nabízející financování formou leasingu, úvěru a splátkového prodeje. Zaměřuje se na firemní klienty, obce, města a rozpočtové organizace v České republice. Nabídka služeb obsahuje leasing vozidel, dopravních prostředků a jiných movitých věcí, leasing nemovitostí, management stavby a stavebních nákladů, odborné posouzení investičních záměrů atd. V rámci financování formou leasingu nemovitostí společnost IMPULS-Leasing-AUSTRIA uzavírá obchody na pořízení investice od 30 mil. Kč. (16)

2.4 Porovnání financování prostřednictvím leasingu a úvěru

Při využití financování podnikových investic formou leasingu nebo formou úvěru se podnik zavazuje hradit po určitou dobu splátky, které zahrnují úmor určité částky a úrok. V případě nemožnosti splácení těchto splátek dochází ke stejným problémům – zhoršování platební situace podniku a hrozba úpadku. (2)

Při rozhodování se mezi leasingem a úvěrem, případně pořízením majetku z vlastních zdrojů, se doporučuje respektovat následující faktory:

- daňové hledisko – daňová zvýhodnění investic,
- hledisko času – aktualizace peněžních toků spojených s úvěrem nebo leasingem,
- odpisové sazby včetně zvolené metody odpisování majetku,
- splátky leasingu – výši a průběh v rámci trvání leasingu,
- úrokové sazby a systém úrokových splátek. (3)

Z daňového pohledu není v současnosti mezi financováním majetku úvěry a leasingy příliš velký rozdíl. U obou variant financování jsou vynaložené výdaje na pořízení hmotného majetku uplatněny pro účely daně z příjmů téměř za stejnou dobu a také je možné ve stejnou dobu a stejným způsobem uplatnit nárok na odpočet DPH. Rozdíly lze najít především ve stanovené minimální době nájmu. Od 1. 4.2009 je stanovena minimální doba nájmu při pořizování hmotného majetku ve formě finančního leasingu ve většině případů kratší, než je doba stanovená pro daňové odpisování. Při pořízení hmotného majetku finančním leasingem se nájemné uplatňuje za dobu nájmu rovnoměrně, při financování úvěrem může poplatník využít dle uvážení buď rovnoměrný, nebo zrychlený způsob odpisování.

Tabulka 3: Srovnání minimální doby nájmu s minimální dobou odpisování HM
(vlastní zpracování)

Odpisová skupina	Minimální doba nájmu dle § 24 odst. 4 písm. a)	Minimální doba odpisování dle § 30 odst. 1
odpisová skupina 1	36 měsíců	3 roky
odpisová skupina 2	54 měsíců	5 let
odpisová skupina 3	114 měsíců	10 let

U finančního leasingu nelze přerušit uplatňování nájemného do nákladů. U pořízení majetku na úvěr je možné odpisování majetku na libovolnou dobu přerušit, což je výhodné především v období, kdy poplatník dosáhl nízkého základu daně, či dosáhl ve svém podnikání ztráty.

Při rozhodování mezi leasingem a úvěrem je třeba brát v potaz i skutečnost, že při pořízení majetku na základě smlouvy o finančním leasingu pořizovatel nabude vlastnická práva až po uplynutí sjednané doby nájmu a do této doby nemůže s tímto majetkem libovolně nakládat. U pořízení majetku na úvěr se stává pořizovatel vlastníkem majetku již při podpisu kupní smlouvy a s majetkem smí libovolně nakládat.

Výhodou finančního leasingu oproti investičnímu úvěru bývá zpravidla i mnohem méně náročná administrativa. Pro sepsání leasingové smlouvy obvykle postačuje předložení základních údajů o nájemci a účetní závěrku za minulá období, popřípadě mezitímní účetní závěrku za aktuální účetní období. Zajištění u leasingu bývá požadováno většinou pouze u majetku s vysokou pořizovací cenou.

Při posuzování ekonomické efektivity leasingu se nejběžněji využívá metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr a metoda čisté výhody leasingu. (3)

Metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr

Rozhodování na základě této metody lze vyjádřit na základě následujících kroků:

- výchozím krokem je identifikace výdajů, které nájemci vzniknou ve spojitosti s leasingem (snížené o daňovou úsporu),

- dále se určí výdaje, které by nájemci vznikly v souvislosti s úvěrem (rovněž snížené o vliv daní),
- diskontování výdajů souvisejících s leasingem a úvěrem na současnou hodnotu,
- výběr varianty, u které vyšly nejnižší celkové diskontované výdaje. (3)

Metoda čisté výhody leasingu

Metoda čisté výhody leasingu je založena na stejném principu jako metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr. Vychází se z porovnání čisté současné hodnoty investice financované úvěrem a čisté současné hodnoty při financování leasingem. (2)

V případě, že hodnota ukazatele vychází kladně, je výhodnější financovat pořízení majetku leasingem, jelikož leasing je v daném případě efektivnější forma financování. Jestliže vychází čistá výhoda leasingu záporně, efektivnější forma financování je úvěr. (3)

V souvislosti s investicemi do nemovitostí lze využít kromě bankovních úvěrů i jiné způsoby externího financování. Při výběru formy financování je třeba zvážit více faktorů, především situaci v podniku, finanční strategii a požadavky majitelů. Pro malé a středně velké podniky se nabízí jako možná varianta financování využití leasingu či zažádání a následné čerpání dotace v případě, že je v požadovaném období odpovídající dotační program nabízen.

3 Analýza možností financování rekonstrukce nemovitosti

3.1 Charakteristika společnosti

Společnost STK a SME Vračovice s.r.o. byla zapsána do obchodního rejstříku 11. 11. 2006. S celkovým počtem 8 zaměstnanců a ročním obratem nepřesahujícím 2 miliony Eur patří do kategorie mikropodniky.¹

Společnost nabízí technické prohlídky osobních automobilů, užitkových a nákladních vozidel do 3,5 tuny, přívěsných vozíků a motocyklů. Dále provádí evidenční kontroly, měření emisí (pouze diesel a benzín, LPG neměří) a dovozy – technické kontroly před schválením technické způsobilosti.

Klasifikace ekonomických činností podniku dle CZ-NACE:

- technické zkoušky a analýzy,
- maloobchod v nesespecializovaných prodejnách,
- ostatní maloobchod s novým zbožím ve specializovaných prodejnách. (17)

Společnost pracuje v programu ministerstva dopravy - online centralizovaném informačním systému STK² (CIS STK), který je provozován na základě § 48 odst. 4 zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a § 14 vyhlášky č. 302/2001 Sb., o technických prohlídkách a měření emisí vozidel ve znění pozdějších předpisů.

Provedení technické kontroly vozidla je řízeno zákonem č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých

¹ Členění dle pravidel EU.

² STK = stanice technické kontroly.

souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidel), ve znění zákona č. 307/1999 Sb.

Pravidelná technická prohlídka je prováděna na základě zákona č. 56/2001 Sb. ve lhůtách stanovených tímto zákonem a v rozsahu stanoveném prováděcí vyhláškou Ministerstva dopravy č. 302/2001., o technických prohlídkách a měření emisí vozidel. O výsledku pravidelné technické prohlídky obdrží žadatel o provedení technické prohlídky protokol o technické prohlídce. O provedeném měření emisí podnik vyhotoví protokol o měření emisí silničního motorového vozidla.

Podnik disponuje jednou kontrolní linkou stanice technické kontroly o 3 kontrolních stáních pro osobní automobily, kde je kapacita stanovena na 10 000 technických prohlídek za rok.

Vytíženost linky je závislá na období:

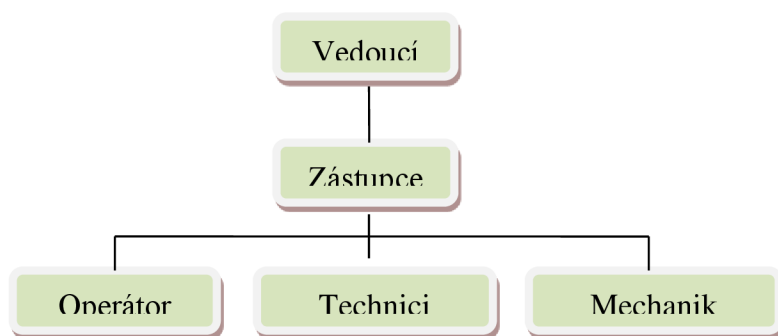
- leden – únor => 500 – 700 protokolů,
- březen – listopad/prosinec => 900 – 1 200 protokolů.

Klientela společnosti STK a SME Vračovice je tvořena převážně ze stálých zákazníků, přičemž přibližně 50 % tvoří autoservisy. Společnost doposud nezavedla příjem zákazníků na objednání. V současné době je povinná technická prohlídka nového vozidla po 4 letech a následně opakující se prohlídka každé 2 roky, společnost proto nemá problémy s nedostatkem zákazníků.

Organizační struktura

V čele společnosti jsou dva jednatelé s obchodním podílem 50 % a 50 %. Jeden z jednatelů vystupuje jako vedoucí, druhý jednatel jako jeho zástupce. V podniku jsou zaměstnání 4 technici STK, z nichž jsou zároveň 2 i technici SME¹. Společnost využívá služeb od externí účetní a účetnictví zpracovávají v programu ÚČTO.

¹ SME = stanice měření emisí.



Obrázek 2: Organizační struktura (vlastní zpracování)

Společnost STK a SME Vračovice je smluvním partnerem firmy DEKRA Automobil a.s., od které za měsíční poplatek získává pravidelně potřebné informace, jako například nové a připravované zákony, vyhlášky a novinky.

Konkurence

Stanice technické kontroly je řízená oblast. Vznik nového STK je závislý na povolení od ministerstva dopravy. Způsob a rozsah pokrytí správního obvodu činností stanic technické kontroly je určen v závislosti na posouzení kapacitních potřeb správního obvodu a kapacit stanic technické kontroly, přičemž výsledkem posouzení nesmí být překročení kapacitní potřeby technických prohlídek území okresu, který je součástí správního obvodu příslušného kraje a v němž má být uvažovaná stanice technické kontroly provozována, či překročení kapacitní potřeby technických prohlídek území příslušného kraje o více než 20 % dle § 16a odst. 1 vyhlášky č. 9/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva dopravy č. 302/2001 Sb., o technických prohlídkách a měření emisí vozidel, ve znění vyhlášky č. 99/2003 Sb.

Konkurenční podniky:

- STK Ústí, s.r.o.,
- AUTOTEST-STK Vysoké Mýto, s.r.o.,
- DEKRA Automobil a.s. (Česká Třebová),
- STK Jablonné s.r.o.

Vybrané poměrové ukazatele finanční analýzy

Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity avizují, jak je společnost schopna hradit své krátkodobé závazky. Běžná likvidita je stanovena jako podíl krátkodobých závazků na oběžných aktivech, pohotová likvidita jak oběžná aktiva bez zásob/krátkodobé závazky a okamžitá likvidita vyjadřuje poměr krátkodobých závazků na finančních prostředcích. Vývoj běžné, pohotové i okamžité likvidity je uveden v následující tabulce.

Tabulka 4: Ukazatele likvidity (zpracováno dle 16)

	2009	2010	2011
Běžná likvidita	0,97	1,39	1,64
Pohotová likvidita	0,93	1,22	1,56
Okamžitá likvidita	0,36	1,37	0,87

Doporučované hodnoty se pohybují:

- běžná likvidita 1 – 2,5;
- pohotová likvidita 0,7 – 1,2;
- okamžitá likvidita 0,2 – 0,5.

Běžná likvidita udává, kolikrát je subjekt schopen uspokojit pohledávky svých věřitelů v případě, kdy přemění všechna oběžná aktiva na peněžní prostředky. V roce 2009 je dosažená hodnota nižší než 1, což značí, že podnik nebyl schopen hradit krátkodobé závazky z oběžných aktiv a je nutné je hradit z dlouhodobých zdrojů. Za období 2010 – 2011 byly hodnoty běžné likvidity v doporučených hodnotách. Pohotová likvidita vyřazuje z výpočtu zásoby, proto pro společnosti poskytující služby je tento typ téměř identický s běžnou likviditou. Okamžitá likvidita představuje schopnost podniku okamžitě splácet své krátkodobé závazky; společnost se zde pohybuje nad rámcem doporučených hodnot, což značí špatné hospodaření s kapitálem.

Ukazatele zadluženosti

Pro vztah mezi vlastními a cizími zdroji se používají ukazatele zadluženosti. Na základě těchto ukazatelů zjistíme, v jakém rozsahu podnik vyžívá cizí zdroje k financování svých podnikatelských aktivit.

Tabulka 5: Ukazatele zadluženosti (zpracováno dle 16)

	2009	2010	2011
Celková zadluženost	0,49	0,53	0,39
Koeficient samofinancování	0,51	0,47	0,61
Úrokové krytí	23,2	2,37	-0,32

Doporučené hodnoty:

- celková zadluženost 0,3 – 0,5;
- koeficient samofinancování 0,5 – 0,7;
- úrokové krytí 3.

Výsledky celkové zadluženosti i koeficientu samofinancování se v období 2009 – 2011 pohybují v doporučených hodnotách. Jestliže jsou ukazatele celkové zadluženosti vyšší než 50 %, věřitelé váhají s poskytnutím finančních prostředků a zpravidla žádají vyšší úrok. Úrokové krytí vypovídá o tom, kolikrát je schopen podnik zaplatit úroky ze svých úvěrů poté, co uhradí všechny další náklady spojené s jeho provozem. V letech 2011 byly naměřené hodnoty příliš nízké, což značí, že by si společnost nemohla dovolit příliš vysokou zadluženost.

Ukazatele rentability

Rentabilita je finančním ukazatelem, který udává, jaký je poměr mezi finančními prostředky, které podniku plynou z jeho aktivit a mezi finančními prostředky, které podnik na tyto aktivity vynaložil. V následující tabulce je vyčíslena rentabilita aktiv, vlastního kapitálu a rentabilita investic.

Tabulka 6: Ukazatele rentability (zpracováno dle 16)

	2009	2010	2011
Rentabilita aktiv ROA	0,043	0,017	0,024
Rentabilita vlastního kapitálu ROE	0,086	0,036	0,039
Rentabilita investic ROI	0,062	0,090	-0,015

Rentabilita aktiv napovídá o tom, do jaké míry je podnik schopen z dostupných aktiv generovat zisk a je vypočítána jako podíl celkových aktiv na výsledku hospodaření za účetní období. U rentability vlastního kapitálu vycházíme z podílu vlastního kapitálu na výsledku hospodaření za účetní období. V případě rentability investic byly naměřené hodnoty získány poměrem zisku před úroky a zdaněním a celkových aktiv. Tyto ukazatele umožňují sledovat, zda podnik hospodaří efektivně nejen s oběžným a dlouhodobým majetkem, nýbrž se všemi používanými prostředky. Obecně platí, že čím vyšší hodnoty podnik vykazuje, tím lépe.

3.2 Předmět financování

Společnost má podnikatelské prostory ve vlastní nemovitosti. Využívá k provozování své činnosti pouze část budovy, přičemž přilehlá a protějšší část nemovitosti je nedostatečně využita. Podnik by proto rád upravil dispozice těchto prostor tak, aby zde mohly vzniknout kancelářské prostory a dílny, které budou následně společností STK a SME Vračovice pronajímány.

Na prostoru o rozloze 130 m² a 250 m² je plánována rekonstrukce obsahující úpravu podkroví, kde se vybudují kancelářské prostory včetně sociálního zařízení a úpravu přízemí. Nutnou součástí bude rovněž rekonstrukce střešního pláště. Zrekonstruované podkroví umožní vznik 8 oddělených místností se sociálním zařízením. Po rekonstrukci bude přízemí rozděleno do 2 větších místností, které budou sloužit jako dílny. Stavební práce budou na základě dohody s jednatelem společnosti předány a zajištěny firmou Chleboun, od které byla na základě předběžné cenové nabídky požadovaná rekonstrukce vyčíslena celkem na **2 600 000 Kč bez DPH**.

Rekonstrukce střešního pláště

V ceně za rekonstrukci střešního pláště je obsažena demontáž stávající krytiny (včetně likvidace), pořízení materiálu včetně klempířských a pokrývačských prací. Cena za tyto položky je dle předběžné nabídky stanovena na *1 191 992 Kč bez DPH*.

Rekonstrukce interiéru budovy

Cena za rekonstrukci interiéru obsahuje demoliční práce, dále zednické, instalatérské, obkladačské práce, elektroinstalaci, vzduchotechniku a veškerý potřebný materiál (včetně oken, dveří a vrat). Započítány jsou i práce a materiál na úpravu exteriéru. Cena byla vyčíslena na *812 488 Kč bez DPH*.

Nedílnou součástí je i zateplení budovy včetně úpravy exteriéru. Cena za tyto položky činí dle předběžné cenové nabídky *595 520 Kč bez DPH*.

Na základě § 92a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, kde je specifikován režim přenesené daňové povinnosti, je stanovena povinnost plátce, pro kterého bylo uskutečněno zdanitelné plnění v režimu přenesené daňové povinnosti, přiznat a zaplatit daň ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Pro společnost STK a SME Vračovice vznikne povinnost přiznat DPH¹ ve výši 546 000 Kč a zároveň možnost uplatnit nárok na odpočet DPH.

Počátek rekonstrukce je určen na 1. 7. 2013, přičemž je předpokládáno, že práce nenaruší chod provozu stanice technické kontroly a stanice měření emisí. Plánovaný konec rekonstrukce je stanoven firmou Chleboun na 19. 12. 2013. Kolaudace proběhne do konce roku 2013.

¹ Základní sazba DPH je pro rok 2013 21 %.

3.3 Analýza bankovních produktů

V případě, že by se podnik rozhodl pro financování své investice využít bankovní úvěr, bylo třeba si v první řadě nechat zpracovat předběžné nezávazné nabídky od několika bankovních institucí a následně vybírat mezi těmi nejzajímavějšími. Mezi hlavní rozhodovací kritéria patří nejen výše úrokové sazby, doba splatnosti úvěru a formy zajištění, ale také poplatky s úvěrem spojené – poplatky za přijetí a zpracování žádosti o úvěr, zřízení a správa úvěrového účtu aj.

Pro analýzu a porovnání jednotlivých bankovních úvěrů byly po konzultaci s jednatelem společnosti STK a SME Vračovice vybrány následující bankovní instituce:

- Sberbank CZ, a.s.,
- ČSOB, a.s.,
- Komerční banka, a.s.,
- GE Money Bank, a.s.,
- Česká spořitelna, a.s.,
- Raiffeisenbank, a.s.,
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. nepožaduje plnou úhradu své investice bankovním úvěrem. Částku 500 000 Kč pokryje z vlastních prostředků a od dotázaných bank očekává poskytnutí úvěru ve výši **2 100 000 Kč**.

Uvedeným bankovním institucím byla předložena následující poptávka:

Společnost:	STK a SME Vračovice s.r.o.,
Výše požadovaného úvěru:	2 100 000 Kč,
Předmět financování:	rekonstrukce nemovitosti,
Doba poskytnutí úvěru:	6 let,
Frekvence splátek:	měsíčně,
Forma splátek:	anuitní.

Byla zvolena forma anuitního splácení. Jedná se o konstantní splátky, které jsou po celou dobu splácení úvěru ve stejné výši;¹ mění se pouze podíl úmoru a úroku na výši splátky. Mezi výhody konstantních splátek patří jejich jednoduchost a přehlednost; v praxi jsou využívány nejčastěji. Úrokové sazby jsou získávány individuálně, zpravidla závisí na bonitě klienta, předloženém podnikatelském záměru a mimo jiné také na způsobu zajištění a ohodnocení předmětu zajištění.

K zjištění anuitní splátky se využívá vzorec:

$$a = D * \frac{i}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n}$$

Rovnice 5: Výpočet anuitní splátky

Kde: D...výše úvěru,
i...roční úroková sazba ve tvaru indexu v p. m.,
n...doba splácení. (převzato ze 8)

Tímto vzorcem vypočítanou částku bude společnost hradit po celou dobu splácení úvěru (72 měsíců). Podíl úroku na splátce je získán vynásobením konečného stavu úvěru v předchozím měsíci a měsíční úrokovou sazbou, získanou od zvolených bankovních institucí. Úmor pak představuje rozdíl splátky a úroku.

Výdaje spojené s úvěrem je nutné převést na současnou hodnotu pomocí odúročitele:

$$O = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Rovnice 6: Diskontování na současnou hodnotu

Kde: i... diskontní sazba v % p. m.,
n...počet období (měsíců). (převzato z 8)

¹ Za předpokladu neměnné úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru.

Pro následující výpočty je diskontní sazba stanovena s přihlédnutím na míru inflace a odvozena od hodnoty střednědobých státních dluhopisů, které mají stejnou životnost jako daná investice. V tomto případě jsou uvažovány dluhopisy České republiky 2010 – 2015 s původní dobou splatnosti 5,5 let se sazbou 3,40 % p. a. (18)

Pro vyčíslení čisté současné hodnoty celkových výdajů je rovněž důležitá vzniklá daňová úspora. Podle § 25 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, má podnik možnost využít odpočet zaplacených úroků z úvěru od základu daně. Daňová úspora se získá vynásobením daňově uznatelných nákladů a sazbou daně z příjmu právnických osob, která pro rok 2013 činí 19 %.¹

Výdaje spojené s úvěrem

Kromě nabídnuté úrokové sazby, která je vždy sjednávána individuálně, k výdajům souvisejícím s poskytnutým úvěrem patří i pojištění nemovitosti, jež bude předmětem zástavy. Pojištění lze sjednat samostatně či spolu s vyřízením úvěru, kdy banky nabízí možnost pojištění skrze svou smluvní pojišťovnu. Většina bankovních institucí požaduje, aby byla pojistná částka stanovena na hodnotu minimálně ve výši poskytnutého úvěru, a zpravidla také v rámci pojištění žádají komplexní krytí pro případ živelných událostí. Vzhledem ke skutečnosti, že smluvní pojišťovny zkontaktovaných bank se liší (a tímto i pojistné podmínky produktů pojištění nemovitosti), je dále uvažováno s tím, že společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. uzavře pojistnou smlouvu bez zprostředkování bankou. Výběr banky pro poskytnutí úvěru výši tohoto výdaje neovlivní, proto v následující části práce bude kalkulováno bez pojištění nemovitosti.

Poplatky související s pořízením bankovního úvěru patří mezi další důležitý faktor při rozhodování o volbě bankovní instituce. Mezi základní a nejsledovanější poplatky patří zejména poplatky za přijetí a posouzení žádosti o úvěr, poplatky za poskytnutí úvěru a správu úvěru.

¹ Pro vyčíslení daňové úspory je dále počítáno s neměnnou sazbou daně z příjmů právnických osob 19 % až do roku 2019.

V případě, kdy je nutná zástava nemovitosti, je třeba ke sledovaným výdajům připojit i bankovní poplatek za interní ohodnocení zastavované nemovitosti, jehož výše nemusí být zanedbatelná. Banky si zpravidla účtují mnohé další poplatky za nestandardní situace jako například poplatky za zaslání upomínek, poplatky v případě změny smluvních podmínek ze strany klienta, za předčasné splacení, za mimořádné splátky atp.

Daňové odpisy

Daňové odpisy jsou důležitým faktorem, který je nutné zohlednit při stanovení celkových výdajů u financování bankovním úvěrem. Dle § 24 odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, patří odpisy hmotného majetku do výdajů vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů, které lze odečíst od základu daně z příjmů. V případě financování rekonstrukce nemovitosti bankovním úvěrem uvažují zrychlené odpisování majetku dle § 32 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. U tohoto typu odpisování majetku dochází v prvních letech k zúčtování vyšší částky do nákladů než u odpisování rovnoměrného.

Způsob výpočtu:

- pro první rok $\Rightarrow \frac{\text{vstupní cena}}{\text{koeficient platný pro první rok odpisování}}$,
- pro další roky $\Rightarrow \frac{2 * \text{zůstatková cen}}{\text{koeficient platný pro další roky odpisování} - \text{počet let odpisování}}$.

Budova je zařazena do 5. odpisové skupiny, u které je stanoven **koeficient 31** pro odpisování v prvním roce a **koeficient 30** pro odpisování v dalších letech. Technické zhodnocení je definováno jako výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily v úhrnu ve zdaňovacím období částku 40 000 Kč. Začít s odpisováním je možné až po schválení a ověření vstupních podmínek při dokončení - kolaudaci nemovitosti. Termín ukončení stavebních prací je naplánován na 19. 12. 2013, proto první odpis proběhne až od začátku roku 2014. Vypočtené odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru.

V níže uvedené tabulce je znázorněn průběh odpisování technického zhodnocení budovy po dobu trvání čerpání bankovního úvěru.

Tabulka 7: Daňové odpisy, zrychlené odpisování – 5. odpis. skupina (vlastní zpracování)

Vstupní cena	Rok	Koeficient	Výše odpisu	Zůstatková cena
2 600 000 Kč	2013		-	
	2014	30	86 667 Kč	2 513 333 Kč
	2015	31	167 556 Kč	2 345 777 Kč
	2016	31	161 778 Kč	2 183 999 Kč
	2017	31	156 000 Kč	2 027 999 Kč
	2018	31	150 222 Kč	1 877 777 Kč
	2019	31	144 444 Kč	1 733 333 Kč

Zajištění úvěru

K minimalizaci úvěrového rizika banky užívají různých opatření. Zkontaktované banky požadují ručení ve formě zástavního práva k nemovitosti. V případě, že by byla nemovitost, jež má být zrekonstruována, shledána jako nedostačující k zástavě, bylo by možné do zástavního práva zahrnout i soukromou nemovitost patřící jednomu z jednatelů společnosti STK a SME Vračovice, s.r.o. Další možnosti zajištění, které banky očekávají, jsou postoupení pohledávky z uzavřených nájemních smluv či zajištění blanco směnkou.

3.3.1 Sberbank CZ, a.s.

Sberbank CZ je obchodní banka, působící na českém trhu jako samostatná akciová společnost s přidělenou bankovní licencí od ČNB od roku 1993. Do února roku 2013 působila v České republice pod názvem Volksbank CZ, nyní již s novým jménem Sberbank CZ. Tato banka má ve svém portfoliu služeb širokou nabídku finančních produktů a služeb v oblasti jak firemního, tak i osobního bankovníctví. Hlavním akcionářem je Sberbank Europe AG – dceřiná společnost Sberbank Rusko.

Sberbank Europe AG sídlí v Rakousku (Vídeň) a řídí expandující síť bank v osmi zemích východní a střední Evropy (v Bosně a Hercegovině, Chorvatsku, České republice, Maďarsku, Slovinsku, Slovensku, Srbsku a Ukrajině). Jediným vlastníkem Sberbank Europe AG je od února 2012 banka Sberbank Rusko.

Banka má ve své správě zhruba 27 % veškerých bankovních aktiv v Rusku a je největší ruskou bankou. Zaměstnává přes 240 tis. osob. Zakladatelem a akcionářem s podílem hlasovacích akcií 50 % plus jedna akcie je Ruská národní banka (Bank of Russia), mezi další akcionáře patří přes 245 tis. fyzických a právnických osob. (20)

Popis produktu k financování nemovitosti určené k dalšímu pronájmu

Sberbank CZ se velice kladně staví k úvěrům poskytovaným za účelem následného pronajímání nemovitosti. Přesné podmínky poskytnutí tohoto typu úvěru jsou řešeny individuálně. Možnosti zajištění u tohoto úvěru jsou formou zástavy nemovitostí, vinkulací nároků z pojistné smlouvy na nemovitost, zástava či postoupení pohledávek z nájmních smluv, bianko směnka, dohodou o přímé vykonatelnosti dluhu formou notářského zápisu atd.).

Charakteristika financování nemovitostí:

- financování výstavby, nákupů, modernizací a rekonstrukcí nemovitostí za účelem pronájmu,
- bezhotovostní čerpání dle postupu stavebních prací na základě předkládaných faktur,
- financování v CZK/EUR v závislosti na měně, v jaké budou realizovány výnosy z pronájmu. (20)

Tabulka 8: Poplatky za podnikatelské úvěry (zdroj dat: příloha č. 14 sazebník Sberbank CZ, a.s.)

Položka	Cena
Přijetí a posouzení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	1,5 % z výše úvěru = 31 500 Kč
Správa úvěru	417 Kč/měsíc
Ocenění nemovitosti pro zajištění	8 000 Kč

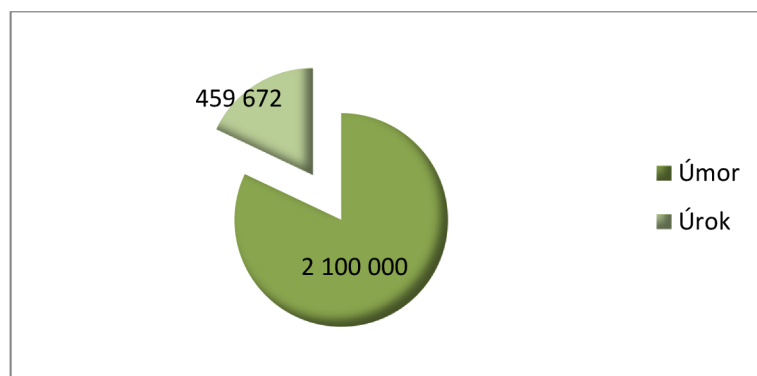
S poskytnutým úvěrem mohou být spojeny i další poplatky. Mezi tyto poplatky patří u Sberbank CZ, a.s. poplatek za změnu smluvních podmínek z podnětu klienta (1,5 % z částky prováděné změny v případě změny výše úvěru či 0,25 % z výše úvěru v případě ostatních změn), dále poplatek v případě nutnosti pořízení výpisu z katastru

nemovitosti ve výši 200 Kč, poplatky za zaslání upomínek k úhradě dlužné částky (první upomínka činí 200 Kč, každá další upomínka je zpoplatněna na 300 Kč) a poplatky v případě odstoupení od smlouvy (případně vypovězení smlouvy z důvodu nesplácení úvěru) ve výši 3 000 Kč.

Tabulka 9: Parametry úvěru od Sberbank CZ, a.s. (vlastní zpracování)

Výše úvěru	2 100 000 Kč
Doba splácení	72 měsíců
Frekvence splácení	měsíční
Forma splácení	anuita
Úroková sazba	6,75 % p. a.
Zajištění	zástava nemovitosti, postoupení pohledávek z nájemních smluv

Po 72 měsících splácení bude celkový úhrn výdajů činit 2 629 196 Kč (po přepočtení na současnou hodnotu 2 379 170 Kč). Z toho jsou ve výši 459 672 Kč úroky a poplatky ve výši 69 524 Kč.



Graf 8: Celková výše úroku a úmoru úvěru od Sberbank CZ, a.s. (vlastní zpracování)

Tabulka 10: Daňová úspora Sberbank, a.s. Údaje v Kč. (vlastní zpracování)

Rok	Odpisy	Úroky	Poplatky	Σ DUN	Daňová sazba	Daňová úspora	SH daň. úspory
2013	-	57716	41585	99301		18867	18247
2014	86 677	124404	5004	216085		41056	38400
2015	167 556	103363	5004	275923		52425	47422
2016	161 778	80858	5004	247640	19%	47052	41162
2017	156 000	56787	5004	217791		41380	35010
2018	150 222	31037	5004	186263		35390	28957
2019	144 444	5507	2919	152870		29045	22984
Celkem	866 677	459672	69524	1395873		265215	232182

Po odečtení současné hodnoty daňové úspory od současné hodnoty celkových výdajů na úvěr (2 379 170 Kč – 232 182 Kč) získáváme *čistý peněžní tok ve výši 2 146 988 Kč.*

3.3.2 ČSOB, a.s.

Československá obchodní banka, a.s. byla založena státem v roce 1964 jako banka poskytující služby v oblasti financování zahraničního obchodu a volno měnových operací. V roce 1999 byla privatizována; majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V roce 2007 se po odkoupení minoritních podílů stala KBC Bank jediným akcionářem ČSOB. Skupina KBC je integrovaná, multikanálová banko pojišťovací skupina zaměřující se především na fyzické osoby, malé a střední podniky a středně velké korporace. Tato skupina působí v Belgii a zemích východní a střední Evropy (Bulharsko, Česká republika, Maďarsko a Slovensko)

ČSOB, a.s. vystupuje v retailovém bankovníctví v České republice jako ČSOB a Poštovní spořitelna. Poskytuje služby fyzickým osobám, malým a středním podnikům a korporátním a institucionálním klientům. (21)

Popis produktu Malý úvěr pro podnikatele

Jedná se o účelový úvěr k financování investic od 50 000 Kč do 8 mil. Kč. Lze jím financovat pořízení nové technologie či výrobního zařízení, rozšiřování vozových parků

a skladů, vybavení kanceláří, ale i nákupy pozemků a rekonstrukce budov. Přesné úvěrové podmínky jsou sjednávány individuálně.

Charakteristika úvěru:

- čerpání úvěru jednorázově nebo postupně proti fakturám (či jiným dokumentům) až 18 měsíců od podpisu smlouvy,
- možnost odkladu první splátky jistiny až o 6 měsíců,
- fixní či pohyblivá úroková sazba s fixací 1, 3 nebo 5 let (možnost i na celou dobu splácení),
- možnost zpětného profinancování investice do majetku pořízeného v uplynulých 3 měsících,
- profinancování až 80 % celkové investice včetně DPH. (21)

Tabulka 11: Poplatky s úvěrem spojené (zdroj dat: příloha č. 20 sazebník ČSOB, a.s.)

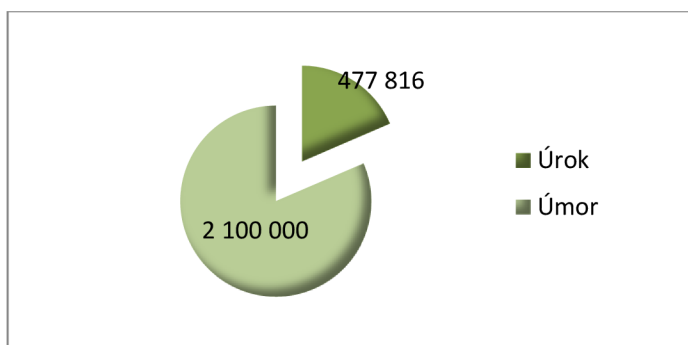
Položka	Cena
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	0,5 % z výše úvěru = 10 500 Kč
Správa úvěru	200 Kč/měsíc
Interní analýza hodnoty zajištění	4 500 Kč

Další poplatky, které mohou být součástí poskytnutého úvěru od ČSOB, a.s., jsou poplatky za mimořádnou splátku úvěru ve výši 2 % ze splátky úvěru (min. 5 000 Kč), poplatek za změnu smluvních podmínek z podnětu klienta o velikosti min. 2 000 Kč, poplatky za zaslání upomínky k uhrazení dlužné částky (300 Kč v případě první upomínky, další upomínky jsou zpoplatněny ve výši 500 Kč) a poplatky za vyhotovení elektronického výpisu listu vlastnictví z katastru nemovitostí (250 Kč/výpis).

Tabulka 12: Parametry úvěru od ČSOB, a.s. (vlastní zpracování)

Výše úvěru	2 100 000 Kč
Doba splácení	72 měsíců
Frekvence splácení	měsíční
Forma splácení	anuita
Úroková sazba	7,00 % p. a.
Zajištění	zástava nemovitosti, blanco směnka

Úhrn výdajů za 72 měsíců splácení činí 2 607 216 Kč (po přepočtení na současnou hodnotu 2 356 947 Kč). Z toho jsou ve výši 477 816 Kč úroky a poplatky ve výši 29 400 Kč.



Graf 9: Celková výše úroku a úmoru úvěru od ČSOB, a.s. (vlastní zpracování)

Tabulka 13: Daňová úspora ČSOB, a.s. Údaje v Kč. (vlastní zpracování)

Rok	Odpisy	Úroky	Poplatky	Σ DUN	Daňová sazba	Daňová úspora	SH daň. úspory
2013	-	59866	16000	75866		14415	13941
2014	86 677	129139	2400	218216		41461	38779
2015	167 556	107418	2400	277374		52701	47671
2016	161 778	84126	2400	248304	19%	47178	41272
2017	156 000	59149	2400	217549		41334	34971
2018	150 222	32368	2400	184990		35148	28759
2019	144 444	5750	1400	151594		28803	22793
Celkem	866 677	477816	29400	1373893		261040	228186

Po odečtení současné hodnoty daňové úspory od současné hodnoty celkových výdajů na úvěr (2 356 947 Kč – 228 186 Kč) získáváme *čistý peněžní tok o velikosti 2 128 761 Kč*.

3.3.3 Komerční banka, a.s.

Komerční banka, a.s. je univerzální bankou poskytující služby v oblasti retailového, investičního a podnikového bankovníctví. Byla založena v roce 1990 jako státní instituce a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. Je mateřskou společností skupiny KB a od roku 2001 patří rovněž do skupiny Société Générale, jež je jednou z největších evropských finančních skupin. V roce 2006 odkoupila banka zbývající 60 % podíl v Modré pyramidě stavební spořitelně, a.s., čímž získala kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v tuzemsku a mohla tímto dále rozšiřovat své retailové služby. V současné době společnosti skupiny Komerční banky nabízejí i specializované služby jako například penzijní připojištění, faktoring, spotřebitelské úvěry, stavební spoření a pojištění.

Obsluha korporátní klientely Komerční banky je rozdělována do dvou segmentů. Parametrem pro rozdělení je obvykle výše ročního obrátu klienta a škála produktů, které klient využívá. Podniky s obrátem od 60 mil. Kč do 1 500 mil. Kč jsou obsluhovány zpravidla na obchodních centrech segmentu Corporate. (22)

Produkt Profí úvěr

Profí úvěr Komerční banka poskytuje fyzickým osobám podnikatelům, právnickým osobám a klientům s oprávněním podnikat na území České republiky. Tento úvěr lze využít k financování oběžných prostředků (zásob a krátkodobých pohledávek do lhůty splatnosti), hmotného investičního majetku a provozních potřeb (financování nákladů na opravy a údržbu). Přesné podmínky úvěru jsou řešeny individuálně. Společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. má již řadu let veden účet u této banky, což je významný faktor ovlivňující výši nabízené úrokové sazby.

Charakteristika:

- splácení úvěru formou anuitních splátek,
- čerpat jej lze jednorázově či postupně,
- u částek převyšujících 2 mil. Kč se užívají zajišťovací prostředky ve formě ručení, zástavního práva k nemovitosti (věci movité či k pohledávce) a bianco směnky,
- poskytován jako:
 - krátkodobý úvěr se splatností do jednoho roku,
 - střednědobý úvěr se splatností do pěti let a
 - dlouhodobý úvěr se splatností do sedmi let. (22)

Tabulka 14: Poplatky spojené s poskytnutím úvěru (zdroj dat: příloha č. 15 sazebník Komerční banky, a.s.)

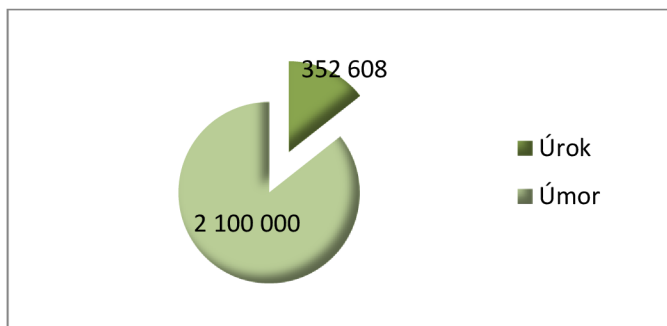
Položka	Cena
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	0,6 % z výše úvěru = 12 600 Kč
Správa úvěru	600 Kč/měsíc
Ohodnocení nemovitosti k zástavě	3 500 Kč

K dalším poplatkům spojeným s poskytnutím úvěru u Komerční banky jsou poplatky za změnu ve smlouvě z podnětu klienta ve výši 0,6 % z výše úvěru (min. 5 000 Kč), poplatky za zasilání upomínek (první upomínka činí 100 Kč, každá další upomínka je ve výši 500 Kč) a poplatky za zasilání výpisů z úvěrového účtu v elektronické podobě (20 Kč/měsíc).

Tabulka 15: Parametry úvěru od Komerční banky, a.s. (vlastní zpracování)

Výše úvěru	2 100 000 Kč
Doba splácení	72 měsíců
Frekvence splácení	měsíční
Forma splácení	anuita
Úroková sazba	5,25 % p. a.
Zajištění	zástava nemovitosti, bianco směnka

Po 72 měsících splácní činí celkové výdaje na úvěr 2 511 908 Kč (po přepočtení na současnou hodnotu 2 270 944 Kč). Z toho jsou ve výši 352 608 Kč úroky a poplatky ve výši 59 300 Kč.



Graf 10: Celková výše úroku a úmoru úvěru od Komerční banky, a.s. (vlastní zpracování)

Tabulka 16: Daňová úspora Komerční banka, a.s. Údaje v Kč. (vlastní zpracování)

Rok	Odpisy	Úroky	Poplatky	Σ DUN	Daňová sazba	Daňová úspora	SH daň. úspory
2013	-	44843	19100	63943		12 149	11750
2014	86 677	96206	7200	190 083		36 116	33780
2015	167 556	79398	7200	254154		48 289	43680
2016	161 778	61682	7200	230 660	19%	43 825	38339
2017	156 000	43016	7200	206 216		39 181	33149
2018	150 222	23347	7200	180 769		34 346	28103
2019	144 444	4116	4200	152760		29 024	22967
Celkem	866 677	352608	59300	1 278 585		242 930	211768

Odečtením současné hodnoty daňové úspory od současné hodnoty celkových výdajů souvisejících s úvěrem (2 270 944 Kč – 211 768 Kč) je získán *čistý peněžní tok ve výši 2 059 176 Kč.*

3.3.4 GE Money Bank, a.s.

Společnost GE Money Bank je univerzální banka poskytující své služby jak fyzickým osobám, tak i malým a středním podnikům. Je součástí společnosti GE (General Electric), která vznikla v roce 1892. GE vlastní diverzifikované portfolio průmyslových i finančních firem, které generují vlastní finanční aktiva. V GE pracuje více než 327 000 zaměstnanců a působí ve více než 100 zemích technologické a průmyslové divize a finanční divize GE Capital (GE Money v České republice). GE patří mezi jednu z největších světových firem a je jedinou, která se udržela v původním seznamu v Dow Jones Indexu z roku 1896. V tuzemsku tvoří skupinu GE Money dvě hlavní společnosti a to GE Money Bank a GE Money Auto, které zde působí již od roku 1997. (23)

Popis úvěru Expres Business – zajištěný

Zajištěný úvěr Expres Business je poskytován právnickým osobám a fyzickým osobám podnikatelům. Tímto úvěrem je možné financovat investice až do výše 5 000 000 Kč. Investiční část úvěru je splácena formou anuit a úvěr určen k provozním účelům je splácen dle potřeb klienta. Přesné podmínky získání úvěru jsou řešeny individuálně.

Charakteristika úvěru:

- doba splatnosti 2 – 10 let,
- úvěr poskytován ve výši 300 000 – 5 000 000 Kč,
- zajištění formou zástavy nemovitosti, která nemusí být ve vlastnictví klienta,
- možnost předčasného splacení či odložení splátky jistiny,
- splacenou část úvěru (k provozním účelům) lze opakovaně načerpat na běžný účet. (23)

Tabulka 17: Poplatky spojené s poskytnutím úvěru (zdroj dat: příloha č. 17 sazebník GE Money Bank, a.s.)

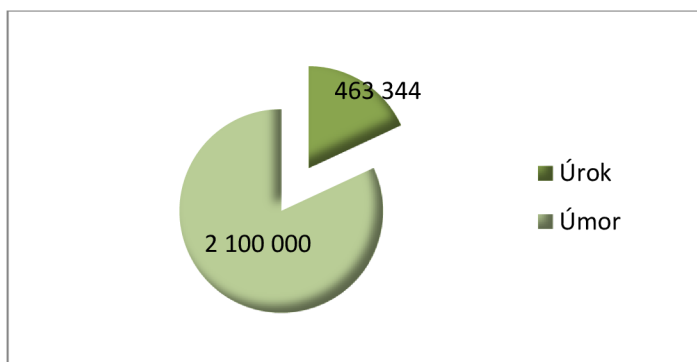
Položka	Cena
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	5 000 Kč
Poskytnutí úvěru	0,5 % z výše úvěru = 10 500 Kč
Správa úvěru	200 Kč/měsíc
Ohodnocení zajištění	dle skutečných nákladů, min. 1 000 Kč

Mezi další poplatky spojené s úvěrem patří i poplatek za změnu podmínek úvěrového obchodu z podnětu klienta, který je u GE Money Bank vyčíslen na 3 000 Kč, poplatek 5 % z předčasně splacené jistiny za provedení předčasné splátky či předčasného splacení úvěru, poplatky za zasílání upomínek (600 Kč/upomínka) a poplatky v případě vyhotovení a zasílání papírového výpisu z úvěrového účtu ve výši 50 Kč/měsíc.

Tabulka 18: Parametry úvěru od GE Money Bank, a.s. (vlastní zpracování)

Výše úvěru	2 100 000 Kč
Doba splácení	72 měsíců
Frekvence splácení	měsíční
Forma splácení	anuita
Úroková sazba	6,80 % p. a.
Zajištění	zástava nemovitostí, blanco směnka

Úhrn výdajů spojených s úvěrem činí po 72 měsících splácení 2 594 244 Kč (přepočtené výdaje na současnou hodnotu činí 2 345 369 Kč). Z toho jsou úroky ve výši 463 344 Kč a poplatky ve výši 30 900 Kč.



Graf 11: Celková výše úroku a úmoru úvěru od GE Money Bank, a.s. (vlastní zpracování)

Tabulka 19: Daňová úspora GE Money Bank, a.s. Údaje v Kč. (vlastní zpracování)

Rok	Odpisy	Úroky	Poplatky	Σ DUN	Daňová sazba	Daňová úspora	SH daň. úspory
2013	-	58152	17 500	75652		14374	13901
2014	86 677	125364	2400	214 441		40744	38109
2015	167 556	104185	2400	274 141		52087	47116
2016	161 778	81519	2400	245 697	19%	46682	40838
2017	156 000	57263	2400	215 663		40976	34668
2018	150 222	31304	2400	183 926		34946	28594
2019	144 444	5557	1400	151 401		28766	22763
Celkem	866 677	463344	30 900	1 360 921		258575	225989

Po odečtení současné hodnoty daňové úspory od současné hodnoty celkových výdajů na úvěr (2 345 369 Kč – 225 989 Kč) získáme *čistý peněžní tok o velikosti 2 119 380 Kč.*

3.3.5 Česká spořitelna, a.s.

Nejstarším právním předchůdcem České spořitelny byla Spořitelna česká, která byla založena již roku 1825. V roce 1992 byla společnost transformována na akciovou společnost. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group; jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve východní a střední Evropě.

Česká spořitelna poskytuje své služby fyzickým osobám, malým/středním firmám, městům a obcím. Rovněž umožňuje financování velkých korporací a své služby nabízí i v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je se svým počtem klientů

největší bankou na trhu. Na českém kapitálovém trhu spadá Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry. (24)

Popis Investičního úvěru

Investiční úvěr je poskytován malým firmám a fyzickým osobám podnikatelům. Lze jej využít i k financování dřívějších úvěrů a půjček či kombinovat s dalšími úvěry. Tento úvěr slouží k pořízení strojů, zařízení do kanceláří, obnovu vozového parku, koupi obchodních podílů, cenných papírů a k financování nemovitostí. Maximální výše poskytnutého úvěru je závislá na finančních výsledcích žadatele. Přesné podmínky získání úvěru jsou řešeny individuálně.

Charakteristika:

- doba splatnosti až 8 let,
- volba fixní či pohyblivé úrokové sazby,
- čerpání úvěru jednorázově či postupně,
- zajištění směnkou a zástavním právem. (24)

Tabulka 20: Poplatky související s poskytnutím úvěru (zdroj dat: příloha č. 18 sazebník České spořitelny, a.s.)

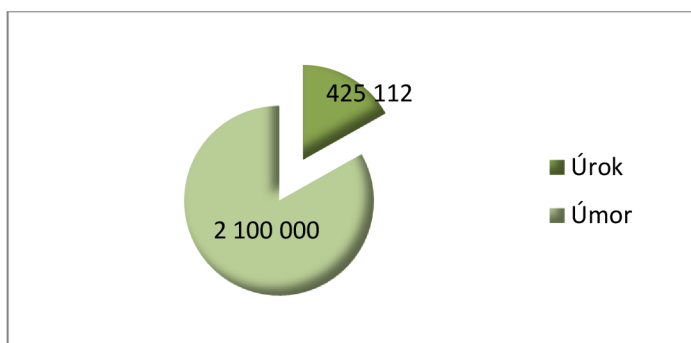
Položka	Cena
Zpracování, vyhodnocení a poskytnutí žádosti o úvěr	0,6 % z výše úvěru = 12 600 Kč
Správa úvěru	300 Kč/měsíc
Posouzení vhodnosti zástavy	4 400 Kč

Při rozhodování se o využití bankovního úvěru je nutné brát v potaz i další možné poplatky, které mohou souviset s poskytnutým úvěrem. Jedná se například o poplatek za změnu smluvních podmínek z podnětu klienta, který je u České spořitelny stanoven na 0,3 % z aktuálního zůstatku (min. 2 500 Kč), poplatek 0,5 % z nesplaceného zůstatku úvěru za převzetí dluhu jiným klientem a poplatky spojené se zasláním upomínek klientovi ke splnění jeho povinnosti (300 Kč/upomínka + poštovné).

Tabulka 21: Parametry úvěru od České spořitelny, a.s. (vlastní zpracování)

Výše úvěru	2 100 000 Kč
Doba splácení	72 měsíců
Frekvence splácení	měsíční
Forma splácení	anuita
Úroková sazba	6,27 % p. a.
Zajištění	zástava nemovitosti, blanco směnka

Celkový úhrn výdajů po 72 měsících splácení je ve výši 2 563 712 Kč (po přepočtení na současnou hodnotu činí výdaje 2 317 836 Kč). Z toho činí úroky 425 112 Kč a poplatky 38 600 Kč.



Graf 12: Celková výše úroku a úmoru úvěru od České spořitelny, a.s. (vlastní zpracování)

Tabulka 22: Daňová úspora Česká spořitelna, a.s. Údaje v Kč. (vlastní zpracování)

Rok	Odpisy	Úroky	Poplatky	Σ DUN	Daňová sazba	Daňová úspora	SH daň. Úspory
2013	-	53596	18 500	72096		13698	13248
2014	86 677	115353	3600	205630		39070	36543
2015	167 556	95636	3600	266792		50690	45852
2016	161 778	74648	3600	240026	19%	45605	39896
2017	156 000	52306	3600	211906		40262	34064
2018	150 222	28522	3600	182344		34645	28348
2019	144 444	5051	2100	151595		28803	22793
Celkem	866 677	425112	38 600	1330389		252773	220744

Odečtením současné hodnoty daňové úspory od současné hodnoty úhrnu výdajů na úvěr (2 317 836 Kč – 220 744 Kč) je získán *čistý peněžní tok ve výši 2 097 092 Kč.*

3.3.6 Raiffeisenbank, a.s.

Raiffeisenbank poskytuje na území České republiky své bankovní služby soukromé i podnikové klientele již od roku 1993. V roce 2008 dokončila banka integrační proces s eBankou. V současné době poskytuje rovněž služby osobních i firemních poradců a specializovaných hypotečních center. Majoritním akcionářem se 75 % je rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG (RBI). Akcionářem se 25 % je RB Prag-Beteiligungs GmbH. Majoritním vlastníkem Raiffeisen Bank International je RBZ se 78,5 %, zbývající část je volně obchodována. S celkovými aktivy přesahující 200 miliard korun a s počtem 3 000 zaměstnanců je Raiffeisenbank pátou největší bankou v České republice. (25)

Produkt Podnikatelská rychlá půjčka

Tento účelový úvěr lze využít k financování koupě, výstavby či rekonstrukce nemovitosti pro účely podnikání, pořízení zařízení a strojů pro účely podnikání či pro refinancování účelového úvěru. Je poskytován podnikatelům a společností s ručením omezeným, které podnikají nepřetržitě alespoň 12 měsíců. Přesné podmínky získání úvěru jsou sjednávány individuálně.

Charakteristika:

- délka splatnosti 1 – 15 let,
- splácení formou anuitních splátek,
- úvěr ve výši 30 000 Kč – 5 mil. Kč (u nemovitostí až 7,5 mil. Kč),
- jednorázové či postupné čerpání,
- zajištění formou zástavy nemovitosti. (25)

Tabulka 23: Poplatky s úvěrem spojené (vlastní zpracování)

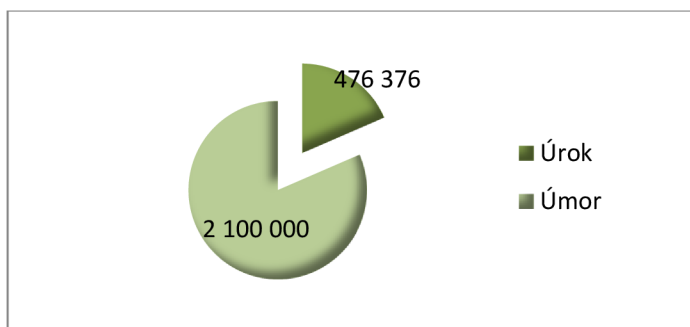
Položka	Cena
Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	0,5 % z výše úvěru = 10 500 Kč
Správa úvěru	300 Kč/měsíc
Interní odhad nemovitosti	2 000 Kč

K dalším poplatkům, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem od Raiffeisenbank, a.s. patří poplatek za změnu smluvní dokumentace na základě podnětu klienta (3 000 Kč), pořízení dokumentu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem (100 Kč/strana), poplatek za změnu zástavy (0,4 % z výše úvěru, avšak min. 5 000 Kč a max. 10 000 Kč), zaslání upomínky o neplnění podmínek úvěru (500 Kč) a poplatek za předčasné splacení úvěru (ve výši 1 % z mimořádné splátky, min. 6 000 Kč).

Tabulka 24: Parametry úvěru od Raiffeisenbank, a.s. (vlastní zpracování)

Výše úvěru	2 100 000 Kč
Doba splácení	72 měsíců
Frekvence splácení	měsíční
Forma splácení	anuita
Úroková sazba	6,97 % p. a.
Zajištění	zástava nemovitosti, bianco směnka

Úhrn výdajů za 72 měsíců splácení činí 2 610 476 Kč (přepočtená suma výdajů na současnou hodnotu činí 2 359 651 Kč). Z toho jsou úroky ve výši 476 376 Kč a poplatky ve výši 34 100 Kč.



Graf 13: Celková výše úroku a úmoru úvěru od Raiffeisenbank, a.s.
(vlastní zpracování)

Tabulka 25: Daňová úspora Raiffeisenbank, a.s. Údaje v Kč. (vlastní zpracování)

Rok	Odpisy	Úroky	Poplatky	Σ DUN	Daňová sazba	Daňová úspora	SH daň. úspory
2013	-	59697	14000	73697		14002	13542
2014	86 677	128764	3600	219041		41618	38926
2015	167 556	107098	3600	278254		52868	47822
2016	161 778	83866	3600	249244	19%	47356	41428
2017	156 000	58962	3600	218562		41527	35134
2018	150 222	32260	3600	186082		35356	28929
2019	144 444	5729	2100	152273		28932	22895
Celkem	866 677	476376	34100	1377153		261659	228676

Po odečtení současné hodnoty daňové úspory od současné hodnoty úhrnu výdajů na úvěr (2 359 651 Kč – 228 676 Kč) je získán *čistý peněžní tok ve výši 2 130 975 Kč.*

3.3.7 UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s. působí na českém trhu od 5. 7. 2007, kdy vznikla integrací dvou samostatně působících subjektů HVB Bank a Živnostenské banky. Zaměřuje se nejen na firemní, ale i na privátní klientelu. Patří k nejsilnějším bankám na trhu v oblastech projektového, syndikovaného a strukturovaného financování Corporate Finance a řadí se na první příčku ve financování komerčních nemovitostí.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s. je členem evropské skupiny UniCredit Group, jež patří k největším finančním skupinám v Evropě. Působí přímo ve 22 zemích a ve 27 zemích působí prostřednictvím svých obchodních zastoupení. V regionech

východní a střední Evropy skupina disponuje největší mezinárodní bankovní sítí zahrnující přibližně 10 000 poboček. UniCredit Group působí v zemích – Ázerbájdžán, Bosna a Hercegovina, Bulharsko, Česká republika, Estonsko, Chorvatsko, Itálie, Kazachstán, Litva, Lotyšsko, Maďarsko, Německo, Polsko, Rakousko, Rumunsko, Rusko, Srbsko, Slovensko, Slovinsko, Turecko a Ukrajina. (26)

Produkt Výnosové nemovitosti

Tento úvěr je poskytován za účelem pořízení, rekonstrukci/modernizaci výnosových nemovitostí (zejména činžovní domy, administrativní budovy apod.) či refinancování dříve uhrazených poskytnutých úvěrů sloužících k jejich pořízení apod. Splácení úvěru je plně pokryto příjmy z pronájmu těchto nemovitostí. Přesné podmínky úvěru jsou sjednávány individuálně.

Charakteristika:

- úvěr poskytován v CZK, EUR či USD,
- výše úvěru je závislá dle hodnoty zastavovaných nemovitostí,
- splácení ve formě anuitních splátek,
- doba splatnosti max. 15 let,
- zajištění formou zástavního práva k nemovitostem,
- jednorázově či postupné čerpání. (26)

Tabulka 26: Poplatky spojené s poskytnutím úvěru (zdroj dat: příloha č. 19 sazebník UniCredit Bank, a.s.)

Položka	Cena
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	0,5 % = 10 500 Kč
Správa úvěru	300 Kč/měsíc
Posouzení vhodnosti zástavy	3 500 Kč

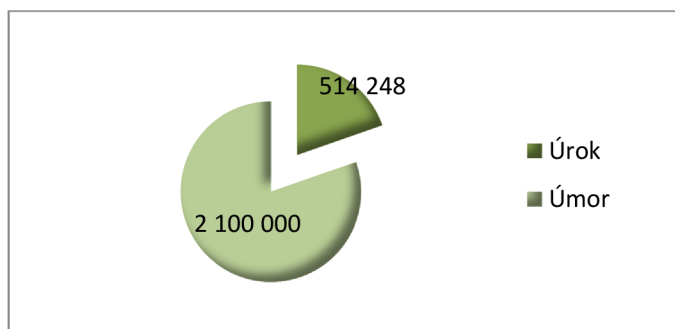
Mezi další možné poplatky, které mohou v souvislosti s úvěrem od UniCredit Bank Czech Republic, a.s. vzniknout, patří poplatek za změnu smluvních podmínek z podnětu klienta ve výši 5 000 Kč, poplatky za zaslání upomínky (350 Kč za první upomínku,

500 Kč za každou další upomínku) a poplatky za poradenství či úkony nad rámec standardních služeb ve výši 250 Kč/každých započatých 30 minut.

Tabulka 27: Parametry úvěru od UniCredit Bank Czech Republic, a.s. (vlastní zpracování)

Výše úvěru	2 100 000 Kč
Doba splácení	72 měsíců
Frekvence splácení	měsíční
Forma splácení	anuita
Úroková sazba	7,5 % p. a.
Zajištění	zástava nemovitosti

Úhrn celkových nákladů za 72 měsíců činí u UniCredit Bank Czech Republic, a.s. 2 649 848 Kč (po přepočtení na současnou hodnotu 2 395 365 Kč). Z toho jsou úroky ve výši 514 248 Kč a poplatky o velikosti 35 600 Kč.



Graf 14: Výše úroku a úmoru úvěru od UniCredit Bank Czech Republic, a.s. (vlastní zpracování)

Tabulka 28: Daňová úspora UniCredit Bank, a.s. (vlastní zpracování)

Rok	Odpisy	Úroky	Poplatky	Σ DUN	Daňová sazba	Daňová úspora	SH daň. úspory
2013	-	64167	15500	79667		15137	14639
2014	86 677	138622	3600	228899		43491	40678
2015	167 556	115557	3600	286713		54475	49276
2016	161 778	90699	3600	256077	19%	48655	42564
2017	156 000	63917	3600	223517		42468	35930
2018	150 222	35053	3600	188875		35886	29363
2019	144 444	6233	2100	152777		29028	22971
Celkem	866 677	514248	35600	1416525	-	269140	235421

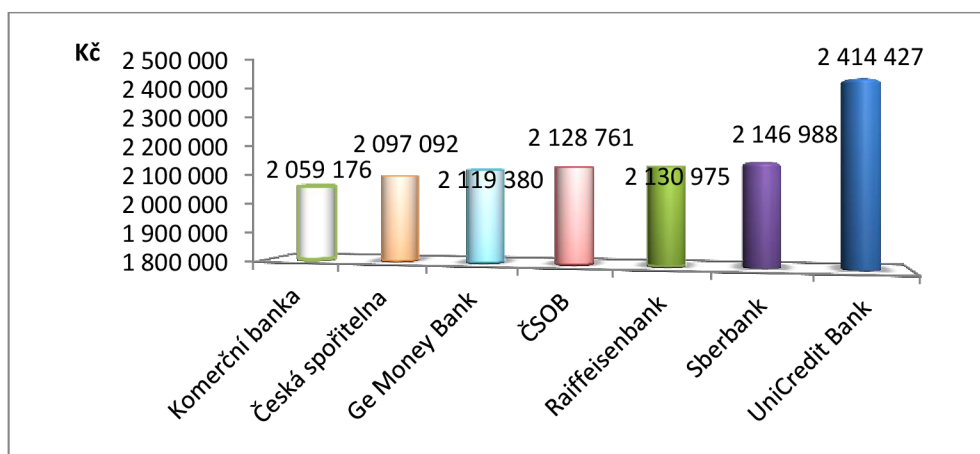
Po odečtení současné hodnoty daňové úspory od současné hodnoty úhrnu výdajů na úvěr (2 649 848 Kč – 235 421 Kč) získáváme *čistý peněžní rok ve výši 2 414 427 Kč.*

Tabulka 29: Přehled nabídky bankovních úvěrů (vlastní zpracování)

	Úrok. sazba	Poplatky za poskytnutí úvěru	Poplatek za vedení	Poplatek za odhad nemovitosti
Sberbank	6,75 % p.a.	31 500 Kč	417 Kč	8 000 Kč
ČSOB	7 % p.a.	10 500 Kč	200 Kč	4 500 Kč
Česká spořitelna	6,27 % p.a.	12 600 Kč	300 Kč	4 400 Kč
UniCredit Bank	7,5 % p.a.	10 500 Kč	300 Kč	3 500 Kč
Komerční banka	5,25 % p.a.	12 600 Kč	600 Kč	3 500 Kč
Raiffeisenbank	6,98 % p.a.	10 500 Kč	300 Kč	2 000 Kč
GE Money Bank	6,8 % p.a.	15 500 Kč	200 Kč	1 000 Kč

3.4 Zhodnocení výsledků a návrhy řešení

V následujícím grafu je uveden přehled čistého peněžního toku u jednotlivých bankovních produktů. Nejvýhodnější variantou je z hlediska nejnižšího čistého peněžního toku využití bankovního úvěru od Komerční banky, a.s., kde má společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. již veden bankovní účet, což výrazným způsobem ovlivnilo výši nabídnuté úrokové sazby a spolu s nízkými souvisejícími poplatky umožnilo dosáhnout nejnižšího čistého peněžního toku oproti konkurenčním nabídkám. Druhou nejvýhodnější variantou je čerpání bankovního úvěru od České spořitelny, a.s. Naopak nejvíce nákladné financování požadované rekonstrukce nemovitosti by bylo v případě využití bankovního úvěru od UniCredit Bank, a.s., kdy je čistý peněžní tok o 355 251 Kč vyšší než u Komerční banky, a.s., proto by nebylo vhodné tuto nabídku pro společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. doporučovat.



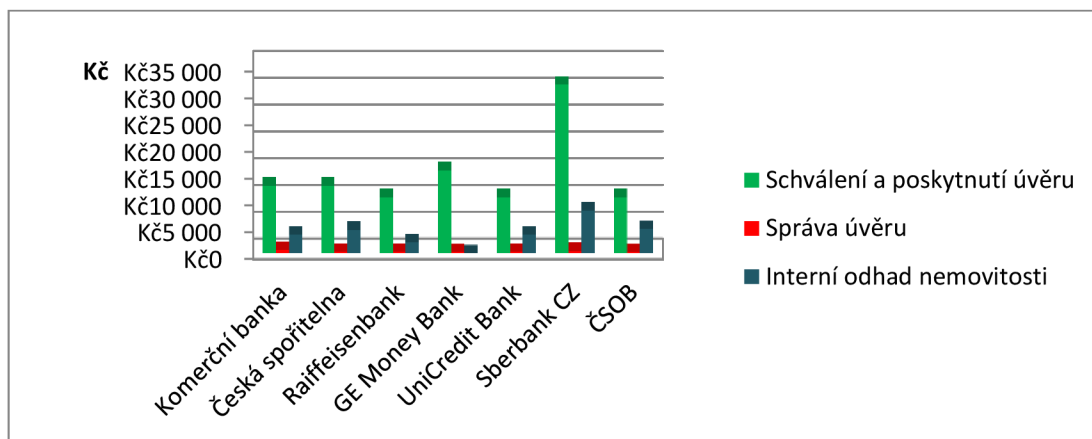
Graf 15: Porovnání čistého peněžního toku jednotlivých bankovních institucí
(Zdroj: vlastní zpracování)

Zhodnocení dle dílčích kritérií

Při vyhodnocení neoptimálnější formy financování se můžeme zaměřit i na dílčí kritéria, jakými mohou být poplatek za schválení, poskytnutí a správu úvěru, poplatek za interní ohodnocení nemovitosti či poplatky účtované v případě předčasného splacení/řádného neplacení atd. Tyto poplatky jsou dále rozděleny dle toho, zda společnosti jistě vzniknou, či vzniknout za dobu trvání čerpání úvěru nemusí.

Nevyhnutelné poplatky

Na grafu vidíme výše poplatků, které jsou spojené s bankovním úvěrem poskytnutým společností STK a SME Vračovice, s.r.o. na rekonstrukci nemovitosti za účelem následného pronájmu.



Graf 16: Porovnání výše poplatků spojených s poskytnutým úvěrem (vlastní zpracování)

Poplatky za správu úvěrů se pohybují v řádech stokorun za měsíc. Nejdražší je vedení úvěrového účtu u Komerční banky, a.s. (600 Kč) a u Sberbank CZ, a.s. (417 Kč). V případě Raiffeisenbank, a.s., České spořitelny, a.s. a UniCredit Bank, a.s. je poplatek za správu úvěru ve stejné výši (300 Kč) a u ČSOB, a.s. a GE Money Bank, a.s. je naopak nejnižší (200 Kč).

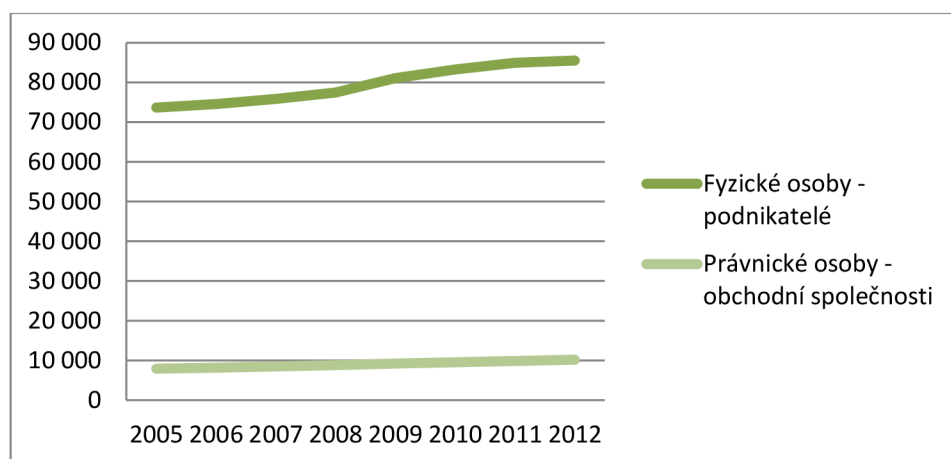
Poplatky za schválení, poskytnutí úvěru a za interní ohodnocení nemovitosti jsou nejvyšší u Sberbank CZ, a.s. (31 500 Kč a 8 000 Kč). Jako druhá nejdražší varianta se jeví GE Money Bank, a.s., kde je schválení a poskytnutí úvěru ve výši 15 500 Kč a poplatek za interní ohodnocení nemovitosti není přesně znám – minimální výše tohoto poplatku je stanovena na 1 000 Kč, nicméně banka si účtuje skutečně vzniklé výdaje. Na třetím místě je Česká spořitelna, a.s. (12 600 Kč a 4 400 Kč), dále Komerční banka, a.s. (12 600 Kč a 3 500 Kč). Jako nejlevnější co se týče těchto poplatků je Raiffeisenbank, a.s. (10 500 Kč a 2 000 Kč) s UniCredit Bank, a.s. (10 500 Kč a 3 500 Kč).

Další možné poplatky

Za období čerpání úvěru mohou nastat různé situace, se kterými nyní společnost STK a SME Vračovice nemusí počítat. Mezi tyto poplatky řadíme zejména poplatek za předčasné splacení úvěru, zasílání upomínek a poplatky za změnu v dokumentaci z podnětu klienta. Tyto poplatky jsou ve všech bankách obdobné, a jelikož by nastaly v situacích, jejichž vznik lze jen těžko předpokládat, nebude jim při konečném vyhodnocení přiřazena velká váha.

3.4.1 Vyhodnocení investice

V případě, že se společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. rozhodne pro financování rekonstrukce nemovitosti využít bankovní úvěr, je nutné ohlížet se i na návratnost investice. Společnost plánuje zrekonstruované prostory pronajímat jako kancelářské prostory a dílny. Jako potenciální nájemníky je možno uvažovat především fyzické osoby z okolních obcí podnikající jako osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ) a případně menší obchodní společnosti. Na následujícím grafu je vidět počet ekonomických subjektů působících v Pardubickém kraji za roky 2005 – 2012 v rozdělení podle obchodních společností a podnikajících fyzických osob.



Graf 17: Počet registrovaných ekonomických subjektů v Pardubickém kraji za období 2005 - 2012 (zdroj: data z www.czso.cz)

Z výše uvedených údajů je patrné, že v Pardubickém kraji dochází od roku 2005 k neustálému nárůstu počtu registrovaných ekonomických subjektů. Zejména množství

fyzických osob podnikajících jako osoby samostatně výdělečně činné je v obcích z blízkého okolí vysoké. Tímto se otevírá pro společnost STK a SME Vračovice možnost pro pronájem nebytových prostor - kanceláří a dílen.

Pro získání potencionálních nájemníků je třeba nejprve stanovit výši nájmu, jež bude požadována. Vzhledem ke skutečnosti, že ceny pronájmu nebytových prostor nejsou regulovány a jsou určovány poptávkou a nabídkou na trhu, výše nájmu bude odvozena od nabídek pronájmů nebytových prostor uváděných na realitních serverech z pardubického kraje – zejména okres Ústí nad Orlicí, Chrudim a Svitavy. Výsledná cena závisí nejen na typu, velikosti a vybavenosti pronajímaného objektu, ale především na lokalitě a dobré dopravní dostupnosti. Obec Vračovice - Orlov, kde mají vzniknout prostory k pronájmu, se nachází v těsné blízkosti měst Vysoké Mýto, Choceň, Litomyšl, Ústí nad Orlicí a Česká Třebová. Nabídka kancelářských prostor o rozloze 19 m² až 30 m² se v uvedených oblastech pohybuje v cenovém rozpětí 2 500 Kč – 5 000 Kč za měsíc. Ceny za pronájmy skladovacích prostor/výrobních objektů o rozloze 150 m² – 300 m² se pohybují v rozmezí 10 000 Kč – 17 000 Kč za měsíc.

Společnost bude po dokončení disponovat osmi kanceláři o rozloze 26 m²/kancelář a dvěma dílnami o rozloze 80 m²/dílna. S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti bude cena pronájmu činit měsíčně 4 000 Kč/kancelář a 6 000 Kč/dílna. Ceny jsou uváděny bez poplatků, které budou součástí měsíčního nájemného. V případě, že budou všechny výše uvedené prostory pronajaty, celkové měsíční nájemné bez energií bude činit 44 000 Kč (32 000 Kč z kancelářských prostor + 12 000 Kč z dílen). Plánovaný konec stavebních úprav byl stanoven na 19. 12. 2013, prostory tedy bude možné pronajímat od 1. 1. 2014.

Smlouvy o budoucí smlouvě pronájmu nebytových prostor

Níže jsou uvedeny subjekty, které souhlasily s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě pronájmu nebytového prostoru od 1. 1. 2014. Na základě těchto smluv má společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. jistotu, že kapacita nově vzniklých prostor bude plně využita a bude tak dále možno kvantifikovat výši budoucích příjmů z pronájmu a vyhodnotit výhodnost investice.

Obsazenost kanceláří podnikajícími fyzickými osobami:

- Michaela Bartáková (grafické studio), Choceň
 - měsíční nájemné ve výši 4 000 Kč bez energií,
- Dana Šilarová (kadeřnictví), Choceň;
 - měsíční nájemné ve výši 4 000 Kč bez energií,
- Alena Šlězová (účetnictví), Vysoké Mýto
 - měsíční nájemné ve výši 4 000 Kč bez energií,
- Zuzana Samková (účetnictví), Vysoké Mýto
 - měsíční nájemné ve výši 4 000 Kč bez energií,
- Jana Pecháčková (masérské služby), Litomyšl
 - měsíční nájemné ve výši 4 000 Kč bez energií,
- Ivana Arnoštová (nehtová kosmetika), Vysoké Mýto
 - měsíční nájemné ve výši 4 000 Kč bez energií.

Obsazenost kanceláří obchodními společnostmi:

- RM VISION, s.r.o. (reklamní a marketingová agentura) – 2 místnosti,
 - měsíční nájemné ve výši 8 000 Kč bez energií.

Obsazenost dílen podnikajícími fyzickými osobami:

- Jiří Mikeš (klempířské práce), Sloupnice
 - měsíční nájemné ve výši 6 000 Kč bez energií,
- Petr Mařáček (klempířské práce), Sloupnice
 - měsíční nájemné ve výši 6 000 Kč bez energií.

Budoucí výdaje z pronájmu nebytových prostor je potřebné převést na současnou hodnotu. K získání současné hodnoty je využit stejný postup jako při diskontování výdajů souvisejících s bankovním úvěrem a diskontní sazba je rovněž odvozena od hodnoty střednědobých státních dluhopisů se sazbou 3,40 % p. a. V následující tabulce jsou uvedeny příjmy diskontované na současnou hodnotu.¹

¹ Pro přehlednost jsou uvedeny příjmy pouze do roku 2022.

Tabulka 30: Přehled příjmů z pronájmu. Údaje v Kč.

(vlastní zpracování)

Rok	Příjmy	SH příjmů
2013	-	-
2014	528000	510638
2015	528000	493847
2016	528000	477609
2017	528000	461904
2018	528000	446716
2019	528000	432027
2020	528000	417821
2021	528000	404082
2022	528000	390795

Metoda čisté současné hodnoty

Mezi nejužívanější metody hodnocení investic patří metoda čisté současné hodnoty (NPV) a metoda vnitřního výnosového procenta (IRR). Výhodou těchto způsobů stanovení výhodnosti investice je především to, že uvažují faktor času – jsou dynamické. K posouzení výhodnosti investice společnosti STK a SME Vračovice, s.r.o. je použita metoda čisté současné hodnoty, pro jejíž výpočet je nutné znát (či se pokusit kvalifikovaně odhadnout) budoucí peněžní toky spojené s danou investicí. Jako časový rámec, pro který bude čistá současná hodnota kalkulována, je stanoven počet let čerpání bankovního úvěru. Vynaložené výdaje obsahují nejen zdroje získané bankovním úvěrem, ale také finanční obnos, který společnost uhradila ze svých prostředků.

Tabulka 31: Čistá současná hodnota investice (vlastní zpracování)

Bankovní instituce	NPV
Komerční banka, a.s.	26 974 Kč
Česká spořitelna, a.s.	4 432 Kč
GE Money Bank, a.s.	-23 110 Kč
ČSOB, a.s.	-34 688 Kč
Raiffeisenbank, a.s.	-37 393 Kč
Sberbank CZ, a.s.	-56 911 Kč
UniCredit Bank, a.s.	-73 115 Kč

Čistá současná hodnota > 0 znamená, že podnik na investici vydělá. Naopak investice je ztrátová, pokud $NPV < 0$. V tomto případě záporné hodnoty znamenají, že investice

si na sebe vydělá za delší dobu. Z uvedených údajů vyplývá, že nejvýhodnější varianta pro podnik je čerpání bankovního úvěru od Komerční banky, a.s. Alternativní možností je pak bankovní úvěr od České spořitelny, a.s.

Metoda diskontované doby návratnosti

Pro stanovení vhodnosti investice je možné využít rovněž metodu návratnosti (payback method), která udává, za kolik let peněžní příjmy z investice vyrovnají kapitálový výdaj na investici. Pro zachování vypovídací schopnosti je použita diskontovaná metoda návratnosti, kdy jsou peněžní toky diskontovány na současnou hodnotu.

Tabulka 32: Stanovení doby návratnosti (vlastní zpracování)

Bankovní instituce	Doba návratnosti
Komerční banka, a.s.	5,88 let
Česká spořitelna, a.s.	5,99 let
GE Money Bank, a.s.	6,05 let
ČSOB, a.s.	6,11 let
Raiffeisenbank, a.s.	6,11 let
UniCredit Bank, a.s.	6,17 let
Sberbank CZ, a.s.	6,18 let

Metoda doby návratnosti investice potvrzuje výše zmíněné výsledky. Jako hlavní kritérium přijetí investice je zde skutečnost, že doba návratnosti je menší než doba životnosti investice (v tomto případě doba, po kterou je čerpán bankovní úvěr). Nevýhoda této metody posouzení výhodnosti investice spočívá v tom, že nezohledňuje finanční toky plynoucí z investice po dosažení doby návratnosti, proto je použita spíše jako doplňující kritérium.

Vliv investice na vybrané finanční ukazatele podniku

K financování plánované rekonstrukce nemovitosti připadá pro společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. jako jediná vhodná možnost externího financování využití bankovního úvěru. Z analyzovaných nabídek jednotlivých bankovních institucí vyplynula jako nejoptimálnější varianta čerpání úvěru od Komerční banky, a.s. Pro každou společnost, plánující realizaci určité investice, je důležitá skutečnost, jak zvolená forma financování investice ovlivní finanční situaci podniku v budoucích letech. V následujících tabulkách

jsou uvedeny hodnoty zvolených finančních ukazatelů na následující období splácení bankovního úvěru. Pro snazší porovnání jsou zde zahrnuty i hodnoty z již uplynulého účetního období.

Tabulka 33: Ukazatele likvidity

(zdroj dat: příloha č. 11 plán finančních výkazů, vlastní zpracování)

	2012	2013	2014	2015
Běžná	2,16	0,82	1,25	1,45
Pohotová	2,1	0,76	1,17	0,38
Okamžitá	1,94	0,62	1,03	1,25

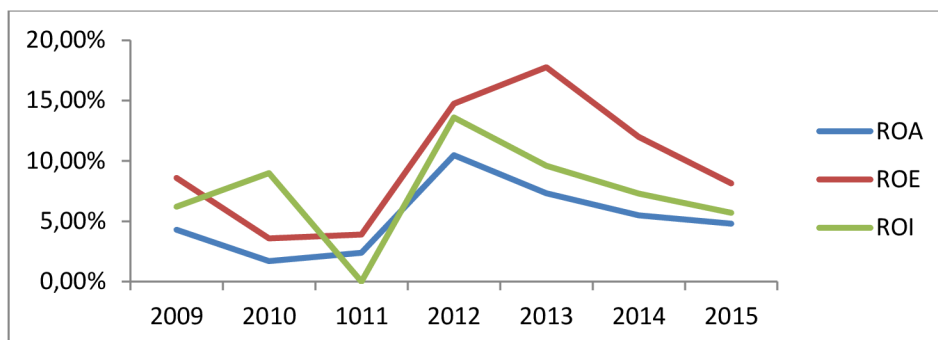
Nejvýraznější zakolísání pod doporučené hodnoty vidíme u běžné likvidity v roce 2013, kdy je plánována realizace investice. V tomto roce by podnik nebyl schopen uspokojit pohledávky svých věřitelů v případě, kdy by přeměnil všechna oběžná aktiva na peněžní prostředky. Výnosy z investice jsou očekávány až od roku 2014, což bude mít pozitivní vliv na běžnou, pohotovou i okamžitou likviditu. Pouze v roce 2015 se nachází naměřená pohotová likvidita, jež vylučuje z výpočtu zásoby, mírně pod rámcem doporučených hodnot.

Tabulka 34: Ukazatele rentability

(zdroj dat: příloha č. 11 plán finančních výkazů, vlastní zpracování)

	2012	2013	2014	2015
ROA	0,1047	0,0733	0,055	0,0413
ROE	0,1475	0,1776	0,12	0,0815
ROI	0,1361	0,0959	0,0731	0,055

Na základě ukazatelů rentability můžeme sledovat, zda podnik hospodaří efektivně nejen s oběžným a dlouhodobým majetkem, ale se všemi používanými prostředky. V následujícím grafu vidíme vývoj zvolených ukazatelů rentability před a po období čerpání bankovního úvěru. Z grafu je patrné, že rentabilita společnosti oproti předchozím obdobím vzroste. Obecně platí, že čím vyšší hodnoty jsou vykazovány, tím lépe.



Graf 18: Vývoj ukazatelů rentability za období 2009 – 2015

(zdroj dat: příloha č. 11 finanční výkazy, vlastní zpracování)

Mezi další finanční ukazatele, které budou po rozhodnutí se o čerpání bankovního úvěru ovlivněny, patří rovněž níže v tabulce uvedené - ukazatele zadluženosti.

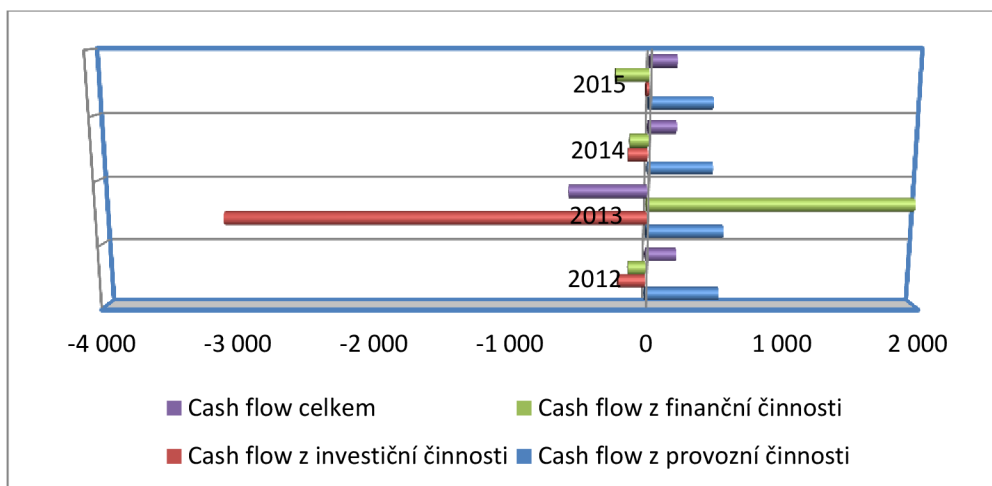
Tabulka 35: Ukazatele zadluženosti

(zdroj dat: příloha č. 11 plán finančních výkazů, vlastní zpracování)

	2012	2013	2014	2015
Celková zadluženost	0,29	0,59	0,54	0,49
Koeficient samofinancování	0,71	0,41	0,46	0,51
Úrokové krytí	3,27	4,48	3,17	2,86

I po přijetí bankovního úvěru nevychází pro společnost celková zadluženost nepříznivě. Podnik si udržuje poměr mezi cizím a vlastním financováním ve všech obdobích na podobné výši, tedy vlastního kapitálu je využíváno v téměř stejné míře, jako kapitálu cizího.

Dalším důležitým faktorem při sledování investice je přehled o stavu peněžních prostředků. V následujícím grafu je zobrazen peněžní tok za období 2012 – 2015. V roce 2013 vidíme velký výkyv u cash flow z investiční činnosti, jenž byl způsoben financováním do rekonstrukce nemovitosti. Od roku 2014 se předpokládají příjmy z pronájmu nebytových prostor, kterými podnik zajistí splácení přijatého bankovního úvěru.



Graf 19: Přehled finančních toků

(zdroj dat: příloha č. 12 plán peněžních toků, vlastní zpracování)

Na základě predikce a vyhodnocení budoucí finanční situace podniku lze říci, že společnost STK a SME Vračovice, s.r.o. může využít možnosti financování bankovním úvěrem od Komerční banky, a.s., aniž by bylo ohroženo jeho finanční zdraví. Návratnost investice činí v tomto případě 5,88 let. Po splacení úvěru budou společnosti dále plynout příjmy z pronájmu nebytových prostor. Mezi budoucí možné výdaje, se kterými je do příštích období nutné počítat, patří zejména výdaje spojené s údržbou nemovitosti.

3.4.2 Shrnutí doporučené možnosti financování

Jako nejvýhodnější a zároveň doporučená forma financování rekonstrukce nemovitosti byla zvolena možnost využití bankovního úvěru. Z analyzovaných bankovních produktů byl vybrán jako nejvýhodnější produkt od Komerční banky, a.s.

Úvěr od Komerční banky, a.s.,

- výše nabídnuté úrokové sazby: 5,25 % p. a.,
- doba splacení: 72 měsíců,
- zajištění úvěru: zástava nemovitosti, blanco směnka,
- správa úvěru: 600 Kč/měsíc,
- poplatek za poskytnutí úvěru: 12 600 Kč,
- poplatek za ohodnocení nemovitosti k zástavě: 3 500 Kč.

Na základě metody čisté současné hodnoty a doby návratnosti investice byl vyhodnocen bankovní úvěr od Komerční banky, a.s. jako nejvýhodnější. V následující tabulce je uveden přehled výše příjmů a výdajů spojených s investicí po dobu splácení bankovního úvěru.

Tabulka 36: Srovnání výše příjmů a výdajů spojených s investicí. Údaje v Kč.
(vlastní zpracování)

	Výdaje	Příjmy	Cash flow	SH cash flow
2013	689 420	-	- 689 420	- 689 420
2014	415 968	528 000	112 032	104 785
2015	415 968	528 000	112 032	101 340
2016	415 968	528 000	112 032	98 008
2017	415 968	528 000	112 032	94 785
2018	415 968	528 000	112 032	91 668
2019	242 648	528 000	285 352	225 807

Roční plánované příjmy z pronájmu (plynoucí společnosti od roku 2014) převyšují výdaje, které společnosti STK a SME Vračovice, s.r.o. vzniknou v důsledku čerpání bankovního úvěru. Takto získané finanční prostředky pokryjí výdaje na nezbytné opravy v budoucích letech včetně zajištění správy dané nemovitosti. Zbývající finanční prostředky společnost bude moci využít dle svých představ a potřeb.

Závěr

V současné době je celá řada společností nucena řešit problematiku financování vlastních podnikatelských aktivit z cizích zdrojů. Zejména pro podnikající fyzické osoby a malé či střední podniky bývá často uvažovanou možností financování bankovními úvěry. Rovněž tato diplomová práce byla zaměřena na výběr vhodného způsobu financování požadované rekonstrukce nemovitosti z externích zdrojů. Mezi velmi důležité kroky, které by měla každá společnost před samotným rozhodnutím o způsobu získání potřebných prostředků učinit, patří důkladná analýza veškerých možností získání kapitálu. Jako hlavní kritéria rozhodnutí by neměla být uvažována pouze ta finanční, ale také ostatní faktory, ke kterým patří například možnosti ukončení smlouvy či předčasného splacení a vznik poplatků, které mohou společnosti vzniknout v případě neschopnosti řádně hradit v požadovaném termínu.

Prvním krokem diplomové práce bylo vymezení teoretických poznatků financování podnikových investic. Charakterizovány byly interní a externí zdroje s hlubším zaměřením na bankovní úvěry. Popsány byly způsoby úvěrového zajištění, způsoby splacení úvěru, náležitosti žádosti o bankovní úvěr a náklady spojené se získáním bankovního úvěru. V této části práce byla pozornost věnována i aktuální situaci a vývoji na bankovním trhu. Nastíněna byla i podstata leasingového financování včetně nákladů kapitálu pro případ, že by podnik v budoucnu uvažoval o investici do nemovitosti o vyšším objemu finančních prostředků.

Praktická část diplomové práce řeší analýzu konkrétních nabídek obdržených od jednotlivých bankovních institucí. Nutnou aktivitou bylo nejprve vymezení požadovaného rozsahu rekonstrukce na základě konzultace s jednatelem společnosti STK a SME Vračovice, s.r.o. a následné oslovení s žádostí o předběžnou cenovou nabídku firmu Chleboun, která byla po dohodě s vedením společnosti určena jako osoba, jež veškeré stavební práce zajistí. Osloveny byly největší tuzemské banky, u nichž byla zadána totožná poptávka po bankovním úvěru. Hlavním cílem bylo provedení analýzy výhodnosti nabízených bankovních úvěru zejména po finanční stránce. K uskutečnění komparace produktů od bankovních institucí byla využita

metoda diskontovaných výdajů na úvěr. Uvedená metoda respektuje faktor času, a proto umožňuje porovnání čisté současné hodnoty investic. Pro úplnost byly kontaktovány i leasingové společnosti zabývající se financováním nemovitostí a získané informace o zamítnutí poskytnutí finančních prostředků do požadované rekonstrukce nemovitosti byly interpretovány na závěr této kapitoly.

Jako nejvýhodnější varianta financování požadované rekonstrukce z hlediska finančních kritérií vyšel bankovní úvěr od Komerční banky, a.s., u níž má společnost již veden bankovní účet. Z hlediska čistého peněžního toku je jako druhá nejvýhodnější možnost financování využitím bankovního úvěru od České spořitelny, a.s., kde čistý peněžní tok vychází o 37 916 Kč více než v případě Komerční banky, a.s. Poslední část práce byla věnována ohodnocení návratnosti investice. Dle cen zjištěných z realitních serverů byly odvozeny ceny za pronájem plánovaných nebytových prostor a zhodnocena situace potenciálních nájemníků, tedy vývoje počtu ekonomických subjektů v pardubickém kraji. Na základě těchto údajů byla vyhodnocena návratnost investice. Návratnost byla sledována u všech obdržných nabídek bankovních úvěrů. Výsledky potvrdily, že nejvýhodnější variantou je čerpání úvěru od Komerční banky, a.s., kde návratnost investice činí 5,88 let a dále úvěr od České spořitelny a.s. s návratností investice 5,99 let. Ostatní nabídky bankovních úvěrů společnosti STK a SME Vračovice, s.r.o. nedoporučuji, jelikož doba návratnosti je vyšší, než doba čerpání úvěru – investice si na sebe vydělá za delší časové období.

Seznam použité literatury

- (1) KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví – bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1 vyd. Praha : BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
- (2) VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2 vyd. Praha : Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.
- (3) REŽŇÁKOVÁ, Mária. *Efektivní financování rozvoje podnikání*. 1 vyd. Praha : Grada Publishing, 2012. 144 s. ISBN 978-80-247-1835-4.
- (4) TETŘEVOVÁ, Liběna. *Financování projektů*. 1. vyd. Praha : Professional Publishing, 2006. 182 s. ISBN 80-86946-09-6.
- (5) POLIDAR, Vojtěch. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. vyd. Praha : Ekopress, 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.
- (6) Rejnuš, Oldřich. *Finanční trhy*. 1. vyd. Ostrava : Key Publishing, 2008. 559 s. ISBN 978-80-87071-87-7.
- (7) KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1 vyd. Praha : Grada Publishing, 1999. 154 s. ISBN 80-7169-617-X.
- (8) ZEMAN, Václav, MELUZÍN, Tomáš. *Bankovníctví 1. díl*. 2. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 99 s. ISBN 978-80-214-3580-3.
- (9) KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1 vyd. Brno : ComputerPress, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- (10) ČNB. *Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem*. 2011. 141 s. ISBN 978-80-87225-39-4.

- (11) JINDROVÁ, Blanka. *Leasing – chyby a problémy*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2002. 96 s. ISBN 80-247-0132-4.
- (12) *Geneze leasingové operace*. [online]. 2012 [cit. 2012-12-11]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=269>
- (13) *Zprávy o stavu a vývoji nebankovního leasingového, úvěrového a factoringového trhu v ČR*. [online]. 2012 [cit. 2012-12-11]. Dostupné z: <http://www.clfa.cz/index.php?textID=65>
- (14) Profil společnosti. *UniCredit Leasing CZ a.s.* [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: www.unicreditleasing.cz/cz/spolecnost.html
- (15) Skupina Erste Group Immorent. *Erste Group Immorent*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <http://www.erstegroupimmorent.cz/cz/Financovnnemovitost/Leasingnemovitosti>
- (16) Obchodní rejstřík a Sběrka listin. *Sběrka listin STK a SME Vračovice, s.r.o.* [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl?subjektId=isor%3a600007577&klic=jr9a0p>
- (17) ARES. *Ares – ekonomické subjekty*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: http://www.info.mfcr.cz/ares/ares_es.html.cz.ČLFA
- (18) Ministerstvo financí České republiky. *Emisní kalendář střednědobých a dlouhodobých státních dluhopisů – únor 2013*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-5]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vrsd_emise_sdd_75965.html
- (19) IMPULS-Leasing-AUSTRIA s.r.o. *Profil společnosti*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <http://ilaustria.cz/profil-spolecnosti.php>

- (20) Sberbank, a.s. *Představení banky*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky>
- (21) Československá obchodní banka, a.s. *O společnosti ČSOB*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <http://csob.cz/Csob/OCSOB/ProfilCSOB/Stranky/default.aspx>
- (22) Komerční banka. *Základní informace*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>
- (23) GE Money bank, a.s. *O nás*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/o-nas>
- (24) Česká spořitelna, a.s. *Profil České spořitelny*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>
- (25) Raiffeisenbank, a.s. *Profil banky*. [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <http://rb.cz/o-bance/o-bance/profil-banky>
- (26) UniCredit Bank. *UniCredit Bank Czech Republic, a.s.* [online]. 2013 [cit. 2013-3-30]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/o-bance>
- (27) KALINOVÁ, Miluše. *Právní základy finančních služeb*. 1 vyd. Praha : Bankovní institut VŠ, 2002. 362 s. ISBN 80-7265-051-3.
- (28) KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. 1 vyd. Kravaře : Marreal servis, 2012. 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.
- (29) KONEČNÝ, Miloš. *Finance podniku*. 7. vyd. Brno : Zdeněk Novotný, 2005. 86 s. ISBN 80-7355-053-9.

- (30) PIVRNEC, Jiří. *Finanční management*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 1995. 169 s. ISBN 80-85623-92-7.
- (31) POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1 vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
- (32) PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České Republice*. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
- (33) VYCHOPENĚ, Jiří. *Finanční leasing z účetního a daňového pohledu*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2012. 160 s. ISBN 978-80-7357-590-8.
- (34) WAWROSZ, Petr. *Zdroje financování podnikatelské činnosti*. 1 vyd. Ostrava : Sagit, 1999. 336 s. ISBN 80-7208-106-3.

Seznam obrázků, grafů, tabulek, rovnic

Seznam obrázků

Obrázek 1: Úvěrové zajištění	21
Obrázek 2: Organizační struktura	41

Seznam grafů

Graf 1: Splácení úvěru konstantní anuitou	24
Graf 2: Počet bank podle vlastnictví	27
Graf 3: Vývoj úvěrů poskytnutých bankovním sektorem nefinančním podnikům	29
Graf 4: Struktura úvěrů podle ekonomických sektorů k 31. 12. 2011	29
Graf 5: Komoditní struktura leasingu za 1. – 3. čtvrtletí 2012	33
Graf 6: Vývoj leasingových obchodů členů ČLFA za období 1991 – 2011	33
Graf 7: Zaměření leasingu nemovitostí členů ČLFA v r. 2011 podle povahy	34
Graf 8: Celková výše úroku a úmoru úvěru od Sberbank CZ, a.s.	52
Graf 9: Celková výše úroku a úmoru úvěru od ČSOB, a.s.	55
Graf 10: Celková výše úroku a úmoru úvěru od Komerční banky, a.s.	58
Graf 11: Celková výše úroku a úmoru úvěru od GE Money Bank, a.s.	61
Graf 12: Celková výše úroku a úmoru úvěru od České spořitelny, a.s.	63
Graf 13: Celková výše úroku a úmoru úvěru od Raiffeisenbank, a.s.	66
Graf 14: Výše úroku a úmoru úvěru od UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	68
Graf 15: Porovnání čistého peněžního toku jednotlivých bankovních institucí	70
Graf 16: Porovnání výše poplatků spojených s poskytnutým úvěrem	71
Graf 17: Počet registrovaných ekonomických subjektů v Pardubickém kraji za období 2005 - 2012	72
Graf 18: Vývoj ukazatelů rentability za období 2009 – 2015	78
Graf 19: Přehled finančních toků	79

Seznam tabulek

Tabulka 1: Rozdělení zdrojů financování akciové společnosti	15
Tabulka 2: Stanovení doby odepisování určující trvání pronájmu	32

Tabulka 3: Srovnání minimální doby nájmu s minimální dobou odpisování HM	37
Tabulka 4: Ukazatele likvidity.....	42
Tabulka 5: Ukazatele zadluženosti	43
Tabulka 6: Ukazatele rentability.....	44
Tabulka 7: Daňové odpisy, zrychlené odpisování – 5. odpis. skupina.....	50
Tabulka 8: Poplatky za podnikatelské úvěry	51
Tabulka 9: Parametry úvěru od Sberbank CZ, a.s.	52
Tabulka 10: Daňová úspora Sberbank, a.s. Údaje v Kč.	53
Tabulka 11: Poplatky s úvěrem spojené	54
Tabulka 12: Parametry úvěru od ČSOB, a.s.	55
Tabulka 13: Daňová úspora ČSOB, a.s. Údaje v Kč.	55
Tabulka 14: Poplatky spojené s poskytnutím úvěru	57
Tabulka 15: Parametry úvěru od Komerční banky, a.s.....	57
Tabulka 16: Daňová úspora Komerční banka, a.s. Údaje v Kč.	58
Tabulka 17: Poplatky spojené s poskytnutím úvěru	60
Tabulka 18: Parametry úvěru od GE Money Bank, a.s.	60
Tabulka 19: Daňová úspora GE Money Bank, a.s. Údaje v Kč.	61
Tabulka 20: Poplatky související s poskytnutím úvěru	62
Tabulka 21: Parametry úvěru od České spořitelny, a.s.	63
Tabulka 22: Daňová úspora Česká spořitelna, a.s. Údaje v Kč.	63
Tabulka 23: Poplatky s úvěrem spojené	65
Tabulka 24: Parametry úvěru od Raiffeisenbank, a.s.	65
Tabulka 25: Daňová úspora Raiffeisenbank, a.s. Údaje v Kč.	66
Tabulka 26: Poplatky spojené s poskytnutím úvěru	67
Tabulka 27: Parametry úvěru od UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	68
Tabulka 28: Daňová úspora UniCredit Bank, a.s.	69
Tabulka 29: Přehled nabídky bankovních úvěrů	69
Tabulka 30: Přehled příjmů z pronájmu	75
Tabulka 31: Čistá současná hodnota investice	75
Tabulka 32: Stanovení doby návratnosti	76
Tabulka 33: Ukazatele likvidity.....	77
Tabulka 34: Ukazatele rentability.....	77

Tabulka 35: Ukazatele zadluženosti	78
Tabulka 36: Srovnání výše příjmů a výdajů spojených s investicí	80

Seznam rovnic

Rovnice 1: Náklady dluhu	18
Rovnice 2: Průměrné náklady podnikového kapitálu	19
Rovnice 3: Náklady kapitálu bankovního úvěru.....	22
Rovnice 4: Metoda vnitřního výnosového procenta	22
Rovnice 5: Výpočet anuitní splátky	47
Rovnice 6: Diskontování na současnou hodnotu	47

Seznam příloh

Příloha 1: Splátkový kalendář Komerční banky, a.s.	91
Příloha 2: Splátkový kalendář České spořitelny, a.s.	93
Příloha 3: Výpočty čisté současné hodnoty	95
Příloha 4: Doby návratnosti investice	97
Příloha 5: Předběžná cenová nabídka na rekonstrukci	99
Příloha 6: Plánovaný výkaz zisku a ztráty a rozvaha.....	100
Příloha 7: Plánované Cash flow do roku 2015	102
Příloha 8: Sazebník Sberbank CZ, a.s.	103
Příloha 9: Sazebník Komerční banky, a.s.	104
Příloha 10: Raiffeisenbank, a.s.	105
Příloha 11: GE Money Bank, a.s.	106
Příloha 12: Sazebník Česká spořitelna, a.s.	107
Příloha 13: Sazebník UniCredit Bank, a.s.	108
Příloha 14: Sazebník ČSOB, a.s.	109

Příloha 1: Splátkový kalendář Komerční banky, a.s.

<i>Datum</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Stav úvěru</i>	<i>Poplatky</i>	<i>Σ Výdaje</i>	<i>SH výdajů</i>
7/13	0	0	0	2100000	16100	16100	16100
8/13	34064	9188	24876	2075124	600	34664	34566
9/13	34064	9078	24986	2050138	600	34664	34468
10/13	34064	8969	25095	2025043	600	34664	34371
11/13	34064	8859	25205	1999838	600	34664	34274
12/13	34064	8749	25315	1974523	600	34664	34177
1/14	34064	8638	25426	1949097	600	34664	34081
2/14	34064	8527	25537	1923560	600	34664	33984
3/14	34064	8415	25649	1897911	600	34664	33888
4/14	34064	8303	25761	1872150	600	34664	33793
5/14	34064	8190	25874	1846276	600	34664	33697
6/14	34064	8077	25987	1820289	600	34664	33602
7/14	34064	7963	26101	1794188	600	34664	33507
8/14	34064	7849	26215	1767973	600	34664	33412
9/14	34064	7734	26330	1741643	600	34664	33318
10/14	34064	7619	26445	1715198	600	34664	33224
11/14	34064	7504	26560	1688638	600	34664	33130
12/14	34064	7387	26677	1661961	600	34664	33036
1/15	34064	7271	26793	1635168	600	34664	32943
2/15	34064	7153	26911	1608257	600	34664	32850
3/15	34064	7036	27028	1581229	600	34664	32757
4/15	34064	6917	27147	1554082	600	34664	32665
5/15	34064	6799	27265	1526817	600	34664	32572
6/15	34064	6680	27384	1499433	600	34664	32480
7/15	34064	6560	27504	1471929	600	34664	32389
8/15	34064	6439	27625	1444304	600	34664	32297
9/15	34064	6318	27746	1416558	600	34664	32206
10/15	34064	6197	27867	1388691	600	34664	32115
11/15	34064	6075	27989	1360702	600	34664	32024
12/15	34064	5953	28111	1332591	600	34664	31934
1/16	34064	5830	28234	1304357	600	34664	31843
2/16	34064	5706	28358	1275999	600	34664	31753
3/16	34064	5582	28482	1247517	600	34664	31664
4/16	34064	5457	28607	1218910	600	34664	31574
5/16	34064	5332	28732	1190178	600	34664	31485
6/16	34064	5207	28857	1161321	600	34664	31396
7/16	34064	5080	28984	1132337	600	34664	31308
8/16	34064	4953	29111	1103226	600	34664	31219

9/16	34064	4826	29238	1073988	600	34664	31131
10/16	34064	4698	29366	1044622	600	34664	31043
11/16	34064	4570	29494	1015128	600	34664	30955
12/16	34064	4441	29623	985505	600	34664	30868
1/17	34064	4311	29753	955752	600	34664	30781
2/17	34064	4181	29883	925869	600	34664	30694
3/17	34064	4050	30014	895855	600	34664	30607
4/17	34064	3919	30145	865710	600	34664	30520
5/17	34064	3787	30277	835433	600	34664	30434
6/17	34064	3655	30409	805024	600	34664	30348
7/17	34064	3521	30543	774481	600	34664	30263
8/17	34064	3388	30676	743805	600	34664	30177
9/17	34064	3254	30810	712995	600	34664	30092
10/17	34064	3119	30945	682050	600	34664	30007
11/17	34064	2983	31081	650969	600	34664	29922
12/17	34064	2848	31216	619753	600	34664	29837
1/18	34064	2711	31353	588400	600	34664	29753
2/18	34064	2574	31490	556910	600	34664	29669
3/18	34064	2436	31628	525282	600	34664	29585
4/18	34064	2298	31766	493516	600	34664	29502
5/18	34064	2159	31905	461611	600	34664	29418
6/18	34064	2019	32045	429566	600	34664	29335
7/18	34064	1879	32185	397381	600	34664	29252
8/18	34064	1738	32326	365055	600	34664	29170
9/18	34064	1597	32467	332588	600	34664	29087
10/18	34064	1455	32609	299979	600	34664	29005
11/18	34064	1312	32752	267227	600	34664	28923
12/18	34064	1169	32895	234332	600	34664	28842
1/19	34064	1025	33039	201293	600	34664	28760
2/19	34064	880	33184	168109	600	34664	28679
3/19	34064	735	33329	134780	600	34664	28598
4/19	34064	589	33475	101305	600	34664	28517
5/19	34064	443	33621	67684	600	34664	28436
6/19	34064	296	33768	33916	600	34664	28356
7/19	34064	148	33916	0	600	34664	28276
Celkem	2452608	352608	2100000	-	59300	2511908	2270944

Příloha 2: Splátkový kalendář České spořitelny, a.s.

<i>Datum</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Stav úvěru</i>	<i>Poplatky</i>	<i>Σ Výdaje</i>	<i>SH výdajů</i>
7/13	0	0	0	2100000	17 000	17 000	17000
8/13	35071	10973	24098	2075902	300	35 371	35271
9/13	35071	10847	24224	2051678	300	35 371	35171
10/13	35071	10720	24351	2027327	300	35 371	35072
11/13	35071	10592	24479	2002848	300	35 371	34973
12/13	35071	10464	24607	1978241	300	35 371	34874
1/14	35071	10336	24735	1953506	300	35 371	34776
2/14	35071	10207	24864	1928642	300	35 371	34677
3/14	35071	10077	24994	1903648	300	35 371	34579
4/14	35071	9946	25125	1878523	300	35 371	34482
5/14	35071	9815	25256	1853267	300	35 371	34384
6/14	35071	9683	25388	1827879	300	35 371	34287
7/14	35071	9550	25521	1802358	300	35 371	34190
8/14	35071	9417	25654	1776704	300	35 371	34094
9/14	35071	9283	25788	1750916	300	35 371	33997
10/14	35071	9149	25922	1724994	300	35 371	33901
11/14	35071	9013	26058	1698936	300	35 371	33806
12/14	35071	8877	26194	1672742	300	35 371	33710
1/15	35071	8740	26331	1646411	300	35 371	33615
2/15	35071	8602	26469	1619942	300	35 371	33520
3/15	35071	8464	26607	1593335	300	35 371	33425
4/15	35071	8325	26746	1566589	300	35 371	33331
5/15	35071	8185	26886	1539703	300	35 371	33237
6/15	35071	8045	27026	1512677	300	35 371	33143
7/15	35071	7903	27168	1485509	300	35 371	33049
8/15	35071	7761	27310	1458199	300	35 371	32956
9/15	35071	7619	27452	1430747	300	35 371	32863
10/15	35071	7475	27596	1403151	300	35 371	32770
11/15	35071	7331	27740	1375411	300	35 371	32677
12/15	35071	7186	27885	1347526	300	35 371	32585
1/16	35071	7040	28031	1319495	300	35 371	32493
2/16	35071	6894	28177	1291318	300	35 371	32401
3/16	35071	6747	28324	1262994	300	35 371	32310
4/16	35071	6599	28472	1234522	300	35 371	32218
5/16	35071	6450	28621	1205901	300	35 371	32127
6/16	35071	6300	28771	1177130	300	35 371	32037
7/16	35071	6150	28921	1148209	300	35 371	31946
8/16	35071	5999	29072	1119137	300	35 371	31856
9/16	35071	5847	29224	1089913	300	35 371	31766
10/16	35071	5694	29377	1060536	300	35 371	31676
11/16	35071	5541	29530	1031006	300	35 371	31587

12/16	35071	5387	29684	1001322	300	35 371	31497
1/17	35071	5231	29840	971482	300	35 371	31408
2/17	35071	5075	29996	941486	300	35 371	31320
3/17	35071	4919	30152	911334	300	35 371	31231
4/17	35071	4761	30310	881024	300	35 371	31143
5/17	35071	4603	30468	850556	300	35 371	31055
6/17	35071	4444	30627	819929	300	35 371	30967
7/17	35071	4284	30787	789142	300	35 371	30880
8/17	35071	4123	30948	758194	300	35 371	30793
9/17	35071	3961	31110	727084	300	35 371	30706
10/17	35071	3799	31272	695812	300	35 371	30619
11/17	35071	3635	31436	664376	300	35 371	30532
12/17	35071	3471	31600	632776	300	35 371	30446
1/18	35071	3306	31765	601011	300	35 371	30360
2/18	35071	3140	31931	569080	300	35 371	30274
3/18	35071	2973	32098	536982	300	35 371	30189
4/18	35071	2805	32266	504716	300	35 371	30103
5/18	35071	2637	32434	472282	300	35 371	30018
6/18	35071	2467	32604	439678	300	35 371	29934
7/18	35071	2297	32774	406904	300	35 371	29849
8/18	35071	2126	32945	373959	300	35 371	29765
9/18	35071	1953	33118	340841	300	35 371	29681
10/18	35071	1780	33291	307550	300	35 371	29597
11/18	35071	1606	33465	274085	300	35 371	29513
12/18	35071	1432	33639	240446	300	35 371	29430
1/19	35071	1256	33815	206631	300	35 371	29347
2/19	35071	1079	33992	172639	300	35 371	29264
3/19	35071	902	34169	138470	300	35 371	29181
4/19	35071	724	34347	104123	300	35 371	29099
5/19	35071	544	34527	69596	300	35 371	29016
6/19	35071	364	34707	34889	300	35 371	28934
7/19	35071	182	34889	0	300	35 371	28853
Celkem	2525112	425112	2100000	-	38 600	2 563 712	2317836

Příloha 3: Výpočty čisté současné hodnoty

Komerční banka, a.s. – vyčíslení čisté současné hodnoty

	Výdaje	Příjmy	CF	SH CF
2013	689420	-	-689420	-689420
2014	415968	528000	112032	104785,5
2015	415968	528000	112032	101339,9
2016	415968	528000	112032	98007,64
2017	415968	528000	112032	94784,95
2018	415968	528000	112032	91668,23
2019	242648	528000	285352	225806,9
NPV				26973,05

GE Money Bank, a.s. – vyčíslení čisté současné hodnoty

	Výdaje	Příjmy	CF	SH CF
2013	695 510	-	-695 510	-695 510
2014	429 624	528000	98 376	95141,2
2015	429 624	528000	98 376	92012,8
2016	429 624	528000	98 376	88987,2
2017	429 624	528000	98 376	86061,1
2018	429 624	528000	98 376	83231,3
2019	250 614	528000	277 386	226966
NPV				-23 110

ČSOB, a.s. – vyčíslení čisté současné hodnoty

	Výdaje	Příjmy	CF	SH CF
2013	695015	-	-695015	-695015
2014	432036	528000	95964	92808,51
2015	432036	528000	95964	89756,78
2016	432036	528000	95964	86805,4
2017	432036	528000	95964	83951,06
2018	432036	528000	95964	81190,58
2019	252021	528000	275979	225815
NPV				-34687,7

Sberbank CZ, a.s. – vyčíslení čisté současné hodnoty

	Výdaje	Příjmy	CF	SH CF
2013	719340	-	-719340	-719340
2014	431616	528000	96384	93214,7
2015	431616	528000	96384	90149,61
2016	431616	528000	96384	87185,31
2017	431616	528000	96384	84318,48
2018	431616	528000	96384	81545,92
2019	251776	528000	276224	226015,5
NPV				-56910,5

Česká spořitelna, a.s. – vyčíslení čisté současné hodnoty

	Výdaje	Příjmy	CF	SH CF
2013	693 855	-	-693 855	-693 855
2014	424 452	528000	103 548	100143
2015	424 452	528000	103 548	96850,2
2016	424 452	528000	103 548	93665,6
2017	424 452	528000	103 548	90585,7
2018	424 452	528000	103 548	87607
2019	247 597	528000	280 403	229435
NPV				4 432

Raiffeisenbank, a.s. – vyčíslení čisté současné hodnoty

	Výdaje	Příjmy	CF	SH CF
2013	692915	-	-692915	-692915
2014	432996	528000	95004	91880,1
2015	432996	528000	95004	88858,9
2016	432996	528000	95004	85937
2017	432996	528000	95004	83111,2
2018	432996	528000	95004	80378,4
2019	252581	528000	275419	225357
NPV				-37392,6

UniCredit Bank, a.s. – vyčíslení čisté současné hodnoty

	Výdaje	Příjmy	CF	SH CF
2013	697045	-	-697045	-697045
2014	439308	528000	88692	85775,63
2015	439308	528000	88692	82955,15
2016	439308	528000	88692	80227,42
2017	439308	528000	88692	77589,38
2018	439308	528000	88692	75038,09
2019	256263	528000	271737	222344,1
NPV				-73115,3

Příloha 4: Doby návratnosti investice

Komerční banka, a.s. – doba návratnosti investice

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Výdaj	2770944						
Příjem		510638	493847,5	477608,8	461904	446716	432027
Kum. CF		2260306	1766458	1288849	826945,4	380230	5,88 let

GE Money Bank, a.s. – doba návratnosti investice

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Výdaj	2845369							
Příjem		510638	493847	477609	461904	446716	432027	417821
Kum. CF		2334731	1840884	1363275	901371	454655	22628	6,05 let

ČSOB, a.s. – doba návratnosti investice

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Výdaj	2856947							
Příjem		510638	493847	477609	461904	446716	432027	320962
Kum. CF		2346309	1852462	1374853	912949	466233	34206	6,11 let

Sberbank CZ, a.s. – doba návratnosti investice

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Výdaj	2879170							
Příjem		510638	493847	477609	461904	446716	432027	320962
Kum. CF		2368532	1874685	1397076	935172	488456	56429	6,18 let

Česká spořitelna, a.s. – doba návratnosti investice

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Výdaj	2817836						
Příjem		510638	493847	477609	461904	446716	432027
Kum. CF		2307198	1813351	1335742	873838	427122	5,99 let

Raiffeisenbank, a.s. – doba návratnosti investice

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Výdaj	2859651							
Příjem		510638	493847	477609	461904	446716	432027	320962
Kum. CF		2349013	1855166	1377557	915653	468937	36910	6,11 let

UniCredit Bank, a.s. – doba návratnosti investice

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Výdaj	2895365							
Příjem		510638	493847	477609	461904	446716	432027	417821
Kum. CF		2384727	1890880	1413271	951367	504651	72624	6,17 let

Příloha 5: Předběžná cenová nabídka na rekonstrukci

Předběžná cenová nabídka na rekonstrukci budovy

Investor STK a SME Vračovice, s.r.o.

Rekonstrukce střešního pláště

Demontáž stávající krytiny + likvidace	62 530,-
Krytina - taška betonová	153 300,-
Latě	36 500,-
Fólie	21 462,-
Nadkroevní zateplení - materiál	563 200,-
- práce	50 000,-
Doprava materiálu	30 000,-
Klempířské práce	53 000,-
Pokryvačské práce	147 500,-
Střešní okna včetně montáže	74 500,-

Celkem za rekonstrukci střešního pláště 1 191 992,-

Rekonstrukce interiéru budovy

Demoliční práce	88 000,-
Zednický materiál (včetně práce)	204 500,-
Úprava podkroví - materiál	81 350,-
- práce	68 650,-
Okna + dveře + vrata	167 470,-
Vzduchotechnika	47 518,-
Instalatérské práce	32 000,-
Obkladačské práce (včetně materiálu)	69 550,-
Elektroinstalace (včetně materiálu)	53 450,-

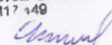
Celkem za rekonstrukci interiéru budovy 812 488,-

Zateplení vnější části budovy – Neon 100	315 000,-
Perlinka + lepidlo	55 000,-
Výkon	130 000,-
Úprava exteriéru	95 520,-

CELKEM bez DPH 2 600 000,-

Všecké uvedené ceny jsou uvedeny bez DPH a jsou platné ke dni 14. 2. 2013.

JAN CHUŘEBOUN
pokryvačství
566 01 Choceň I. 478 981
IČO: 72841435 DIČ: CZ7967243487
tel.: 738 117 149



**Příloha 6: Plánovaný výkaz zisku a ztráty a rozvaha
do roku 2015**

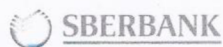
Výkaz zisku a ztráty ve zjednodušeném rozsahu (v celých tisících Kč)		Účetní období			
		2012	2013	2014	2015
II.	Výkony	6 530	6 700	7 165	7 198
B.	Výkonová spotřeba	2 576	2 643	2 726	2 739
+	Přidaná hodnota	3 954	4 057	4 439	4 459
C.	Osobní náklady	3 371	3 259	3 699	3 776
D.	Daně a poplatky	7	7	7	7
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	271	212	253	291
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	248	0	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	110	0	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	443	579	480	385
N.	Nákladové úroky	85	91	96	79
XI.	Ostatní finanční výnosy	3	3	3	3
O.	Ostatní finanční náklady	83	83	83	83
*	Finanční výsledek hospodaření	-165	-171	-176	-159
Q	Daň z příjmů za běžnou činnost	64	96	75	57
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	214	312	229	169
XIII.	Mimořádné výnosy	0	0	0	0
R.	Mimořádné náklady	0	0	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	0	0	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	214	312	229	169
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	278	408	304	226

Rozvaha ve zjednodušeném rozsahu (v celých tisících Kč)	2012	2013	2014	2015
AKTIVA	Netto	Netto	Netto	Netto
AKTIVA CELKEM	2043	4256	4158	4089
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
Dlouhodobý majetek	1 064	3 848	3 536	3 268
Dlouhodobý hmotný majetek	1 064	3 848	3 536	3 268
Oběžná aktiva	972	401	615	814
Zásoby	30	30	37	38
Krátkodobé pohledávky	70	68	71	72
Krátkodobý finanční majetek	872	303	507	704
Časové rozlišení	7	7	7	7
PASIVA				
PASIVA CELKEM	2043	4256	4158	4089
Vlastní kapitál	1451	1757	1904	2073
Základní kapitál	200	200	200	200
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	20	20	20	20
Výsledek hospodaření minulých let	1 017	1 225	1 455	1 684
Výsledek hospodaření běžného účetního období	214	312	229	169
Cizí zdroje	592	2499	2254	2016
Krátkodobé závazky	449	489	492	563
Bankovní úvěry a výpomoci	143	2 010	1 762	1 453
Časové rozlišení	0	0	0	0

Příloha 7: Plánované Cash flow do roku 2015

Cash flow (v celých tisících Kč)	Období			
	2012	2013	2014	2015
Stav finančního majetku na začátku období	647	872	303	507
Výsledek hospodaření za účetní období	214	312	229	169
Účetní odpisy DHM a DHM	271	212	253	291
Změna stavu pohledávek	0	2	-3	-1
Změna stavu krátkodobých závazků	63	40	3	71
Změna stavu zásob	0	0	-7	-1
Cash flow z provozní činnosti	548	566	475	463
Přírůstek pohledávek za upsaný VK	0	0	0	0
Pořízení dlouhodobého majetku	183	-2884	112	268
Odpis DM	-271	-212	-253	-291
Zůstatková cena prodaného DM	-110	0	0	0
Cash flow z investiční činnosti	-198	-3096	-141	-23
Přírůstek základního kapitálu	0	0	0	0
Přírůstek kapitálových fondů	0	0	0	0
Přírůstek fondů ze zisku	0	0	0	0
Přírůstek HV minulých období	49	151	230	86
Přírůstek dlouhodobých závazků	0	0	0	0
Přírůstek dlouhodobých bankovních úvěrů	-174	1810	-248	-329
Přírůstek dlouhodobých pohledávek	0	0	0	0
Cash flow z finanční činnosti	-125	1961	-130	-243
CASH FLOW CELKEM	225	-569	204	197
Finanční majetek na konci období	872	303	507	704

Příloha 8: Sazebník Sberbank CZ, a.s.



SAZEBNÍK POPLATKŮ - Podnikatelé a malé firmy (s obratem do 25 mil. CZK)

5 Úvěry

5.1 FÉR půjčka pro podnikatele a FÉR kontokorent pro podnikatele

5.1.1 FÉR půjčka pro podnikatele

Položka	Poplatek CZ
Zpracování úvěru	zdarma
Vedení úvěrového účtu	zdarma
Změna podmínek ze strany klienta	8000,-
Poplatek za připravenost peněžních prostředků	0,90 % z nečerpáné výše úvěru

5.1.2 FÉR kontokorent pro podnikatele

Položka	cena
Zpracování úvěru	zdarma
Vedení kontokorentního úvěru	zdarma
Změna podmínek ze strany klienta	8000,-
Poplatek za připravenost peněžních prostředků	0,90 % z nečerpáné výše úvěru

5.2 Podnikatelské a firemní úvěry

Operace	v CZK resp. v protihodnotě
Přijetí a posouzení žádosti o úvěr	zdarma
Zpracování úvěru	1,5 % z výše úvěru, min. 7.500,-
Správa limitů u víceúčelové linky (měsíčně)	150,-
Správa úvěru (ročně)	
úvěry se splatností nad 1 rok do 9 mil. CZK	5.000,-
úvěru se splatností nad 1 rok nad 9 mil. CZK	15.000,-
Poplatek za prolongaci provozního úvěru poskytnutého na dobu určitou	1 % z výše úvěru, min. 5.000,-
Poplatek z nečerpáného rámce úvěru	0,9 % p.a. z nedočerpané části úvěru

Příloha 10: Raiffeisenbank, a.s.

PODNIKATELSKÉ ÚVĚRY

• Podnikatelský kontokorent

Název položky	Cena položky
1. Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
2. Poskytnutí úvěru	zdarma
3. Interní odhad nemovitosti	2 000 Kč
4. Správa úvěru	300 Kč*
5. Předčasné splacení úvěru	zdarma
6. Nestandardní schválení úvěru	max. 3 000 Kč
7. Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta	3 000 Kč
8. Změna smluvní dokumentace při neplnění smluvních podmínek	4 000 Kč
9. Změna zástavy	0,4 % z výše úvěru**, min. 5 000 Kč, max. 10 000 Kč
10. Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru	500 Kč
11. Oznámení o převodu kontokorentního úvěru na úvěr splátkový	3 000 Kč
12. Pořízení dokumentu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem	100 Kč za jednu stranu***

* Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 8. 2007.
 ** Výši úvěru se rozumí výše úvěru uvedená ve Smlouvě o úvěru.
 *** Poplatek je včetně DPH, ve výši dle platných právních předpisů.

• Podnikatelská rychlá půjčka

Název položky	Cena položky
1. Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
2. Poskytnutí úvěru	0,5 % z poskytnuté výše úvěru*, min. 5 000 Kč
3. Interní odhad nemovitosti	2 000 Kč
4. Správa úvěru	300 Kč**
5. Předčasné splacení úvěru	1 % z částky mimořádné splátky, min. 6 000 Kč
6. Nestandardní schválení úvěru	max. 3 000 Kč
7. Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta	3 000 Kč
8. Změna smluvní dokumentace při neplnění smluvních podmínek	4 000 Kč
9. Změna zástavy	0,4 % z aktuální výše úvěru***, min. 5 000 Kč, max. 10 000 Kč
10. Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru	500 Kč
11. Pořízení dokumentu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem	100 Kč za jednu stranu****
12. Poplatek za neprovedení nahlášené předčasné splátky	500 Kč
13. Převzetí dluhu jiným subjektem	1 % z aktuální výše úvěru***, min. 2 000 Kč
14. Duplikát výpisu z úvěrového účtu	110 Kč
15. Mimořádný výpis z úvěrového účtu sestavený dle požadavku klienta	300 Kč
16. Poplatek za neprovedení nahlášené předčasné splátky	500 Kč

* Výši úvěru se rozumí výše úvěru uvedená ve Smlouvě o úvěru.
 ** Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 8. 2007.
 *** Aktuální výši úvěru se rozumí výše nesplacené jistiny úvěru.
 **** Poplatek je včetně DPH, ve výši dle platných právních předpisů.

• Podnikatelská hypopůjčka

Název položky	Cena položky
1. Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
2. Poskytnutí úvěru	2 % z poskytnuté výše úvěru*, min. 10 000 Kč
3. Správa úvěru	300 Kč
4. Pořízení dokumentu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem	100 Kč za jednu stranu*** při změně fixace sazby 0 Kč, mimo změnu fixace sazby 10 % z mimořádné splátky
5. Předčasné splacení úvěru	0,4 % z aktuální výše úvěru**, min. 5 000 Kč, max. 10 000 Kč
6. Změna zástavy	max. 3 000 Kč
7. Nestandardní schválení úvěru	3 000 Kč
8. Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta	4 000 Kč
9. Změna smluvní dokumentace při neplnění smluvních podmínek	4 000 Kč
10. Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru	500 Kč
11. Duplikát z výpisu z úvěrového účtu	110 Kč
12. Mimořádný výpis z úvěrového účtu sestavený dle požadavku klienta	300 Kč
13. Poplatek za neprovedení nahlášené předčasné splátky	500 Kč
14. Převzetí dluhu jiným subjektem	1 % z aktuální výše úvěru**, min. 2 000 Kč

* Výši úvěru se rozumí výše úvěru uvedená ve Smlouvě o úvěru.
 ** Aktuální výši úvěru se rozumí výše nesplacené jistiny úvěru.
 *** Poplatek je včetně DPH, ve výši dle platných právních předpisů.

Příloha 12: Sazebník Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna, a.s.

Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr (respektive úvěrový rámec, příslib úvěru)

Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr (respektive úvěrový rámec, příslib úvěru) stanoví se individuálně, 0,5% až 2% z hodnoty úvěru, min. 5.000 , max. 150.000

Přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o Firemní neúčelový úvěr ČS, Termínovaný úvěr mini Profit a Kontokorentní úvěr (KTK) mini Profit zdarma

Správa a vedení úvěrového obchodu v české měně (včetně Kontokorentu)

Měsíční správa a vedení úvěrového obchodu v české měně (včetně Kontokorentu), Úvěr a kontokorent v rámci Profit programu, Úvěr a kontokorent Profit, Úvěr a kontokorent Profesionál 300

Termínovaný úvěr mini Profit a Kontokorent mini Profit 100

Firemní neúčelový úvěr ČS zdarma

Firemní úvěr / kontokorent ČS od 50tis. do 100tis. 100

Firemní úvěr / kontokorent ČS od 101tis. do 1.5mil. 300

Firemní kontokorent ČS s rámcem do 50tis. zdarma

Pojištění schopnosti splácet u Firemního úvěru ČS a úvěru Profit

Za přistoupení do pojištění - Úroveň A - smrt a invalidita 3.stupně následkem úrazu (za každou pojištěnou osobu) 0,065% z výše poskytnutého úvěru

Za přistoupení do pojištění - Úroveň B - smrt a invalidita 3.stupně z jakýchkoliv příčin (za každou pojištěnou osobu) 0,115% z výše poskytnutého úvěru

Příloha 13: Sazebník UniCredit Bank, a.s.

	Provozní úvěry	Hypoteční úvěry	Investiční úvěry
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr		bez poplatku	
Poskytnutí úvěru (i v případě obnovy úvěru)	0,3 % z objemu úvěru min. 3 000 Kč, max. 15 000 Kč	1 % z objemu úvěru min. 10 000 Kč	0,5 % z objemu úvěru min. 5 000 Kč, max. 25 000 Kč
Správa a vedení úvěru měsíčně	300 Kč	300 Kč ²⁾	300 Kč ²⁾
Čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí		1 000 Kč	
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta		5 000 Kč	
Změna smluvních podmínek – dodatečné sjednání úvěrového pojištění Cardif	pojištění netze sjednat	bez poplatku	bez poplatku
Kompenzační poplatek za nedodržení smluvního plánu čerpání ³⁾	–	0,3 %	0,3 %
Kompenzační poplatek za nečerpání částky úvěru ⁴⁾	–	(Klientská sazba – Diskontní sazba) min. 1 %	(Klientská sazba – Diskontní sazba) min. 1 %
Kompenzační poplatek za mimořádnou částečnou/úplnou předčasnou splátku úvěru ⁵⁾	–	(Klientská sazba – Diskontní sazba) min. 1 %	(Klientská sazba – Diskontní sazba) min. 1 %
Poradenství nebo úkony nad rámec standardních služeb		250 Kč za každých započatých 30 minut	
Oznámení o neuhrazení splátky		30 Kč	
I. Upomínka (při neplnění smluvních podmínek)		350 Kč	
II. Upomínka (při neplnění smluvních podmínek)		500 Kč	
Výzva k úhradě pohledávky		650 Kč	
Výzva k úhradě celkové pohledávky		1 000 Kč	

Poznámka.: Poskytování úvěrů církevním právnickým osobám se řídí Sazebníkem odměn za poskytování bankovních služeb, část firemní klientela

¹⁾ Pro provozní úvěry poskytnuté v rámci balíčků (I, v rámci aktuální nabídky kont die Kapitoly 1 nebo v rámci produktů, které nejsou aktivně nabízené, die Kapitoly 16) platí vždy poplatky sjednané k příslušnému kontu/balíčku

²⁾ Cena je včetně zaslání výpisu z úvěru

³⁾ Poplatek se počítá z částky, u které se prodlužuje čerpání za každý započatý měsíc, o který se čerpání prodlužuje

⁴⁾ Poplatek se počítá z nedočerpané částky za každý započatý rok od data dočerpání do data reflexu sazby

⁵⁾ Poplatek se počítá z předčasně splacené jistiny za každý započatý rok od data reflexu sazby

Vystavení záruční listiny/příslibu vystavení bankovní záruky – standard	min. 3 000 Kč
Expresní popl. za vystavení stand. záruční listiny/příslibu vystavení bankovní záruky (do 2 hodin)	min. 10 000 Kč
Vystavení záruční listiny/příslibu vystavení bankovní záruky – nestandard	min. 5 000 Kč
Příprava textu záruční listiny/příslibu vystavení bankovní záruky	min. 2 000 Kč
Záruční provize/provize za příslib vystavení bankovní záruky	min. 4 000 Kč p. a.
Avizování beneficentovi	0,1 %, min. 1 500 Kč, max. 5 000 Kč
Avizování změny	1 500 Kč
Změna záruky	1 500 Kč
Žádost o uplatnění záruky	0,3 %, min. 1 500 Kč
Posouzení textu záruky/uplatnění atd. pro klienta	min. 2 000 Kč
Administrativní poplatek	min. 2 000 Kč

Poznámka: Výlohy za SWIFT, konverzi dokumentů, poštovné apod. budou započteny při poskytnutí příslušné služby

Příloha 14: Sazebník ČSOB, a.s.

ÚVĚR PRO PODNIKATELE	
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	0,5 % z výše úvěru, min. 2 000,-
Služby a práce spojené s realizací úvěru	200,- za každý započatý měsíc po celou dobu trvání obchodu
Mimořádná splátka úvěru ²⁾	2 %, min. 5 000,-
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta ¹⁾	min. 2 000,-
Interní analýza hodnoty zajištění pro posouzení žádosti o úvěr	4 500,-
¹⁾ Poplatek není účtován v případě mimořádné splátky. ²⁾ Částka poplatku se počítá z výše splátky úvěru.	