

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta



Diplomová práce

**Srovnání financování pořízení vybrané komerční
nemovitosti v České republice**

Bc. Jan Dvořák

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Dvořák Jan

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Litoměřice

Název práce

Srovnání financování pořízení vybrané komerční nemovitosti v České republice

Anglický název

Comparison of financing of a chosen commercial property in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem práce je porovnání dvou způsobů financování vybrané komerční nemovitosti dostupné na trhu v ČR. Bude se jednat o pořízení zcela nové skladovací haly a to formou hypotečního úvěru a leasingu. Pro uskutečnění hlavního cíle je třeba zároveň zhodnotit stav řešené problematiky, sesbírat data dostupných nemovitostí v dané oblasti a tato data vyhodnotit.

Metodika

Výhodnost pořízení nemovitosti je analyzována pomocí tří nástrojů pro výběr investic. Konkrétně se jedná o

- vnitřní výnosové procento (IRR)
- čistá současná hodnota (NPV) a
- doba návratnosti.

Jako podklad je využit výkaz zisků a ztrát a rozvah fiktivního podniku pro období následujících 15. let od pořízení nemovitosti, které odráží předpokládaný ekonomický vývoj podniku. Pro potřeby literární rešerše na dané téma jsou využity metody syntézy, indukce a dedukce. Metoda extrakce a selektivního výběru dat.

Harmonogram zpracování

Studium literatury – do 06/2011 a dále dle potřeby v průběhu zpracování DP

Vyhledání podkladových materiálů – do 07/2011 a dále dle potřeby

Zjišťování dat – do 09/2011

Zpracování práce a teze – do 02/2012

Odevzdání práce a teze – do 03/2012

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

nemovitost, leasing, úvěr, odpisy, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, doba návratnosti.

Doporučené zdroje informací

Ing. Petr Valouch, (2005): Leasing v praxi - praktický průvodce. Praha. GR ADA
PhDr. Milan Skála, (1999): Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí. Ostrava. Sagit
Doc. JUDr. Martin Janků, CSc. (2003): Nemovitosti - koupě a prodej, Brno. Computer Press, a.s.
JUDr. Ing. Jiří Tillmann a kolektiv, (1997): Příprava a provádění staveb, Příbram. PROSPEKTRUM
Martin Janků, Ladislav Lukeš, (2002): Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit, Praha. Computer Press, a.s.
Farská, Kofroň, Novotný a kolektiv, (2003): Finanční leasing v právní praxi, Praha. C.H.Beck.

Vedoucí práce

Procházka Petr, Ing., MSc, Ph.D.

Termín odevzdání

březen 2012

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

V Praze dne 6.3.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Srovnání financování pořízení vybrané komerční nemovitosti v České republice" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 27.3.2012

Poděkování

V úvodu bych rád poděkoval vedoucímu diplomové práce Ing. Petru Procházkovi, MSc., Ph.D. za jeho odborné vedení, poskytování informací, ochotu a čas, který mi věnoval při jejím zpracování.

Srovnání financování pořízení vybrané komerční nemovitosti v České republice

Comparison of financing of a chosen commercial property in the Czech Republic

Souhrn

V diplomové práci jsou srovnány možnosti pořízení komerční nemovitosti v České republice se zvýšeným důrazem na leasing nemovitostí. Rozbor je proveden ve formě propočtů různých variant z ekonomického hlediska jako je NPV nebo IRR a se závěrečným vyhodnocením výhodnosti.

Summary

In the thesis different options how to acquire commercial fixed assets in Czech Republic are compared with emphasis on fixed assets leasing. Financial analysis is conducted by calculating of miscellaneous selections using financial indicators such as NPV and IRR.

Klíčová slova: nemovitost, leasing, úvěr, odpisy, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, doba návratnosti.

Keywords: property, lease, loan, depreciation, net present value, internal rate of return, payback period.

Obsah

1. Úvod	10
2. Cíle a metodika	12
2.1. Cíle	12
2.2. Metodika	13
3. Literární rešerše	14
3.1. Nemovitosti	14
3.1.1. Definice nemovitostí	14
3.1.2. Členění nemovitostí	15
3.1.3. Účastníci na trhu s nemovitostmi	16
3.2. Úvěr	16
3.2.1. Úvěrová analýza	17
3.2.2. Úvěrová smlouva	18
3.2.3. Druhy úvěrů	19
3.2.4. Rozdělení úvěrů dle doby splatnosti	19
3.2.5. Podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech	20
3.3. Koupě za hotové	23
3.4. Leasing	24
3.4.1. Finanční leasing	26
3.4.2. Operativní leasing	26
3.4.3. Leasing nemovitostí	27
3.4.4. Právní úprava leasingu v ČR	28

3.5.	Hypotéční úvěr	30
3.5.1.	Rozsah použití hypotečního úvěru.....	31
3.5.2.	Zástavní právo k nemovitosti jako zajištění splácení hypotečního úvěru	31
3.5.3.	Srovnání úrokových sazeb vybraných hypotečních bank.....	32
3.5.4.	Finanční krize a hypoteční úvěry	33
3.6.	Úvěr versus leasing	36
3.6.1.	Srovnání administrativní náročnosti a práva volně disponovat s majetkem..	36
3.6.2.	Daňové dopady	38
3.6.3.	Finanční náročnost pořízení	39
4.	Případová studie	41
4.1.	Představení podniku	41
4.2.	Vstupní informace	57
4.3.	Vnitřní výnosové procento	58
4.4.	Čistá současná hodnota (NPV).....	59
4.5.	Doba návratnosti investice	59
4.6.	Řešení problému.....	60
4.7.	Propočet jednotlivých ukazatelů	67
5.	Závěr.....	78
6.	Seznam použité literatury:	79
7.	Seznam tabulek.....	85
8.	Seznam grafů	86
9.	Seznam obrázků.....	88

10.	Seznam vzorců.....	89
11.	Přílohy.....	90

1. Úvod

Jak uvádí Farská, Kofroň, Novotný a spol. v knize *Finanční leasing v praxi*, (C.H: Beck, Praha 2003) první leasingová smlouva byla uzavřena v roce 1885 v Anglii na nákup movité věci, konkrétně pak na nákup soupravy uhelných vagonů. První leasingová smlouva na pořízení nemovitostí se pak objevuje o 37 let později, tedy v roce 1922 v USA, kdy byl leasing použit k pořízení penzionu a souvisejících investičních celků.

V České republice byl pojem leasing znám již před rokem 1989. Poprvé zde byl využit leasing k nákupu velkých investičních celků a to v roce 1977. Využívat ho však měly možnost pouze podniky v rámci zahraničních obchodů. „Nejednalo s ovšem o jednoduché řešení, jelikož využití devizových prostředků bylo centrálně plánováno. Podstatné tedy je, že tehdejší leasingové smlouvy vznikaly zejména pod tlakem nástrojů centrálního řízení devizového hospodářství, kdy uzavření leasingové smlouvy muselo být v souladu s plánem využití devizových prostředků tehdejší centrální Státní banky československé, Federálního ministerstva zahraničního obchodu, Federálního ministerstva financí a Státní plánovací komise. K nejznámějším leasingovým obchodům před listopadem 1989 patří pořízení dvou letadel Airbus A 300 pro leteckou společnost ČSA.“¹

V 90. letech pak nastal v oblasti leasingu naprostý „boom“. Zprvu leasingu využívaly převážně podnikatelé, ale rychle jej začali využívat též „nepodnikatelé“ a to převážně v oblasti pořizování osobních automobilů. Dominantní postavení v „porevolučním“ období v oblasti leasingů ovládala společnost CORFIN a.s. V oblasti leasingu nemovitostí pak můžeme hovořit o pouhém zlomku v rámci veškerého objemu leasingů, kdy objem leasingu nemovitostí činí cca 3 % na celkovém objemu leasingu.

Helena Sovová a František Pavelka v učebnici *Specializované bankovníctví* (Bankovní institut, 1997) uvádějí, že v historii se hypotéčních úvěry objevují již v období práva předcházejícího právu římskému. První banky, které se zabývaly hypotékami (hypotéční

¹ DOUBRAVA, M. *Leasingová smlouva tuzemská i mezinárodní*. vyd.1. Praha: Linde nakladatelství, 2003. 11 s. ISBN 80-86131-47-5.

banky) se objevují v 17. století v Anglii. Střední Evropa se pak prvními hypotéčními bankami může pochlubit o cca 100 let později, tedy ve století osmnáctém.

V roce 1865 pak vzniká první hypotéční banka v českých zemích a jedná se o Hypotéční banku Království českého v Praze, jejímž úkolem bylo zajištění úvěru na domovní a pozemkový majetek.

V Československu mezi dvěma světovými válkami bylo hypotéční bankovníctví koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank fungujících jako veřejnoprávní ústavy, které podléhaly doзору zemských správních orgánů. Zemské banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které prodávala tomu, kdo měl zájem o takové zúročitelné uložení peněz. Vedle Hypotéční banky království českého, přejmenované na Hypotéční banku českou, to byla Zemská banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě.

V roce 1990 se, stejně tak jako v případě leasingů, opětovně projevuje rozvoj poskytování hypotéčních úvěrů a to v souběhu s vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezil hypotéční zástavní listy a hypotéční úvěr. Opravdový rozvoj ovšem nastává až po roce 1995, kdy byl zaveden nový zákon č. 84/1995 Sb.

2. Cíle a metodika

2.1. Cíle

V době ekonomické krize, kterou nyní nejen Evropa, ale i celý svět procházejí, musí každý podnik velice zodpovědně plánovat všechny své investice a o dlouhodobých investicích, mezi které patří i investice do nemovitostí to platí dvojnásobně. Dobrá investice může podniku přinést vyšší příjmy a konkurenční výhodu a naopak špatná investice může pro firmu znamenat velké problémy, v nejhorším případě dokonce i úpadek a následnou likvidaci. Z uvedených důvodů firmy při rozhodování o investici potřebují získat co nejvíce informací, nejlépe pak v jedné publikaci. Cílem práce je tedy srovnání dvou způsobů financování zcela nové vybrané komerční nemovitosti dostupné na trhu v ČR fiktivním podnikem. Selektce fiktivního podniku je provedena na základě exprese dat českého národního hospodářství. Vybrán je průměrný podnik „táhnoucí“ v současné době českou ekonomiku. Selektce vychází z vybraných vlastností, kterými jsou velikost podniku /počet zaměstnanců a zaměření podniku. Stejně tak je provedena selektce typu pořizované nemovitosti a sídla podniku. Sběr dat je proveden převážně na základě údajů Českého statistického úřadu, specializovaných realitních společností a současné podoby rozložení logistických center v České republice. Dvěma způsoby možnosti pořízení jsou pořízení formou leasingu a pořízení formou hypotečního úvěru, jakožto reprezentativní formy pořizování nemovitostí podnikatelskými subjekty. Pro uskutečnění hlavního cíle je třeba zároveň zhodnotit stav řešené problematiky, sesbírat data dostupných komerčních nemovitostí v dané oblasti a tato data vyhodnotit. V praktické části je na základě syntézy dat nasimulován výchozí stav podniku před pořízením nemovitosti a simulována jeho ekonomická situace po dobu následujících 15. let od pořízení nemovitosti. Na základě všech údajů je provedena závěrečná dedukce.

2.2. Metodika

Výběr podniku, sídla podniku a lokality umístění nemovitosti, resp. sídla společnosti je provedeno pomocí selekce dat převážně Českého statistického úřadu a odborných firem v daných problematikách.

Výhodnost pořízení nemovitosti je analyzována pomocí tří nejvýznamnějších a ve světě nejčastěji využívaných dynamických nástrojů pro výběr investic. Konkrétně se jedná o

- vnitřní výnosové procento (IRR)
- čistou současnou hodnotu (NPV) a
- dobu návratnosti.

Jako podklad je využito nasimulovaných dat - výkazů zisků a ztrát a rozvah fiktivního podniku a to jak pro období 4 let před pořízením investice (nemovitosti) až po dobu následujících 15. let. Simulované údaje odráží předpokládaný ekonomický vývoj podniku. Po výpočtu a okomentování jednotlivých výsledků je provedena závěrečná dedukce. Pro potřeby literární rešerše na dané téma jsou využity metody syntézy, indukce a dedukce, metoda extrakce a selektivního výběru dat.

3. Literární rešerše

3.1. Nemovitosti

3.1.1. Definice nemovitostí

Dle § 119 zákona č. 40/1964 Sb. - Občanský zákoník jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Obchodní zákoník – zákon č. 513/1991 Sb. pojem nemovitost nedefinuje, ačkoli ji několikrát zmiňuje.

Definice pozemku dle § 2 odst. 1) písmen b), c) a e) zákona č. 183/2006 Sb. – Stavební zákon

- stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
- zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

a) pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;

b) v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;

c) v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

Stavbou se podle § 2 odst. 3) zákona č 183/2006 Sb.- Stavební zákon, rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

3.1.2. Členění nemovitostí

Nemovitosti lze rozdělit na rezidenční a komerční. Hlavním rozdílem mezi rezidenční a komerční nemovitostí je ten, že komerční budovy slouží majiteli k vytváření zisku, zatímco rezidenční nemovitosti slouží k bydlení.

Dělení rezidenčních nemovitostí v Evropě dle Johna T. Smitha, 2010:

Multi obydlí: apartmán - samostatná jednotka v budově s několika jednotkami. Hranice bytu jsou obecně definovány v obvodu objektu uzamčeného uzamykatelnými dveřmi. Můžeme je vidět hlavně ve vícepatrových bytových domech, bytový dům – většinou se jedná o vícepodlažní budovu, kde je každé patro samostatným bytem či jednotkou, řadový dům – několik budov v nepřetržité řadě se společnou zdí, bez vzájemného zásahu do prostor, spoluvlastnictví - podobné bytům ve vlastnictví fyzických osob. Společný základ a společné prostory v areálu jsou ve vlastnictví všech a jsou sdíleny společně. Podobný styl jako městské domy či řadové domy, družstva – obyvatelé jednotek bytového areálu vlastní podíly v družstevní korporaci, která vlastní nemovitost, takže každý obyvatel má právo užívat konkrétní byt nebo jednotku.

Dvougenerační byty

Duplex - dvě jednotky s jednou společnou stěnou

Rodinné samostatné domy

Přenosné byty: mobilní domy – dům slouží potenciálně k celodennímu pobytu, který může být (nemusí být v praxi) pohyblivý na kolech, hausbóty a stany.

Komerční nemovitosti můžeme dělit dle MARYLHURHURST UNIVERSITY (USA), rok 2011 na: kancelářské, průmyslové, zdravotní střediska, hotely, nákupní střediska, obchody, nákupní centra, zemědělskou půdu, bytové domy k pronájmu, sklady a garáže.

3.1.3. Účastníci na trhu s nemovitostmi

Hlavními účastníky trhu s nemovitostmi, jsou dle T. Mortensena, 2008: Majitel / uživatel - tyto lidé jsou vlastníky i nájemníky. Nemovitosti nakupují jako investici či jako místo k bydlení, vlastník - tyto lidé jsou čistými investory, kteří nemovitosti, které nakupují přímo neužívají. Typicky je pronajmou někomu jinému, nájemce - tyto lidé jsou čistými spotřebiteli nemovitosti, vývojáři – připravují původní pozemek pro výstavbu, což má za následek nový produkt na trhu, restaurátoři - tyto lidé provádějí renovace na budovách a pomocníci - to zahrnuje banky, realitní makléře, právníky a dalších, kteří usnadňují nákup a prodej nemovitostí.

Majitel / uživatel, vlastník a nájemce tvoří poptávku na trhu, zatímco vývojáři a restaurátory tvoří stranu nabídky.

3.2. Úvěr

„Při koupi majetku na úvěr má podnik oproti koupi za hotové jednu velkou výhodu, a.s. nepotřebuje větší množství volných finančních prostředků. Ty si obstarává půjčkou prostřednictvím banky či jiné úvěrové instituce.“² Ing. Petr Valouch dále ve své knize *Leasing v praxi – praktický průvodce* (Grada Publishing a.s., 2003) uvádí další výhody, jako jsou možnost odepisování okamžikem nákupu, ačkoliv je majetek nakupován za „cizí“ peněžní prostředky, dále to, že úroky z úvěru jsou za podmínek stanovených ZDP daňově uznatelným nákladem (výdajem). Koupi na úvěr tak podnik získává za vypůjčené peníze právo do daňově uznatelných nákladů (výdajů) uplatňovat, jak odpisy majetku, tak i placené úroky z úvěrů a půjček. Nevýhodou koupě na úvěr oproti koupi za hotové je podle Ing. Valoucha nutnost vynakládat další náklady na koupi, kdy se jedná zejména o placené úroky z úvěrů, poplatky spojené s vedením úvěrových účtů, poplatky za vyřízení žádosti o úvěr a v neposlední řadě také fakt, že přijutím úvěru dochází k účetnímu zadlužení podniku, neboť výše přijatého úvěru

² VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průvodce*. Vyd.1. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2005. 17 s. ISBN 80-247-0745-4.

se objeví přímo v rozvaze podniku jako položka cizích zdrojů, což zhoršuje pozici podniku v případě hodnocení rizikosti investory, obchodními partnery apod.

3.2.1. Úvěrová analýza

Petr Stuchlík, finanční ředitel společnosti Fincentrum, as., rok 2009 uvádí, že základním úkolem komerčních bank je obchodování s finančními prostředky, čímž se rozumí přijímání vkladů a poskytování úvěrů.

Petr Stuchlík dále uvádí, že každá z bank má svou vlastní úvěrovou politiku a při poskytování úvěrů klientům uplatňuje řadu zásad a metodologických postupů. Každá banka si před poskytnutím úvěru, resp. před uzavřením úvěrové smlouvy, prověří bonitu klienta, tzn. zda je klient schopný splácet úvěr. Banka vždy provede posouzení bonity klienta prostřednictvím úvěrové analýzy, kdy zjišťuje zda poskytnutí úvěru odpovídá úvěrové politice banky, zda výše úvěru je v souladu s možností banky a poskytnutí úvěru je v souladu se zákonem, serióznost klienta a jeho ochotu platit dluhy, schopnost splatit úvěr i s úrokem, což je posuzováno u podniku podle jeho finanční situace, u osob pak podle výše dosahovaného příjmu, výši vlastního kapitálu a výše závazků a zajištění úvěru tj. druhotného zdroje příjmů pro případ, že dlužník nemá dostatek peněžních prostředků na splácení úvěru a úroku. Úvěry mohou být zajištěny různými způsoby, nejčastěji zástavou movitých a nemovitých věcí (tj. hypotékou).

„Hlavními kritérii při samotném rozhodování o poskytnutí úvěru jsou:

- návratnost, tj. schopnost dlužníka splatit úvěr ve sjednané lhůtě
- výnosnost úvěru

Návratnost úvěru ovlivňuje především výše dosahovaného příjmu, jeho výnosnost je závislá především na výši úrokové sazby. Tu ovlivňuje řada faktorů, jako jsou výše sazeb ČNB, sazby konkurence, výše nákladů banky, charakter úvěru, ekonomickými podmínkami – např. mírou inflace, atd.

Druhy úrokových sazeb z úvěrů jsou následující: pevná úroková sazba, která je stanovena pevně určitým procentem nebo pohyblivá úroková sazba, která se skládá ze dvou složek, a to základní sazby, kterou vyhláší centrála příslušné banky a odchylky, která je dohodnuta s klientem při uzavírání smlouvy.³

3.2.2. Úvěrová smlouva

Úvěrová smlouva se uzavírá podle § 497 obchodního zákoníku a věřitel se v ní zavazuje, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky. Ve smlouvě by měly být přesné a nezaměnitelné údaje o jednotlivých stranách sjednávajících úvěr i charakteru úvěru.

Martin Nejedlý, (2010) uvádí podstatné náležitosti úvěrové smlouvy:

„Úvěrová smlouva by měla mít následující náležitosti: název a sídlo PO popř. jméno a adresu FO, název banky, účel úvěru, výši úvěru, výši úrokové sazby, způsob čerpání úvěru, termíny a částky splátek úvěru a úroků, splatnost úvěru, způsob zajištění, práva a povinnosti klienta a banky, datum uzavření smlouvy a podpisy zástupců banky a klienta“⁴

³ *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-07-18]. [Www.finance.cz](http://www.finance.cz). Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/informace/uvery-a-pujcky/zakladni-informace/>>.

⁴ *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-07-18]. [Www.finance.cz](http://www.finance.cz). Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/informace/uvery-a-pujcky/smlouva/>>.

3.2.3. Druhy úvěrů

Existuje celá řada kritérií, dle kterých lze rozdělit úvěry do několika kategorií. Tím nejdůležitějším a rozhodujícím prvkem je doba, na kterou se úvěr poskytuje.

Základní rozdělení úvěrů dle Petra Kopeckého (2010):

- podle doby splatnosti: krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (od 1 - 4 let) a dlouhodobé (více než 4 roky)
- podle poskytnuté měny: korunové (úvěr v Kč) a devizové (v jiné měně)
- podle poskytnutých záruk: zajištěné (úvěr je zajištěn zástavou) a nezajištěné (banka nevyžaduje zástavu, poskytují se pouze dobrým klientům banky)
- podle způsobu čerpání: jednorázové úvěry (klient vyčerpá předem stanovenou částku jednorázově nebo postupně v předem dohodnutých termínech) nebo ve formě úvěrové linky (klient si opakovaně půjčuje finanční prostředky na financování vlastních potřeb do výše stanoveného úvěrového limitu)
- podle subjektu, kterému je úvěr poskytován: úvěry pro podnikatelské účely (slouží k financování provozních či investičních potřeb firem), úvěry občanům (mohou být buď účelově zaměřené např. nákup pozemku, nebo mít formu osobního úvěru), mezibankovní úvěry a úvěry obcím a městům

3.2.4. Rozdělení úvěrů dle doby splatnosti

Martin Popelka (2007) dělí úvěry dle doby splatnosti do následujících kategorií:

- Krátkodobé úvěry (doba splatnosti nepřesahuje 1 rok): Kontokorentní úvěr – jde o úvěr, který banka poskytuje v pohyblivé výši na běžném účtu klienta, lombardní úvěr – jde o úvěr, který je zajištěn zástavou movité věci nebo práva. Tento úvěr je poskytován na fixní částku a má pevnou lhůtu splatnosti. Lombardní úvěry mohou mít různé formy zástavy, např. na cenné papíry, na zboží, na pohledávky, atd., směnečný úvěr – jak již samotný název vypovídá, tento úvěr je podmíněn existencí směnky jako cenného papíru, ručitelství úvěr – při této formě úvěru banka přejímá zpravidla jednorázový závazek za svého (prvotřídního) klienta vůči třetí osobě.

- Střednědobé a dlouhodobé úvěry (doba splatnosti je delší než 1 rok): hypotéční úvěr – zpravidla dlouhodobý úvěr s delší dobou splatnosti, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti a emisní úvěr – úvěr, který je poskytnut na základě odkupu emise cenných papírů (nejčastěji obligací), které dlužník emituje za účelem získání finančních prostředků.

3.2.5. Podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech

Tabulka 1 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech

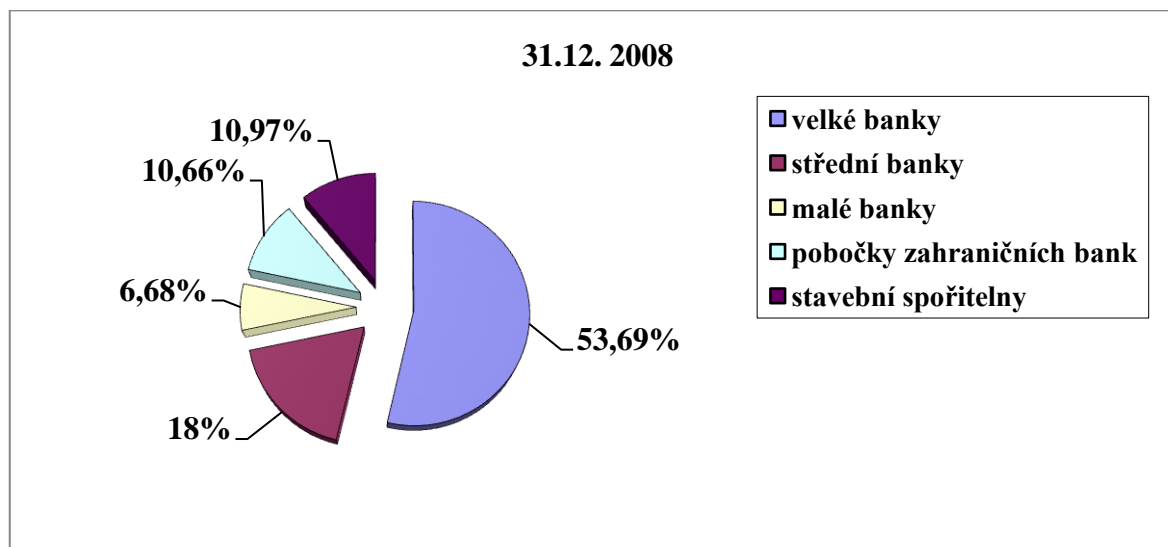
	31.12.2008	31.12.2009	31.3.2010	31.12.2010	31.3.2011
Hrubé úvěry celkem					
bankovní sektor celkem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
v tom:					
velké banky	53,69	52,15	51,78	50,46	50,55
střední banky	18,00	19,31	19,51	19,67	23,15
malé banky	6,68	7,11	7,13	8,35	4,98
pobočky zahraničních bank	10,66	8,65	8,39	7,97	7,87
stavební spořitelny	10,97	12,78	13,19	13,55	13,45

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů České národní banky ⁵

⁵ ČNB [online]. 2011 [cit. 2011-07-18]. Www.cnb.cz. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrne_informace_fin_trhy/zakladni_ukazatele_fin_trhu/banky/bs_ukazatele_tab07.html>.

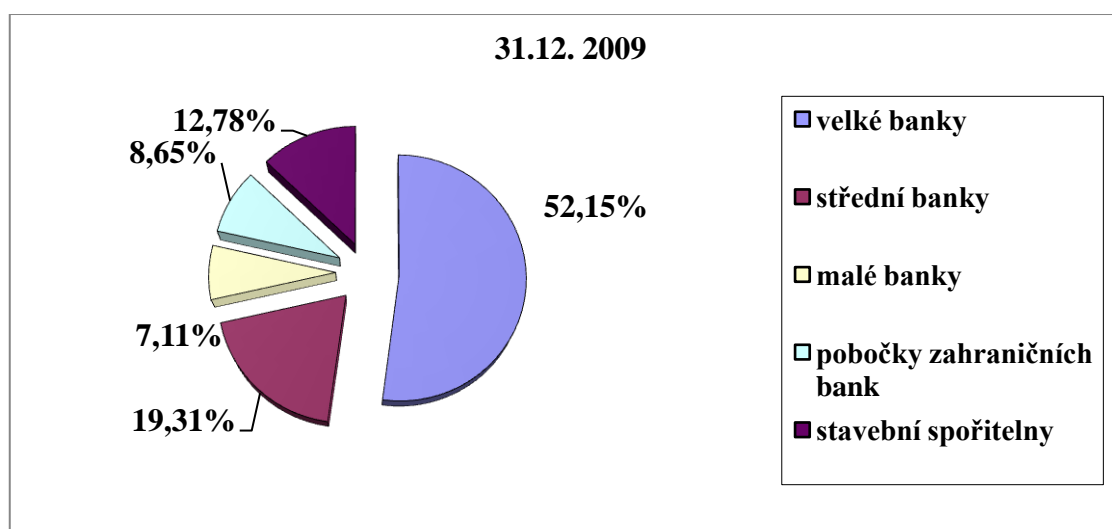
Z dat uvedených v tabulce č. 1 je patrné, že po celé sledované období tj. od roku 2008 do března 2011 mají nadpoloviční podíl na hrubých úvěrech v ČR velké banky, ačkoliv jejich pozice mírně oslabuje, významnou roli zastává také sektor středních bank - v celkovém objemu cca 25 %, zbylou část trhu zaujímají malé banky, pobočky zahraničních bank a stavební spořitelny.

graf 1 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v roce 2008



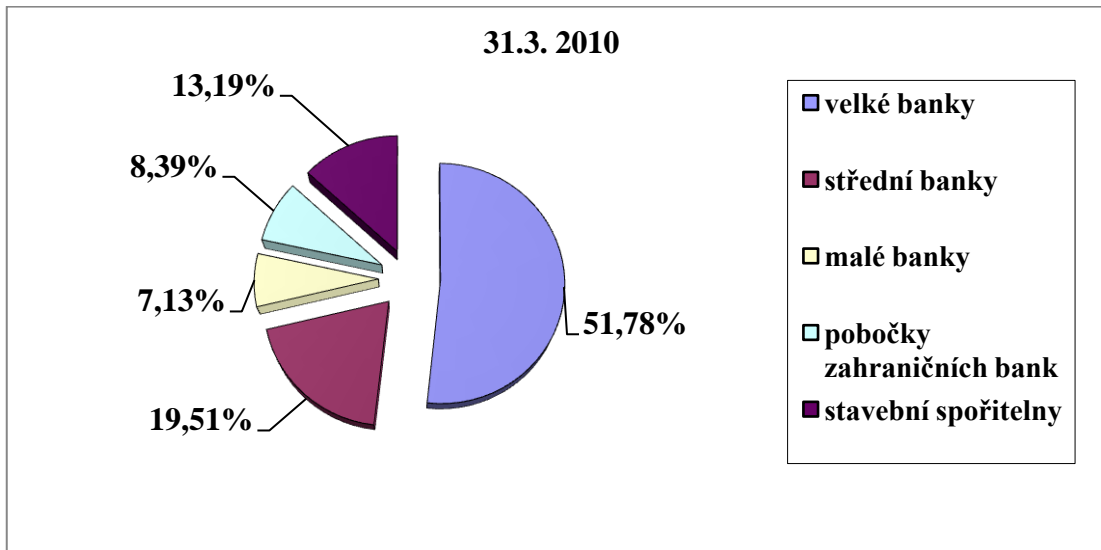
Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů České národní banky

graf 2 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v roce 2009



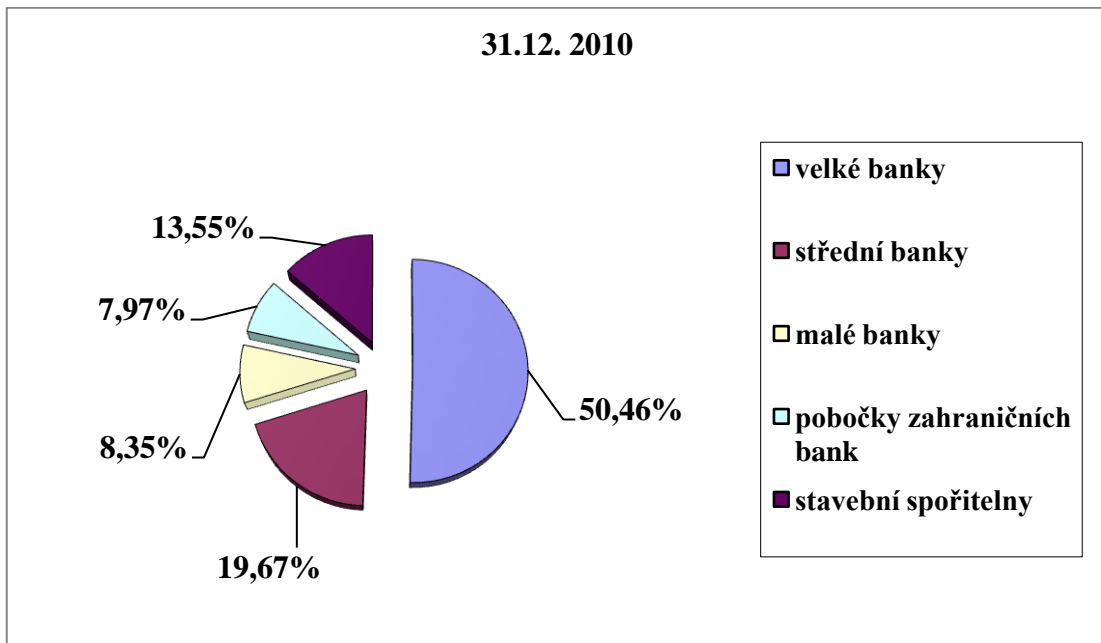
Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů České národní banky

graf 3 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v prvním čtvrtletí roku 2010



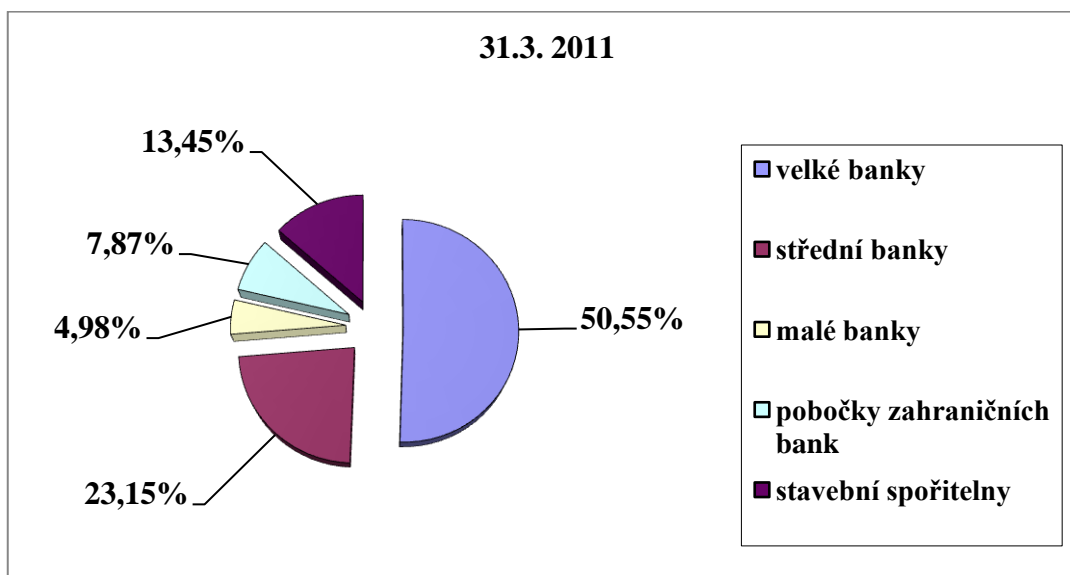
Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů České národní banky

graf 4 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v roce 2010



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů České národní banky

graf 5 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v prvním čtvrtletí roku 2011



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů České národní banky

3.3. Koupě za hotové

Ing. Petr Valouch ve své knize Leasing v praxi – praktický původce vysvětluje, že k tomu, aby mohl člověk kupovat majetek za hotové, je nutné mít tyto finanční prostředky k dispozici. Ovšem i v případě, že dostatek volných finančních prostředků vlastníme, neznamená to, že je pořízení majetku „za hotové“ nejvýhodnějším způsobem pořízení majetku. Vhodné je posoudit i další metody pořízení, např. úvěr či leasing a posoudit tzv. „náklady obětované příležitosti“. Náklady obětované příležitosti můžeme definovat jako nerealizovaný prospěch druhé nejlepší varianty umístění volných peněžních prostředků.

„Přesto má koupě za hotové řadu výhod – dotyčný subjekt se nezadlužuje, jako je tomu v případě pořízení majetku formou úvěru, a de facto i v případě leasingu, koupí majetku za hotové se stává okamžitě vlastníkem pořízeného majetku, není v žádném případě omezován v možnosti s nakládáním s majetkem a jeho peněžní toky nejsou zatíženy v dalších obdobích po koupi nutností úvěrových či leasingových splátek ani nutnost hradit další náklady spojené s alternativními formami pořízení (např. poplatky za vedení úvěrových účtů, poplatky za uzavření a správu úvěrových případně leasingových smluv atd.). Hlavními nevýhodami tohoto způsobu pořízení je nutnost vysokého jednorázového

výdaje hotovosti v okamžiku pořízení negativně se promítající do cash-flow a u většiny dlouhodobého majetku také skutečnost, že dle ZDP nelze výdaje (náklady) na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku považovat pro daňové účely za výdaje (náklady) daňově uznatelné. Daňovým nákladem (výdajem) se v případě odpisovaného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku rozumí pouze daňové odpisy vypočtené v souladu s příslušným ustanovením ZDP (jedná se o § 26 - § 33 ZDP). To ovšem znamená více zdaňovacích období, což není čistě z ekonomického hlediska nejefektivnější.“⁶

3.4. Leasing

Třetím způsobem pořízení majetku je leasing. Jak uvádí Ing. Petr Valouch v knize *Leasing v praxi – praktický průvodce*, v případě leasingu se majetek v pravém slova smyslu nenabývá, a to jak v případě leasingu operativního tak i finančního. Majetek zůstává po celou dobu splácení pronajímateli – leasingové společnosti. V případě operativního leasingu, pak nedojde k převodu vlastnictví na leasingového nájemce dokonce ani po skončení platnosti leasingové smlouvy. Nájemce tak může majetek pouze používat, za což se zavazuje platit leasingové splátky.

Hlavní výhoda pořízení majetku na leasing je pak podobná jako v případě úvěru – podnik nemusí mít k pořízení majetku dostatečně velký objem finančních prostředků, jelikož platby se rozloží do dlouhého časového období. Výhodou je určitě též to, že leasingové splátky jsou v případě splnění podmínek stanovených v zákoně o dani z příjmů daňově uznatelným nákladem (výdajem).

⁶ VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průvodce*. Vyd.1. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2005. 17 s. ISBN 80-247-0745-4.

Za další výhodu můžeme považovat též to, že leasing se v účetnictví neprojeví jako zadlužení podniku, ačkoliv o zadlužení samozřejmě jde. Důvodem je to, že se fakticky vzniklý závazek z leasingové smlouvy se neprojeví v rozvaze podniku jako položka zvyšující cizí zdroje.

„O závazcích z leasingu se účtuje v podmínkách ČR pouze v podrozvahové evidenci. Případný externí analytik tak v podmínkách ČR nevyčte z rozvahy podniku žádné informace o majetku pořízeném formou leasingu. Je tak odkázán na doplňující údaje např. z přílohy k účetní závěrce. Nevýhodou leasingu je, že majetek zůstává po dobu trvání leasingového vztahu ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce v tomto případě nemá možnost uplatňovat do svých daňově uznatelných nákladů (výdajů) daňové odpisy tohoto majetku. Další nevýhodou bývá, že i když zůstává pronajatý majetek ve vlastnictví leasingové společnosti (pronajímatele), zvláště v případě finančního leasingu přenáší pronajímatel na nájemce rizika vyplývající z vlastnictví majetku, jako by vlastníkem byl skutečně nájemce (a v případě operativního leasingu je tato skutečnost často dobře schovaná v leasingové ceně). Často je tak např. vyžadováno pojištění pronajatého majetku nájemcem, na nájemce jsou přenášeny náklady spojené s opravami pronajatého majetku, atd. Jelikož pronajatý majetek má ve svém vlastnictví pronajímatel, nájemcova práva volně nakládat s pronajatým majetkem jsou také značně omezena. Pokud nájemce potřebuje provést na pronajatém majetku jakékoliv úpravy, je nutno žádat o souhlas pronajímatele, v případě technického zhodnocení je nutno dopředu dohodnout, kdo jej bude hradit. V souvislosti s leasingovou smlouvou bývá k nevýhodám řazena také obtížná vypověditelnost leasingové smlouvy ze strany nájemce a také možné problémy, které nájemci vznikají v případě, kdy je pronajatý majetek např. odcizen.“⁷

⁷ VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průvodce*. Vyd.1. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2005. 18 s. ISBN 80-247-0745-4.

3.4.1. Finanční leasing

„Finanční leasing je klasifikován jako pronájem, ve kterém pronajímatel převádí na nájemce veškerá rizika a prospěch pramenící z vlastnictví zařízení (předmětu nájmu). Hlavním znakem finančního leasingu je, že po skončení doby nájmu se předmět nájmu stává majetkem nájemce. Splátky nájemného během nájemního období umožňují pronajímateli získat vynaložený kapitálový vklad (včetně přidružených výloh) a jeho zhodnocení.“⁸

3.4.2. Operativní leasing

V knize *Podvojný účetnictví 2005* najdeme následující definici operativního leasingu „operativní leasing je taková nájemní smlouva, po jejímž ukončení se vrací předmět nájmu zpět vlastníkovi – pronajímateli“. Pronajaté předměty pak během doby nájmu (trvání leasingové smlouvy) nejsou v tomto případě zcela uhrazeny. Pronajímatel pak může předmět pronajímat několikrát po sobě a nebo díky zůstatkové hodnotě, může tento majetek prodat.

„Z účetního hlediska je důležité se dívat na leasingové splátky z hlediska možnosti jejich zahrnování do nákladů. Zákon o daních z příjmů uvádí, že nákladem na dosažení, zajištění a udržení příjmů je nájemné včetně nájemného za věci s právem koupě najaté věci, tj. nájemné u operativního leasingu.“⁹

⁸ Kol. autorů. *Podvojný účetnictví 2005*. Vyd. 5. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2005. 163 s. ISBN 80-247-1233-4.

⁹ Kol. autorů. *Podvojný účetnictví 2005*. Vyd. 5. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2005. 163 s. ISBN 80-247-1233-4.

3.4.3. Leasing nemovitostí

Leasing nemovitostí je poměrně komplikovaný produkt. Tento způsob financování vyžaduje organizační, technickou a finanční připravenost, což znamená, že ne každá společnost ho může poskytovat. Na našem trhu dnes existuje cca desítka společností, které leasing nemovitostí nabízejí.

Leasingová operace v tomto případě probíhá tak, že po uzavření leasingové smlouvy zakoupí leasingová společnost pro nájemce konkrétní nemovitost, tzn. nemovitost, kterou si nájemce sám vybral. Tato nemovitost je samozřejmě po celou dobu splácení majetkem pronajímatele, tedy leasingové společnosti. V případě, že je leasing řádně splácen, jsou tedy splaceny všechny závazky, nemovitost je převedena z pronajímatele na nájemce.

Hlavní výhodou leasingu je, tak jak je uvedeno v předchozím textu, to, že k pořízení nemovitosti není potřeba dostatečná finanční hotovost, jelikož jsou splátky rozmělněny do delšího časového období. Volné finanční prostředky tak může pořizovatel nemovitosti použít k jiným účelům. Při zakoupení nemovitosti za hotovost je investor nucen vydat najednou nemalou částku. Leasing nemovitostí má však i další výhody, které jsou uvedeny zde: leasingové splátky snižují daňový základ, nákup budovy nebo pozemku je dobrá ochrana proti inflaci, poměrně dobrá dostupnost a pružnost tohoto způsobu financování a investor se nemusí zabývat činnostmi souvisejícími se správou nemovitosti.

Na druhou stranu je nutné uvést i nevýhodu tohoto způsobu nabytí nemovitosti a to je dvojitý zdanění, konkrétně pak dvakrát uhrazená daň z převodu nemovitostí, jejíž sazba činí 3 %. Ke zdanění dochází při pořízení nemovitosti pronajímatelem a následně pak při převádění nemovitosti z pronajímatele na nájemce.

Výše splátek se stanovuje u každého případu individuálně, a to na základě ceny nemovitosti. Splátky se většinou splácí měsíčně. Leasing nemovitostí je pak samozřejmě dlouhodobým vztahem, který zpravidla trvá 8 - 16 let.

„Jaké nemovitosti mohou být financovány? Možnosti financování pomocí leasingové společnosti jsou poměrně široké, od nově zkolaudovaných či rekonstruovaných nemovitostí, až po nemovitosti zatížené zástavním právem. Zpravidla jde o nebytové prostory, které jsou určeny ke komerčnímu využití, tj. provozní a výrobní objekty,

obchodní objekty, administrativní budovy, sídla společností, provozovny služeb, zdravotnické

i lázeňské objekty, atd. Leasing lze také uplatnit na rodinné domy nebo rekonstrukci objektu.

Možnost zpětného leasingu. U tohoto způsobu pořízení nemovitostí nabízí leasingové společnosti i možnost zpětného leasingu. O co jde? Po řádném uhrazení všech splátek nájemce nabývá nemovitost do svého vlastnictví. Ten pak může zpětně odprodat majetek leasingové společnosti, která vystaví novou leasingovou smlouvu a po stanovenou dobu bude znovu nemovitost splácet. Výhodou je získání volných finančních prostředků, které se dají použít na jiné výdaje.¹⁰

3.4.4. Právní úprava leasingu v ČR

Podle našich platných právních předpisů může v ČR vystupovat jako poskytovatel leasingu kterákoliv obchodní společnost nebo fyzická osoba při splnění obecných základních podmínek pro soukromé podnikání. Předpokladem pro poskytování leasingových služeb je pouze běžné živnostenské oprávnění ke koupi za účelem dalšího prodeje.

Banky jsou pak oprávněny k provozování operací finančního leasingu přímo ze zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

Server www.financnivzdelavani.cz uvádí, že stejně jako je tomu ve většině evropských států, nepotřebují ani leasingové společnosti v ČR ke své komerční činnosti žádnou zvláštní licenci, jelikož jejich činnost nespadá do sféry platného zákona o bankách a není vůči nim uplatňován bankovní dohled ani zvláštní administrativní dozor jiného státního orgánu. Musí se ovšem řídit stejnými právními předpisy jako jiné obchodní společnosti a jiní podnikatelé. Jedná se zejména o obchodní zákoník, zákon na ochranu hospodářské soutěže, zákon na ochranu spotřebitele, zákon proti praní špinavých peněz, zákon o konkursu a vyrovnání, předpisy na ochranu životního prostředí, daňové a účetní předpisy apod.

¹⁰ Finance.cz [online]. 2007 [cit. 2011-11-18]. FINANCE. Dostupné z WWW: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/moznosti-financovani/nemovitost/>>.

Na základě těchto zákonů pak jejich činnost mohou kontrolovat a případné porušování zákona, postihovat příslušné státní orgány.

Výslovnou definici leasingu v platném českém soukromém právu nelze nalézt. Soukromé právo lze na leasingové operace aplikovat především ve svých obecných ustanoveních. Protože leasing není uveden mezi zvláštními smluvními typy v občanském zákoníku, v obchodním zákoníku ani v jiném (zvláštním) soukromoprávním předpisu, posouzení některých aspektů leasingových obchodů se v praxi stává velice nejednotné a přináší mnoho sporů. Problémem je především posuzování leasingových operací z pohledu úpravy smluvních typů, které se v některých oblastech leasingu podobají.

Leasingové smlouvy (hlavně smlouvy o finančním leasingu) se v České republice uzavírají nepojmenované. Specifika leasingové smlouvy pak musí být vyjádřena při formulaci povinností a oprávnění nájemce a pronajímatele přímo ve smlouvě.

Zavádějícím pak prakticky není aplikování příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě na operace operativního pronájmu. Vychází z toho, že ekonomické i právní charakteristiky obou těchto institutů jsou v podstatě totožné.

„Pro daňový režim leasingu je rozhodující zdanění přímou daní, upravené zákonem č. 586/92 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon stanoví způsob a sazby zdanění příjmů, určuje daňově odpočitatelné nákladové položky včetně režimu odpisování a stanovení odpisových skupin. Zatížení leasingových operací nepřímou daní stanoví v ČR zákon č. 588/92 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon řeší výši sazeb, způsob výpočtu a odvodu DPH při tuzemském i zahraničním leasingu. Tyto stěžejní daňové zákony jsou aplikovány vždy bez ohledu na povahu leasingové operace a charakter předmětu leasingu. Kromě nich jsou aplikovány další daňové předpisy, které řeší specifika zdanění některých komodit. Při leasingu automobilů jde např. o zdanění daní silniční, při leasingu nemovitostí daní z převodu nemovitostí.

Pokud jde o účtování o leasingu, § 28 zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví stanoví, že majetek odpisuje účetní jednotka, která jej úplatně nebo bezúplatně poskytuje jiné osobě k užívání na základě smlouvy o nájmu nebo na základě smlouvy o finančním leasingu.¹¹

3.5. Hypoteční úvěr

Základní pojetí hypotečního úvěrování a postavení hypotečního úvěru v rámci institutů finančního trhu je upraveno v zákonu č. 84/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 591/1992 Sb, tak jak uvádí JUDr. Ing. Jirí Tillmann a kolektiv ve své knize Příprava, provádění a užívání staveb..

Uvedená novela se často označuje jako „hypoteční zákon“. Ta vytvořila právní rámec pro vznik a rozvoj hypotečního bankovníctví a mimo jiné nahradila úpravu zástavních hypotečních listů jako jednoho ze zvláštních druhů dluhopisů v původním zákonu o dluhopisech a rámcovou úpravu vzniku zástavního práva na základě dluhopisu v obchodním zákoníku.

Zákonná právní úprava hypotečního úvěrování se opírá o dva instituty: hypoteční úvěr a hypoteční zástavní list (jako základní instrument pro financování investic do tuzemských nemovitostí).

„Hypoteční úvěr je v hypotečním zákoně vymezen jako „úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky“.

„Hypoteční zástavní list je dluhopis (tzn. cenný papír), součástí jehož názvu je označení hypoteční zástavní list a jehož jmenovitá hodnota, včetně úroků je plně kryta pohledávkami hypotečních úvěrů (tzv. „řádné krytí“), popřípadě též náhradním způsobem,

¹¹ www.financnivzdelavani.cz [online]. 2007 [cit. 2011-11-18]. FINANČNÍ VZDĚLÁVÁNÍ. Dostupné z WWW: <<http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=273>>.

v zákonu blíže upraveným (tzv. „náhradní krytí“). Od jmenovité hodnoty dluhopisu nutno odlišovat kurs dluhopisu, tj. cenu, za kterou je dluhopis prodáván.“¹²

3.5.1. Rozsah použití hypotečního úvěru

Jak uvádí právní předpis, jde o účelový úvěr na investice do existujících nemovitostí na území České republiky, výstavbu nemovitosti a pořízení nemovitostí, jehož splácení je zajištěno zástavním právem

- a) k budované nemovitosti (stavbě), tedy i rozestavěné, nebo
- b) k jiné nemovitosti na území České republiky.

Ve smyslu formulace nemovitosti ve smyslu občanského zákoníku (pozemky a stavby spojené pevným základem se zemí) se investicí do existující nemovitosti (zásadně vlastní) rozumí vynaložení prostředků na její změnu a popř. zhodnocení (např. rekultivace pozemku, meliorace, změna ve využití území, nástavba, přístavba, stavební úprava spočívající ve vestavbě, přístavbě či změně v užívání stavby nebo její části) nebo i odstranění stavby. Výstavbou nemovitosti se rozumí zřízení nové, dosud neexistující stavby (novostavba).

„Pořízením nemovitosti nutno rozumět různé způsoby a případy nabytí vlastnictví nemovitosti (např. koupí, darováním, směnnou, děděním, restitucí).“¹³

3.5.2. Zástavní právo k nemovitosti jako zajištění splácení hypotečního úvěru

„Zástavní právo obecně vzato je druhem práva k cizím věcem a je jednou z forem zajištění pohledávky a jejího příslušenství s tím, že v případě, že ji zástavce (dlužník) řádně a včas nesplní, je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené.

Zástavní právo vzniká, jde-li o nemovitost, vkladem do katastru nemovitostí.

¹² TILLMANN, J. a kol. *Příprava, provádění a užívání staveb 2. díl.* Vyd. 1. Praha : PROSPEKTRUM, 1997. 116 s. ISBN 80-7175-049-2.

¹³ TILLMANN, J. a kol. *Příprava, provádění a užívání staveb 2. díl.* Vyd. 1. Praha : PROSPEKTRUM, 1997. 117 s. ISBN 80-7175-049-2.

Na nemovitosti, která má sloužit k zajištění splácení hypotečního úvěru, nesmí ke dni uzavření smlouvy o hypotečním úvěru váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby a ani převod této nemovitosti nesmí být omezen s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona o stavební spoření. Nemovitost se však nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení.¹⁴

3.5.3. Srovnání úrokových sazeb vybraných hypotečních bank

Tabulka 2 – přehled nabídkových úrokových sazeb vybraných bankovních ústavů v České republice

Banka	Fixace (úvěr do 80 % LTV)									
	1 rok	<u>změna</u>	3 roky	<u>změna</u>	5 let	<u>změna</u>	10 let	<u>změna</u>	15 let	<u>změna</u>
Česká spořitelna	4,89%		4,69%		4,54%		n/a		n/a	
ČSOB	5,14%	↓ 0,10%	4,80%	↓ 0,04%	5,10%	↑ 0,26%	5,54%	↑ 0,10%	5,84%	↓ 0,10%
GE Money Bank	3,89%	↓ 1,00%	3,99%		4,19%	↓ 0,30%	5,39%	↓ 0,20%	n/a	
Hypoteční banka	4,89%		4,65%	↓ 0,04%	4,85%	↑ 0,06%	5,29%		5,59%	
Komerční banka	4,45%		4,19%		4,19%		4,85%		5,05%	
LBBW Bank	4,45%	↑ 0,06%	4,19%	↑ 0,23%	4,29%	↑ 0,09%	4,75%	↓ 0,14%	5,29%	↓ 0,10%
mBank	4,33%		4,42%		4,48%		n/a		n/a	
Raiffeisenbank	5,19%	↑ 0,50%	4,49%		4,79%	↑ 0,10%	5,99%	↑ 0,10%	5,99%	↑ 0,10%
UniCredit Bank	3,69%		4,19%		4,39%		4,89%		n/a	
Volksbank	5,29%	↑ 0,10%	4,39%	↑ 0,10%	4,54%	↑ 0,15%	n/a		n/a	
Wüstenrot hypoteční banka	3,69%		3,99%		4,11%		n/a		n/a	

¹⁴ TILLMANN, J. a kol. *Příprava, provádění a užívání staveb 2. díl.* Vyd. 1. Praha : PROSPEKTRUM, 1997. 117 s. ISBN 80-7175-049-2.

Wüstenrot hypoteční banka	3,99%		4,29%		4,41%		6,45%		n/a	
---------------------------	-------	--	-------	--	-------	--	-------	--	-----	--

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy produktů některých vybraných hypotečních bank v České republice

Zdrojem publikovaných dat jsou sazebníky hypotečních bank a s výjimkou tučně vyznačených údajů banky tyto sazby klientům negarantují. Tyto minimální sazby, nebo také sazby "od" jsou určeny klientům s výbornou bonitou a velmi často jsou podmíněny sjednáním dalších produktů z nabídky banky či partnerských pojišťoven, viz poznámky dále. Tabulka proto slouží základnímu porovnání cenové hladiny jednotlivých bank působících na českém hypotečním trhu.

3.5.4. Finanční krize a hypoteční úvěry

„Hypoteční trh stoupl v prvním pololetí roku 2011 téměř o polovinu. Banky poskytly občanům během prvního pololetí nové hypoteční úvěry za 56,4 miliardy korun, což je v meziročním srovnání téměř 47procentní nárůst. Podle ekonomů jsou za zvýšeným zájmem o hypotéky relativně nízké úrokové sazby a očekávání budoucího vyššího zdanění.

Celkově podle statistik ministerstva pro místní rozvoj poskytly hypoteční banky občanům, firmám, obcím a městům 34 960 hypoték za více než 67 miliard korun. To je ve srovnání s loňským prvním pololetím nárůst objemu o 25 procent.

„Letošní rok je pro trh občanských hypotečních úvěrů příjemným comebackem. Po dvou letech stagnace hypoteční produkce ožívá - na finančních trzích stále ještě vládnu nízké úrokové sazby a u našich klientů je optimismus a chuť řešit své bydlení. Současnými objemy nově poskytnutých hypoték se blížíme k historicky nejúspěšnějším měsícům,“ uvedl Jan Sadil generální ředitel Hypoteční banky, která je jedničkou na trhu.

Za zvýšeným zájmem o hypotéky může být kromě nižších úrokových sazeb i obavy z budoucího vyššího zdanění.

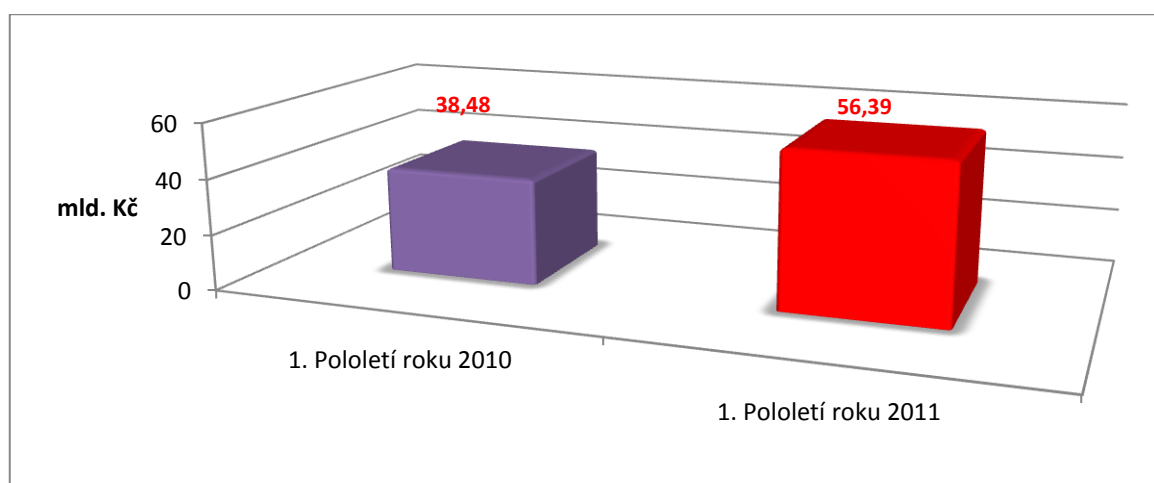
„Objemy hypoték, které si lidé sjednali v prvním pololetí, odpovídají zhruba situaci před třemi lety. Důvodem může být fakt, že ochota lidí pořídit si bydlení na hypotéku opět

stoupá, řada z nich zvažuje i hrozbu zvýšené sazby DPH od příštího roku,“ uvedla ředitelka odboru úvěrů na bydlení a podnikání České spořitelny Veronika Jančová.

Tuzemský trh hypoték po dvou letech poklesu meziročně stoupl už loni. Banky poskytly v minulém roce občanům téměř 51 tisíc hypoték za 84,8 miliardy korun, což byl v meziročním srovnání téměř 15procentní nárůst objemu nově poskytnutých úvěrů.

Od počátku své hypoteční činnosti v polovině 90. let banky poskytly celkem téměř 551 513 úvěrů za 1,09 bilionu korun. Občané získali téměř 536 tisíc hypoték za téměř 805 miliard korun.¹⁵

graf 6 – objem hypoték poskytnutých občanům (v mld. Kč.)



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z www.e15.cz

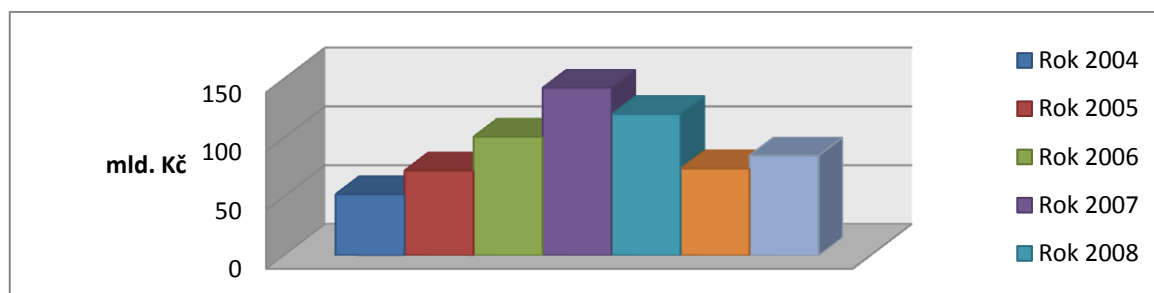
¹⁵ E15.CZ [online]. 28.7. 2011 [cit. 2011-11-28]. Wwww.zpravy.e15.cz. Dostupné z WWW: <<http://zpravy.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/hypotecni-trh-v-pololeti-stoupl-temer-o-polovinu-685881>>.

Tabulka 3 – objem hypoték poskytnutých občanům (v mld. Kč)

Rok 2004	51,959
Rok 2005	72,069
Rok 2006	100,84
Rok 2007	142,29
Rok 2008	120,09
Rok 2009	73,851
Rok 2010	84,773

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z www.e15.cz¹⁶

graf 7 – objem hypoték poskytnutých občanům (v mld. Kč)



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z www.e15.cz

¹⁶ E15.CZ [online]. 28.7. 2011 [cit. 2011-11-28]. Wwww.zpravy.e15.cz. Dostupné z WWW: <<http://zpravy.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/hypotecni-trh-v-pololeti-stoupl-temer-o-polovinu-685881>>.

Z údajů v tabulce č. 3 a grafu č. 7 je zřejmé, že největší „boom“ na hypotéčním trhu proběhl v letech 2007 a 2008, kdy objem poskytnutých finančních prostředků překonal hranici 100 miliard Kč. Po velkém propadu v roce 2009 lze vypozařovat opětovný nárůst, který již ovšem nedosahuje období let 2006 až 2008.

3.6. Úvěř versus leasing

„Každý ze způsobů pořízení majetku má své výhody a nevýhody. Má-li podnik (či fyzická osoba) dostatek volných finančních prostředků, zřejmě se rozhodne pro koupi majetku za hotové. Avšak i v tomto případě je možné zvažovat i pořízení formou leasingu, a to např. z důvodu různých výhodných leasingových akcí (0 % navýšení apod.), ale i např. díky poskytovanému havarijnímu pojištění u automobilů, povinnému ručení atd., nabízenému leasingovými společnostmi. Hlavní rozhodovací dilema stojí před kupcem v okamžiku, kdy se má rozhodnout mezi koupi na úvěř a pořízením majetku formou leasingu. Jak tedy v tomto případě postupovat? Při rozhodování o způsobu pořízení majetku na úvěř či formou leasingu jsou klíčové tři oblasti:

1. administrativní náročnost a právo disponovat s majetkem,
2. daňové dopady,
3. finanční náročnost pořízení.“¹⁷

3.6.1. Srovnání administrativní náročnosti a práva volně disponovat s majetkem

Ing. Petr Valouch v knize *Leasing v praxi* uvádí, že jedním z důvodů, proč je leasing v ČR tak populární, je skutečnost, že ve srovnání s pořízením majetku na úvěř je tento způsob pořizování majetku administrativně méně náročný. Pokud vyřizujeme leasingovou smlouvu, pak musíme obvykle absolvovat mnohem méně procedur než v případě zařizování úvěřu. K tomu, abychom sepsali leasingovou smlouvu nám většinou stačí pouze potvrzení o výši příjmů fyzické osoby (potvrzení zaměstnavatele u fyzické osoby s příjmy ze závislé činnosti, daňové přiznání, přehled o příjmech pro účely zdravotního a sociálního

¹⁷ VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průřvodce*. Vyd.1. Praha : Grada Publishing, a.s., 2005. 19 s. ISBN 80-247-0745-4.

pojištění a případně přehled o majetku a závazcích v případě fyzických osob majících příjmy z podnikání či jiné samostatné výdělečné činnosti vedoucích daňovou evidencí), popsání rodinného stavu žadatele a písemný souhlas partnera (manžela, manželky) s pořízením majetku na leasing. V případě právnických osob či podnikajících fyzických osob se pak obvykle vyžaduje účetní závěrka za minulé roky a někdy též mezitímní účetní závěrka aktuálního roku. Zajištění se ve většině případů požaduje pouze u majetku s vysokou pořizovací cenou. Dále se také leasingu dopravních prostředků již do leasingové smlouvy zakomponuje povinné ručení a havarijní pojištění, které leasingové společnosti nabízejí za podstatně výhodnějších podmínek než běžné pojišťovny. Nájemci tímto šetří čas potřebný k vyřízení těchto doplňkových služeb a také finanční prostředky.

Administrativní náročnost při pořizování úvěru je obvykle vyšší, i když se v poslední době už i banky a jiné úvěrové instituce díky konkurenčnímu tlaku leasingových společností snaží omezovat složitost administrativního vyřizování úvěrů. Je jasné, že i přes snahu omezovat administrativní náročnost vyřizování úvěru, nikdy nedojde k úplnému sjednocení náročnosti obou produktů, už z toho důvodu, že v případě leasingu zůstává předmět leasingu po celou dobu trvání leasingové smlouvy v majetku leasingové smlouvy pronajímatele a tudíž není tak složité získat jej zpět v případě nesplácení. Koupí majetku na úvěr se majetek stává okamžitě vlastnictvím kupujícího. Banka je tak oproti leasingové společnosti v nevýhodě, neboť půjčuje peníze na majetek, který nebude jejím vlastnictvím, nýbrž vlastnictvím kupujícího.

„Z hlediska práva volně disponovat s majetkem se však výhody leasingu a úvěru obrací. Již bylo naznačeno, že při pořízení majetku na úvěr se stává kupující vlastníkem kupovaného majetku okamžitě podpisem kupní smlouvy. V případě pořízení na leasing je majetek dobu leasingu majetkem leasingové společnosti (pronajímatele). Z toho také vyplývá, že u pronajatého majetku jsou značně omezena nájemcova práva s majetkem volně nakládat. Nájemce také nemá oprávnění bez souhlasu pronajímatele na pronajatém majetku provádět úpravy či technické zhodnocení. Tato omezení v případě koupě na úvěr neplatí.“¹⁸

¹⁸ VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průvodce*. Vyd. 1. Praha : Grada Publishing, a.s., 2005. 20 s. ISBN 80-247-0745-4.

3.6.2. Daňové dopady

„Z hlediska daňových dopadů leasingu a koupě na úvěr platí, že za podmínek stanovených ZDP je u leasingu daňově uznatelným nákladem (výdajem) placené nájemné, u úvěru jsou to placené úroky. Také poplatky spojené s uzavřením a vedením úvěrových účtů a leasingových smluv jsou při splnění podmínek ZDP daňovým nákladem (výdajem). V případě pořízení majetku na úvěr lze do daňových nákladů (výdajů) uplatňovat také daňové odpisy. Tuto možnost nájemce v případě leasingu až na výjimky nemá. Daňové odpisování ve většině případů provádí pronajímatel.

Výjimky představuje pouze nehmotný majetek, který může dle ZDP kromě vlastníka odpisovat také poplatník, který k tomuto majetku nabyt právo užívání za úplatu (nájemce). V tomto případě je pak v ZDP určeno, že nájemce odpisuje takový pronajatý nehmotný majetek rovnoměrně po celou dobu odpisování a odpis vypočte jako poměr vstupní ceny a doby sjednané smlouvou. Dále může nájemce odepisovat technické zhodnocení pronajatého majetku, je-li hrazeno nájemcem a tzv. jiný majetek definovaný v § 26 odst. 3 písm. c) ZDP (jedná se o výdaje hrazené nájemcem, které podle zákona č. 563/1991 Sb. O účetnictví nebo podle daňové evidence tvoří součást ocenění hmotného majetku pronajatého formou finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku a které v úhrnu se sjednanou kupní cenou ve smlouvě překračuje u movitého majetku hodnotu 40 000 Kč, těmito výdaji mohou být např. výdaje na instalaci a montáž, výdaje spojené s dopravou, clo atd.).

Technické zhodnocení hrazené nájemcem a majetek dle § 26 odst. 3 písm. C) ZDP však mohou být nájemcem odpisovány (ve smyslu odst. 3 ZDP) pouze na základě písemné smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem a dále za podmínky, že pronajímatel nezvýší o tyto výdaje vstupní cenu hmotného majetku, ze které provádí daňové odpisování takového majetku. Nájemce pak je povinen zařadit toto technické zhodnocení a jiný majetek do té odpisové skupiny, ve které je zaříděn dotyčný pronajatý majetek u pronajímatele a při vlastním odpisování postupuje dle § 31 nebo § 32 ZDP, to znamená, že si může zvolit, zda bud provádět rovnoměrné nebo zrychlené daňové odpisování.

Z hlediska daňového odpisování pronajatého hmotného movitého majetku je pronajímatel v případě finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku dále

zvýhodněn, neboť na základě § 30 odst. 4 ZDP může takový majetek daňově odpisovat prostřednictvím tzv. leasingových odpisů, což vede zvláště u odpisového majetku zařazeného ve vyšších odpisových skupinách podle ZDP k rychlejšímu daňovému odpisu vstupní ceny takového majetku než by k tomu bylo v případě, že by byl tento majetek odpisován „klasicky“ rovnoměrným nebo zrychleným daňovým odpisem dle § 31 a § 32 ZDP.

Při koupi na úvěr může vlastník uplatňovat do daňových nákladů (výdajů) daňové odpisy. Při pořízení formou leasingu je hlavním daňovým nákladem (výdajem) nájemné, do něhož jsou odpisy pouze nepřímo promítány leasingovými společnostmi. Výjimku tvoří pronajatý nehmotný pronajatý majetek, který může na základě § 32a odst. 3 ZDP odpisovat kromě vlastníka také nájemce a dále technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku a tzv. jiný majetek dle ZDP, jsou-li hrazeny nájemcem, pokud jsou splněny podmínky ZDP.¹⁹

3.6.3. Finanční náročnost pořízení

Důležitou oblast, která se musí brát v úvahu, když se jakákoliv firma rozhoduje zda pořídí majetek formou leasingu nebo úvěru, jsou skutečné peněžní toky, které musíme vynaložit v průběhu trvání leasingového vztahu. Porovnáním jednotlivých metod financování se zabývají postupy aplikované finanční matematiky. Jednou z možností, jak porovnat, který způsob pořízení majetku je výhodnější je např. metoda čisté výhody leasingu. „Při aplikování této metody porovnání výhodnosti leasingu a úvěrového financování jde o porovnání čisté současné hodnoty investice financované leasingem a financované z úvěru. Platí-li, že čistá současná hodnota investice financované leasingem je větší než čistá současná hodnota investice financované z úvěru, je výhodné pořídit majetek formou leasingu. V opačném případě je vhodné použít úvěrové financování. Matematicky lze metodu čisté výhody leasingu vyjádřit takto:

$$\text{ČVL} = K - \left[\frac{\sum_{n=1}^N L_n \times (1 - d) + \sum_{n=1}^N d \times O_n}{(1 + 1)^n} \right]$$

¹⁹ VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průvodce*. Vyd.1. Praha : Grada Publishing, a.s., 2005. 21 s. ISBN 80-247-0745-4.

Kde: $\check{C}VL$ = čistá výhoda leasingu, K = kapitálový výdaj, L_n = leasingové splátky v jednotlivých letech životnosti, d = daňová vazba, O_n = daňové odpisy v jednotlivých letech životnosti, n = jednotlivé roky životnosti, N = doba životnosti, i = úroková míra upravená o vliv daně z příjmů

V případě, kdy vyjde hodnota tohoto ukazatele kladná, pak platí, že výhodnější je financování investice prostřednictvím leasingu. V opačném případě je výhodnější financování prostřednictvím úvěru.²⁰

²⁰ VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průvodce*. Vyd.1. Praha : Grada Publishing, a.s., 2005. 22 s. ISBN 80-247-0745-4.

4. Případová studie

4.1. Představení podniku

Pro případovou studii byl nasimulován fiktivní podnik zabývající se výrobou karosářských dílů pro osobní automobily. Svou velikostí a zaměřením pak představuje typický podnik současného trhu ČR. Současná ekonomická krize zasáhla samozřejmě také Českou republiku, jejíž průmysl je založen převážně na automobilovém průmyslu, tak jak je zřejmé z níže uvedeného přehledu, proto bylo využito fiktivní firmy dodávající karosářské díly pro automobilku. Společnost Future Alfa s.r.o. sídlí na okrajové části města Ústí nad Labem. Její veškerou produkci odebírá automobilka Kvanta, která vyrábí osobní automobily. Automobilka Kvanta oslovila společnost Future Alfa s.r.o. s tím, že zvyšuje objem produkce, díky čemuž je schopna odebírat o 100 % vyšší objem karosářských dílů. Z technického hlediska není problém se zvýšením výroby, ale s prostory ke skladování karosářských dílů před jejich rozvozem do automobilky. Problém nenastane v souvislosti se zajištěním nových pracovních sil, jelikož, jak vyplývá z níže uvedené tabulky, Ústecký kraj je krajem s vůbec nejvyšší nezaměstnaností v České republice. Jelikož Ústí nad Labem je a hlavně bývalo průmyslovým městem nebude problém ani s kvalifikací nových pracovních sil. Pro Future Alfa s.r.o. je tedy největším problémem, který musí řešit, pořízení nové skladovací haly nebo pronájem některé ze skladovacích hal v okolí. Společnost musí počítat se zvýšením osobních nákladů a materiálních nákladů. Společnost vlastní ve svém areálu pozemek vhodný pro výstavbu nové skladovací haly, což již předurčuje její zvýšený zájem o výstavbu své vlastní skladovací haly, nežli o pronájem. Nyní stojí společnost před otázkou, zda k financování využít hypotéčního úvěru nebo využít nabídky některé z leasingových společností nabízejících leasing nemovitostí. Pro jistotu firma zanalyzuje též trh realitami, resp. s pronájmem skladovacích hal v okolí. Firma si nechala zpracovat projektovou dokumentaci a předběžný rozpočet, dle kterého činí hodnota nové skladovací haly 21.800.000,- Kč. Společnost zaměstnává 5 zaměstnanců. Jak vyplývá z tabulky č. 4, patří podnik do skupiny podniků s 1 až 5 zaměstnanci, které zaměstnávají cca 7,5 % zaměstnanců v ČR. Ačkoli se jedná o tabulku vytvořenou dle dat Českého statistického úřadu, lze usuzovat, že uvedené procento není zcela reálné, jelikož počty zaměstnanců v řádku 0 jsou natolik vysoké, že určitě obsahují i data za další řádky a tudíž jsou data zkreslená. Z tohoto důvodu

je pro lepší představu uvedena ještě tabulka č. 5, která uvádí počty firem dle velikosti v celé EU, kde patří náš podnik mezi podniky, kterých je 91,8 % všech podniků v EU a zaměstnávají 29,7 % všech zaměstnanců v EU. Srovnání ovšem nelze přeceňovat, jelikož Český statistický úřad užívá jiné velikostní dělení firem, jež je zřejmé z tabulek č. 4 a 5.

Tabulka 4 – počty firem v České republice dle počtu zaměstnanců

Počet zaměstnanců	Rok			
	2006	2007	2008	2009
0 vč. bez udání počtu	2.148.666	2.196.425	2.264.051	2.288.148
1-5	189.436	191.124	192.939	189.588
6-19	58.248	59.490	60.059	59.378
20-249	32.022	32.642	32.890	31.434
od 250	2.109	2.182	2.210	2.063

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů Českého statistického úřadu

Je evidentní, že počet zaměstnanců v jednotlivých velikostních skupinách podniků je víceméně konstantní, což samozřejmě platí i pro poměr mezi jednotlivými počty zaměstnanců v těchto skupinách. Údaje počtu zaměstnanců ve skupině s 0 vč. bez udání počtu je zřejmě z velké míry ovlivněno osobami samostatně výdělečně činnými, čili živnostníky.

V tabulce č. 5 jsou uvedeny počty zaměstnanců v jednotlivých velikostních skupinách podniků v zemích EU. Bohužel v ČR a EU jsou velikostní skupiny děleny jiným rozpětím,

což způsobuje nemožnost jednoznačné interpretace výsledků vycházejících z obou přehledů. Situace je v podstatě stejná v EU i v ČR.

Tabulka 5 –počty firem dle počtu zaměstnanců v EU

	Velikost podniku				
	Mikro	Malé	Střední	SMEs	Velké
Podniky					
Počty	19.058.000	1.424.000	226.000	20.709.000	43.000
Procento	91,8	6,9	1,1	99,8	0,2
Zaměstnanci					
Počty	39.630.000	27.652.000	22.665.000	89.947.000	43.414.000
Procento	29,7	20,7	17	67,4	32,6
Průměrně pracujících v podniku					
	2,1	19,4	100,3	4,3	1006,1

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Evropské komise na elektronických stránkách (2011)

www.ec.europa.eu

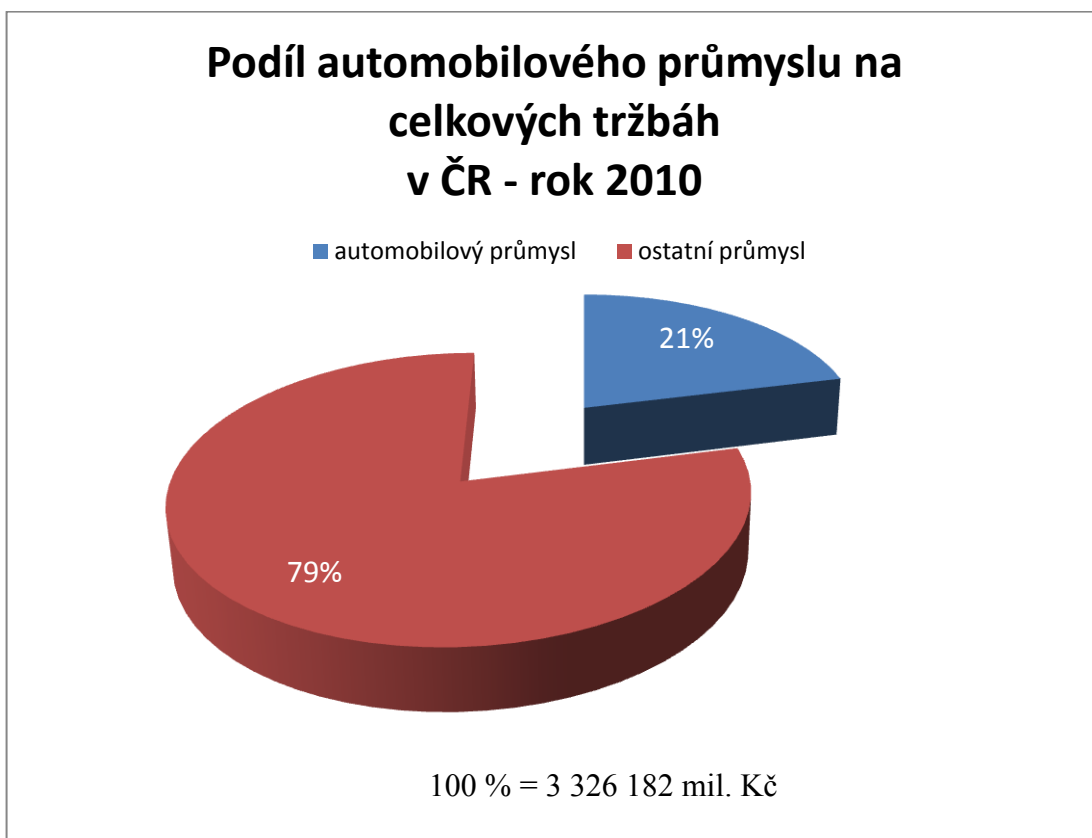
- Mikro podniky jsou podniky s méně než 10 zaměstnanci.
- Malé podniky jsou podniky od 11 do 49 zaměstnanců.
- Střední podniky jsou podniky od 50 do 249 zaměstnanci.
- SMEs je soubor mikro, malých a středních podniků.
- Velké jsou podniky od 250 zaměstnanců.

Tabulka 6 – počet obyvatel, průměrná mzda a nezaměstnanost v jednotlivých krajích v ČR

Kraj	Počet obyvatel	Hrubá mzda	Nezaměstnanost
Hlavní město Praha	1.251.072	29.029	4,00%
Jihočeský kraj	637.723	20.053	6,70%
Jihomoravský kraj	1.152.819	21.305	9,50%
Karlovarský kraj	307.380	19.367	10,20%
Kraj Vysočina (Jihlavský)	514.805	20.199	8,60%
Královéhradecký kraj	554.370	20.196	7,10%
Liberecký kraj	439.458	20.953	10,00%
Moravskoslezský kraj	1.244.837	21.137	11,50%
Olomoucký kraj	641.555	19.788	10,60%
Pardubický kraj	516.777	19.771	8,20%
Plzeňský kraj	571.831	21.711	7,30%
Středočeský kraj	1.256.850	22.540	7,00%
Ústecký kraj	835.814	20.718	12,90%
Zlínský kraj	590.527	19.767	9,70%

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů Českého statistického úřadu

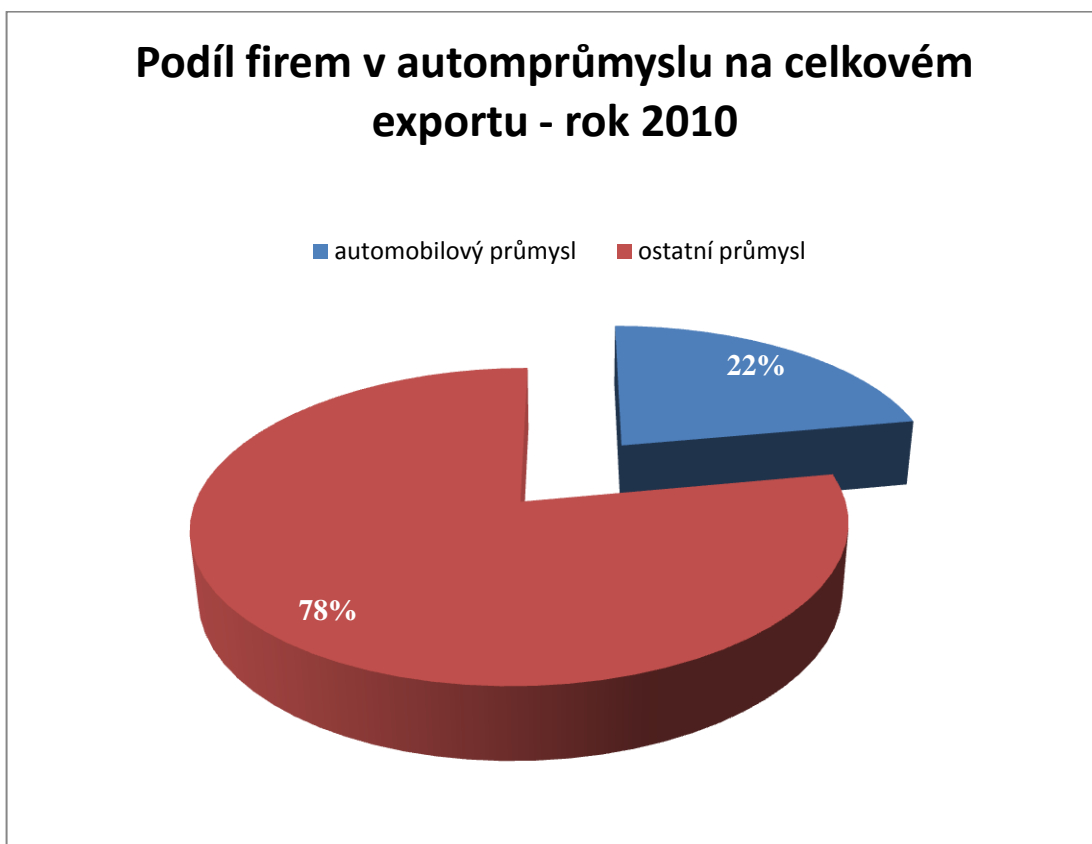
graf 8 – podíl automobilového průmyslu na celkových tržbách v průmyslu v ČR v roce 2010



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů AutoSAP

Tak jak bylo uvedeno výše, je zřejmé, že automobilový průmysl je hlavním hnacím motorem ekonomiky v České republice, což dokazuje její téměř čtvrtinový podíl na celkových tržbách v roce 2010 (viz. graf č. 8). V době ekonomické krize je zároveň jedním z mála odvětví, které má rostoucí tendenci, což je podrobněji rozebráno níže. Je důležité zmínit, že právě vysoký podíl automobilového průmyslu na ekonomice ČR může do budoucna znamenat pro Českou republiku velký problém a to v případě, že dojde ke krizi automobilového průmyslu, či začne výrazné stěhování za levnější pracovní silou, tak jak je to pozorovatelné u většiny ostatních strojírenských podniků. Zejména v případě činnosti, které lze provádět méně kvalifikovanými, tedy i levnějšími pracovními silami se lze této hrozby v blízké budoucnosti velmi reálně obávat. Stejná situace jako je v oblasti podílu na tržbách, je situace v oblasti podílu na celkovém exportu, jak je zřejmé z grafu č. 9.

graf 9 – podíl automobilového průmyslu na celkovém exportu v ČR v roce 2010



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů AutoSAP

Firma se musí zároveň zabývat situací v oblasti automobilové dopravy, tzn. zjistit současný trend v uvedené oblasti, pro niž je dodavatelem karosářských dílů. K analýze byla využita tisková zpráva sdružení výrobců automobilů v ČR č. 27/2011 z 16.11.2011. Tato tisková zpráva uvádí, že za období leden až říjen roku 2011 bylo v České republice vyrobeno celkem 1.002.339 ks motorových vozidel, což představuje o 12,22 % více vyrobených motorových vozidel než ve stejném období roku 2010. Největší podíl na této produkci má pak výroba osobních automobilů, která představuje bezmála 1.000.000 ks vyrobených automobilů. Export osobních automobilů vzrostl meziročně o 12,8 %, domácí prodej pak o 0,89 %. AutoSAP pak předpokládá, že letošní výroba osobních automobilů bude činit cca. 1.177.000 ks osobních automobilů, což by představovalo meziroční nárůst o více než 9,5 %.

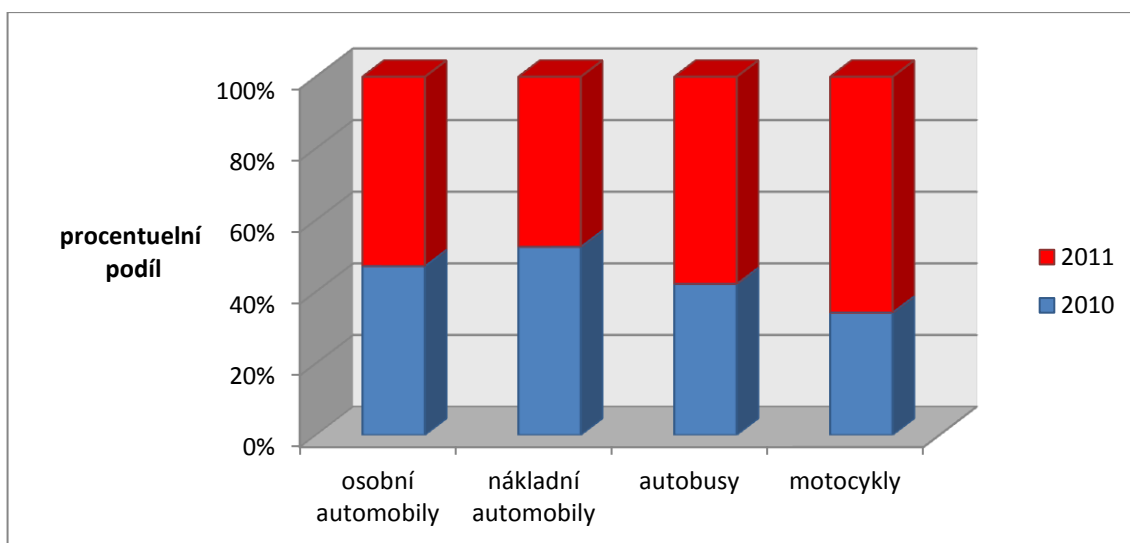
Prezident AutoSAP Ing. Martin Jan k tomu v této tiskové zprávě dále uvádí „Údaje o výrobě a exportu vozidel za leden až říjen tohoto roku potvrzují, že domácí automobilový průmysl je v současné době skutečným motorem české průmyslové výroby. Nejedná se přitom jen o výrobce vozidel, ale i o celou řadu výrobců skupin, dílů a příslušenství vozidel. Ti se na průmyslové produkci a exportu českého automobilového průmyslu podílejí cca 45 %“²¹

Tabulka 7 – produkce automobilů v České republice za období leden až listopad 2011

Kategorie vozidel	výroba za leden až říjen		nárůst / - pokles
	rok 2011	rok 2010	2011 / 2010
Osobní + malá užitková (M1 + N1)	997 506	889 546	12,14%
Užitková / nákladní, tahače, podvozky (N2 + N3)	977	1 081	-9,62%
Autobusy (M2 + M3)	2 816	2 054	37,10%
Motocykly (L)	1 040	540	92,59%
CELKEM:	1 002 339	893 221	12,22%

Zdroj: Tisková zpráva AutoSAP č. 27//2011

graf 10 - produkce automobilů v České republice za období leden až listopad 2011



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů České statistického úřadu

²¹ Ing. ŠÍPEK, Antonín. ŘEDITEL SEKRETARIÁTU AUTO SAP. [online]. 2011 [cit. 2011-11-29] Český automobilový průmysl zvyšuje především export: Tisková informace č. 27/2011. Praha. Dostupné z: www.autosap.cz

Tabulka 8 – prodej automobilů v České republice za období leden až listopad 2011

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC	za 1.- 10. měsíc 2011			Nárůst (- pokles) 2011 / 2010		
	vykázaná skutečnost (údaje firem)			(porovnání za stejné období)		
CELKOVÝ POČET MOTOROVÝCH VOZIDEL	VÝROBA v ČR PRODUCTION	TUZ. PRODEJ SALES LOC. *1/	EXPORT EXPORTS	VÝROBA PRODUCTION	TUZ. PRODEJ SALES LOC. *1/	EXPORT EXPORTS
		1 002 339	54 928	1 130 943	12,22%	0,89%
z toho činí :	podíl z počtu silničních vozidel celkem			u jednotlivých kategorií vozidel :		
- osobní (M1)+užitková (N1)	99,52%	98,57%	99,63%	12,14%	0,65%	12,03%
- nákladní N2+N3	0,10%	0,40%	0,07%	-9,62%	-1,33%	-23,94%
- autobusy (M2+M3)	0,28%	0,87%	0,22%	37,10%	29,81%	35,22%
- motocykly a mopedy	0,10%	0,15%	0,08%	92,59%	53,70%	96,71%

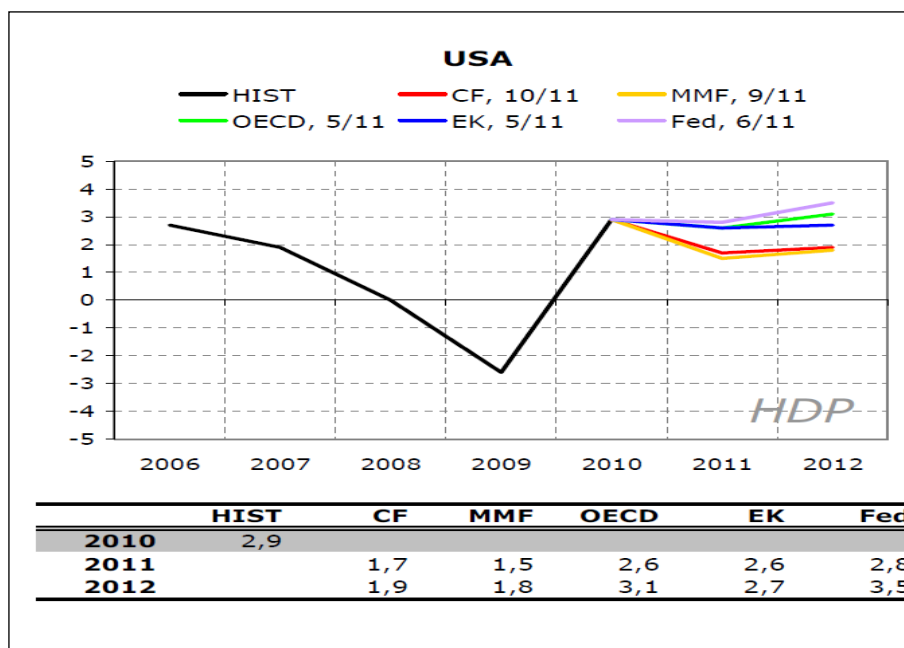
Zdroj: Tisková zpráva AutoSAP č. 27//2011AutoSAP²²

Zřetelný je vývoj zejména v oblast výroby motocyklů, která stoupla téměř na dvojnásobek, z 540 v roce 2010 na 1040 v roce 2011. Jako jediná zaznamenala pokles oblast výroby nákladních automobilů. Z údajů o prodeji a produkci osobních automobilů nevyplývá žádná hrozba, představující rizikovost plánované investice.

Pro další vývoj automobilového trhu je podstatný ekonomický vývoj a předpověď v České republice i ve světě. Z prezentace Ing. Pavla Řežábka, Ph.D., člena bankovní rady a vrchního ředitele ČNB „Domácí a světový ekonomický vývoj“, vydané u příležitosti 8. ročníku odborné konference „Očekávaný vývoj odvětví automobilového průmyslu v ČR a střední Evropě“ konané v Brně dne 26. října 2011, uvádíme grafy vývoje a předpověď vývoje a HDP v ČR, v Číně, v USA, v Německu a v Eurozóně.

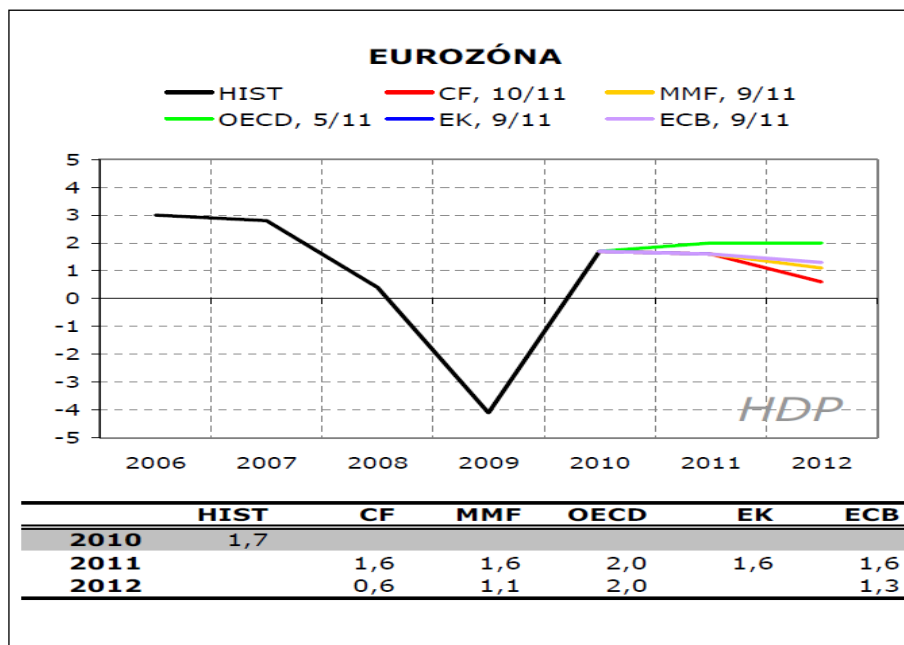
²² Ing. ŠÍPEK, Antonín. ŘEDITEL SEKRETARIÁTU AUTO SAP. [online]. 2011 [cit. 2011-11-29] Český automobilový průmysl zvyšuje především export: Tisková informace č. 27/2011. Praha. Dostupné z: www.autosap.cz

graf 11 – předpokládaný vývoj HDP v USA



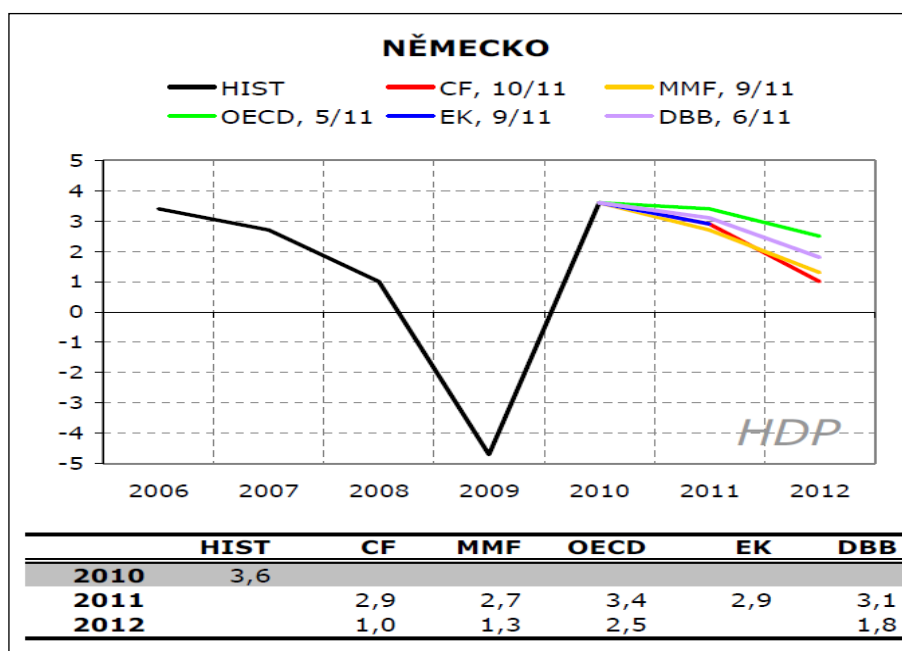
Zdroj: Prezentace Ph.D.,Ing. Pavla Řežábka, člena bankovní rady a vrchního ředitele ČNB

graf 12 – předpokládaný vývoj HDP v Eurozóně



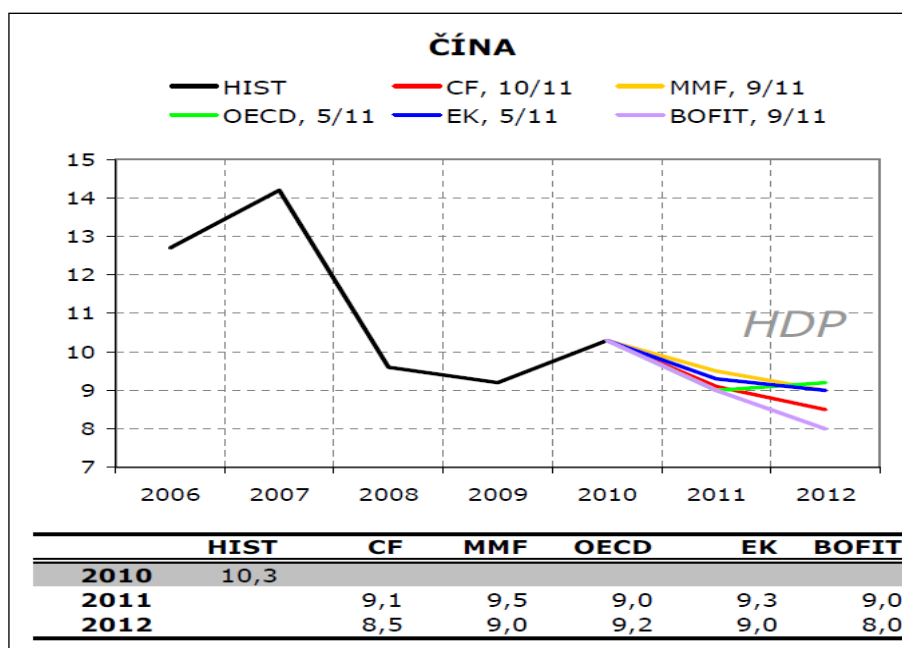
Zdroj: Prezentace Ph.D.,Ing. Pavla Řežábka, člena bankovní rady a vrchního ředitele ČNB

graf 13 – předpokládaný vývoj HDP v Německu



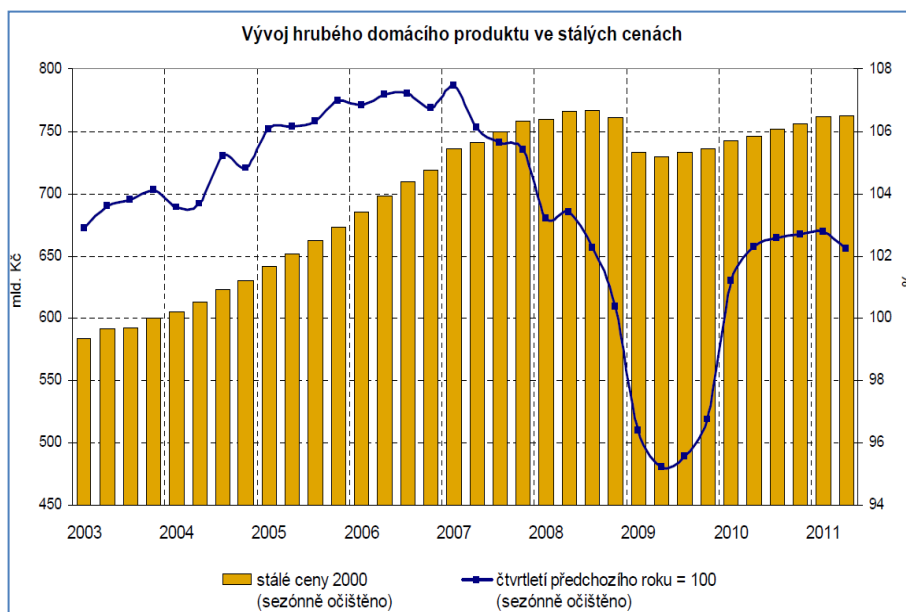
Zdroj: Prezentace Ph.D.,Ing. Pavla Řežábka, člena bankovní rady a vrchního ředitele ČNB

graf 14 – předpokládaný vývoj HDP v Číně



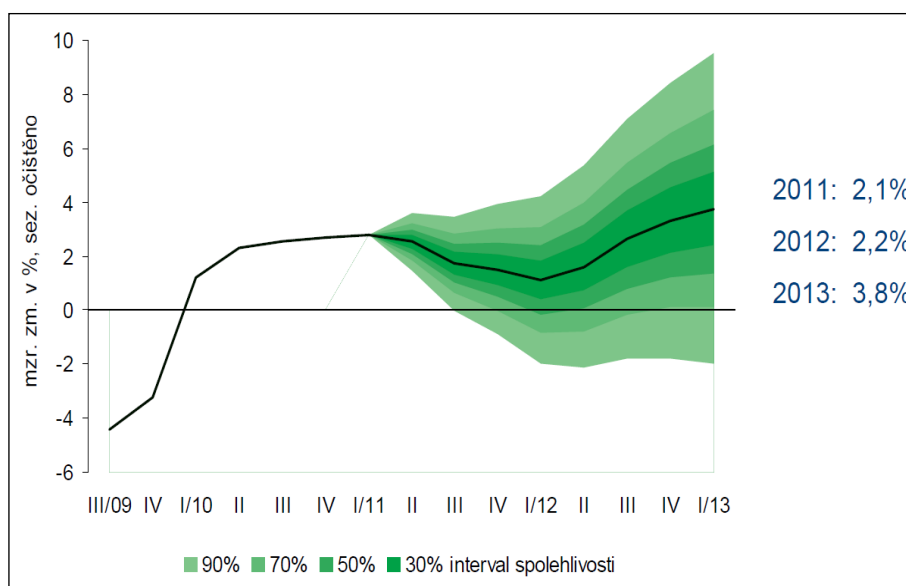
Zdroj: Prezentace Ph.D.,Ing. Pavla Řežábka, člena bankovní rady a vrchního ředitele ČNB

graf 15 – vývoj HDP v ČR ve stálých cenách



Zdroj: Prezentace Ph.D.,Ing. Pavla Řežábka, člena bankovní rady a vrchního ředitele ČNB

graf 16 – předpokládaný vývoj HDP v ČR ve stálých cenách



Zdroj: Prezentace Ph.D.,Ing. Pavla Řežábka, člena bankovní rady a vrchního ředitele ČNB²³

²³ Ph.D.,Ing. ŘEŽÁBEK, Pavel. Prezentace člena bankovní rady a vrchního ředitele ČNB . „Domáci a světový ekonomický vývoj“: Očekávaný vývoj odvětví automobilového průmyslu v ČR a střední Evropě. [online]. 2011 [cit. 2011-11-29] u příležitosti 8. ročníku odborné konference. Brno, 2011.

Jelikož se firmě nabízí také možnost pronajmutí skladovacích prostor, byl proveden průzkum realitního trhu v oblasti pronájmů v místě podnikání a jeho blízkém okolí. Následně byly zhodnoceny klady a zápory možnosti pronájmu. K průzkumu byla využita nabídka realitních kanceláří na www.sreality. Server s-reality byl vybrán z toho důvodu, že obsahuje nabídku v podstatě všech realitních kanceláří i vlastníků nemovitostí, kteří pronajímají či prodávají své nemovitosti bez pomoci realitních kanceláří a dá se zde najít největší počet inzerovaných nemovitostí na jednom místě v celé České republice. Tento server je například využíván ke sběru dat při oceňování tržní ceny družstevních podílů k bytům v dědických řízeních nebo při oceňování tržní hodnoty nemovitosti při oceňování nemovitostí pro určení vyvolávací ceny nemovitosti u veřejných dobrovolných dražeb dle zákona č. 26/2000 Sb., které jsou v současné době využívány hlavně v případě prodeje movitých i nemovitých, někdy též celých podniků správci konkurzní podstaty. Byly vybrány a porovnány všechny nabídky pronájmů skladovacích hal v Ústí nad Labem a okolí s minimální užitnou plochou 500 m², což je nejmenší možná potřebná užitná plocha dostačující pro účely skladování karosářských dílů po rozšíření výroby. Zohledněny byly následující ukazatele: užitná plocha, technický stav (dobrý, špatný, velmi špatný), cena za celek a měsíc, cena za m² a měsíc a stáří objektu v letech. Stáří objektu je uvažováno z důvodu energetické náročnosti objektu (plyn, elektřina) a také z důvodu odhadované životnosti objektu, která byla, jak vyplývá z následující tabulky, u některých skladovacích hal jednoznačně „za zenitem“ a je udivující, že lze takovéto objekty vůbec pronajímat. Do porovnávání nebyly zahrnovány vícepatrové objekty, které byly pro účely firmy nevhodné. Srovnání je uvedeno v následující tabulce č. 9.

Tabulka 9 – srovnání cen pronájmů skladovacích hal v Ústí nad Labem a blízkém okolí s užitnou plochou nad 500 m²

Pořadové číslo	Stáří v letech	Užitná plocha v m ²	Stav	Cena v Kč	Cena/m ²
1	60	799	velmi špatný	30.000,-	37,55
2	30	1.500	špatný	68.755,-	45,84
3	25	892	dobry	310.000,-	347,53
4	60	563	špatný	32.842,-	58,33
5	60	500	velmi špatný	25.000,-	50
6	30	563	špatný	38.000,-	67,5
7	50	500	velmi špatný	38.000,-	76
8	45	580	špatný	49.300,-	85
9	35	540	dobry	175.000,-	324,07
10	40	1.150	špatný	95.833,-	83,33
11	25	597	dobry	182.225,-	305,23
12	45	563	špatný	37.533,-	66,67
13	35	1.000	dobry	325.000,-	325

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z realitní serveru www.sreality.cz

Z tabulky č. 9 vyplývá, že skladovacích objektů s požadovanou užitnou plochou je v Ústí nad Labem a jeho okolí dostatek. Průměrná cena za měsíc a m² pronájmu činí 144,00 Kč. V dobrém technickém stavu jsou ovšem pouze čtyři ze třinácti nabízených hal. Špatný

technický stav nemovitostí je jedním z projevů strukturálně postižených regionů, kam právě Ústí nad Labem patří. Jde o město, které bylo kdysi významným průmyslovým městem s rozvinutou industrializací i urbanizací. V „porevolučním“ období ovšem většina průmyslových podniků ukončila činnost a po nich zůstalo mnoho nevyužívaných a chátrajících objektů, tedy i skladovacích hal.

Stavu odpovídá i průměrná cena za měsíc a m², která činí 325,46 Kč. Z toho vyplývá, že průměrná cena pronájmu 1 m² skladovací haly za rok činí 3.905,50 Kč, což při požadované ploše min. 500 m² činí náklad ve výši 1.952.274,50 Kč za rok.

Pokud tedy zhodnotíme klady a zápory případného pronájmu dojdeme k následujícímu zjištění:

Klady: pronájem znamená nulové investiční náklady a možnost okamžitého využití stávající haly.

Zápory: vysoká cena za „cizí“ halu, která v podstatě kopíruje splátky leasingu či hypotečního úvěru, haly jsou mimo areál podniku, což znamená kromě složitější logistiky i zvýšené náklady na dopravu, jako nájemce nemůže firma halu odepisovat, případné úpravy je třeba projednávat s vlastníkem a vždy existuje riziko ukončení nájmu ze strany vlastníka.

Na základě tohoto rozboru se vedení firmy rozhodlo variantu možného pronájmu zavrhnout a dále se zabývá již pouze pořízením skladovací haly v areálu podniku a to formou hypotečního úvěru nebo formou leasingu nové skladovací haly v areálu podniku.

Aby byla data úplná jsou zde uvedeny ještě informace o počtu a cenách nemovitostí za rok 2011 čerpané z webových stránek Českého statistického úřadu a webových stránek odborného magazínu „Příprava staveb“.

„V roce 2010 bylo dokončeno 1 416 nových nebytových budov. V těchto budovách bylo dokončeno 221 nových bytů, ve stávajících nebytových budovách vzniklo 565 nových bytů. Nejvíce bylo postaveno hotelů a obdobných budov (763), dále pak budov pro obchod

(179) a budov pro průmysl a skladování (133). Naopak nejméně se stavělo v kategorii budovy administrativní (44). Vzhledem k různorodosti staveb je třeba se zaměřit i na další ukazatele. A těmi jsou celková hodnota dokončených budov, obestavěný prostor a podlahová plocha budov. Nejvíce se postavělo v kategorii budovy pro obchod, kde celková hodnota nově dokončených budov byla 4 631 mil. Kč a průměrná hodnota jedné budovy byla 25 869 tis. Kč. Ještě vyšší průměrná hodnota jedné budovy byla v kategorii budovy administrativní, kde jedna budova stála v průměru 63 676 tis. Kč. Nejlevnější budovy byly dokončovány v kategorii hotely a obdobné budovy, kde hodnota jedné budovy byla v průměru 1 825 tis. Kč. Tyto budovy byly také prostorově nejmenší, a to jak objemově, tak plošně. Největší budovy byly pro průmysl a skladování, kde jedna budova měla průměrně 22 197m³ a průměrnou podlahovou plochu 2 546 m².²⁴

„Z územního hlediska se nebytové budovy stavěly nejvíce v Jihomoravském kraji, kde jich bylo dokončeno 215, nejméně jich naopak bylo v Praze (19), kde se ale stavěly nejdražší budovy. Jedna nově dokončená budova tam měla v průměru hodnotu 139,2 mil. Kč. Tyto budovy byly také objemově největší a jejich podlahová plocha připadající na jednu budovu byla více jak 2,8 tis m². Nejlevnější a nejmenší budovy se v průměru dokončovaly v Karlovarském kraji, kde hodnota jedné budovy nepřesáhla 4,5 mil. Kč a průměrná podlahová plocha jedné budovy byla 265 m².“²⁵

²⁴ www.pripravastaveb.cz. *Informace o počtu cenách nemovitosti za rok 2011* [online]. [cit. 2011-12-12]. Dostupné z: <http://www.priprava-stavby.cz/cz/stranka/statistiky-cen-nemovitosti/>

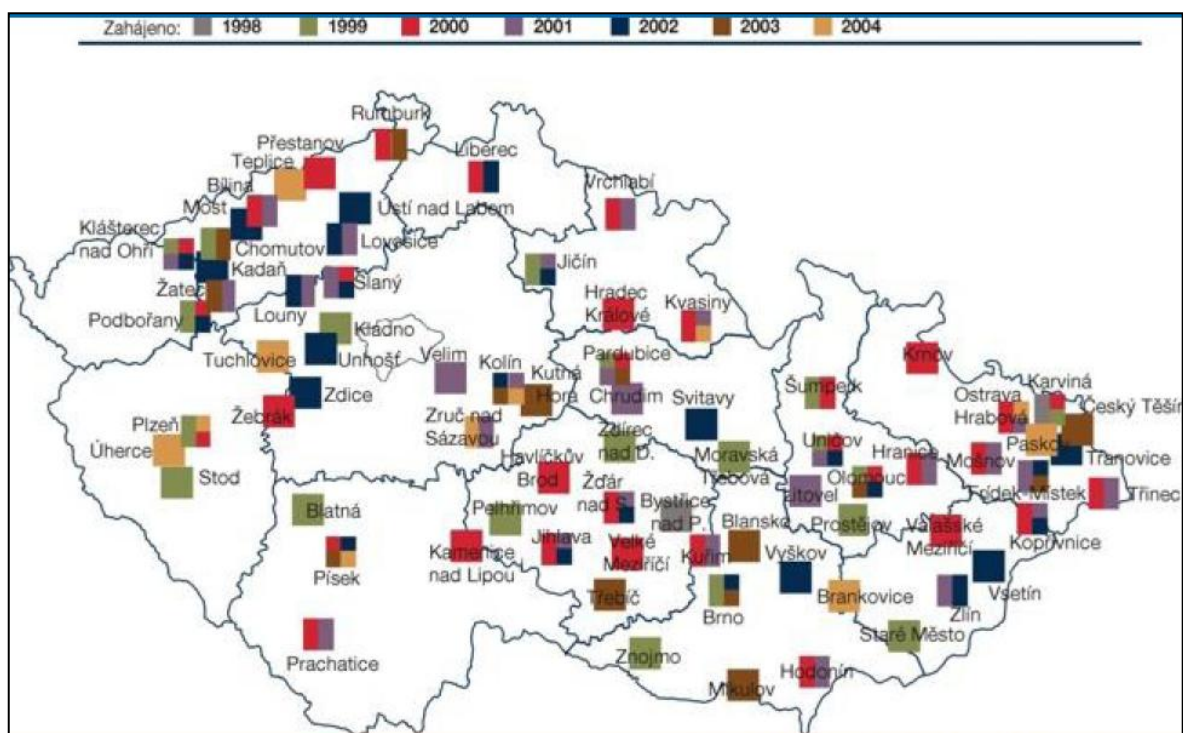
²⁵ www.pripravastaveb.cz. *Informace o počtu cenách nemovitosti za rok 2011* [online]. [cit. 2011-12-12]. Dostupné z: <http://www.priprava-stavby.cz/cz/stranka/statistiky-cen-nemovitosti/>

Tabulka 10 – dokončené nebytové budovy v roce 2010 – vybrané ukazatele

Dokončené nebytové budovy v roce 2010 - vybrané ukazatele				
	počet	celková hodnota v tis. Kč	obestavěný prostor v m ³	podlahová plocha v m ²
Celkem	1 416	19 494 676	7 480 517	1 058 014
Hotely a obdobné budovy	763	1 392 256	327 800	81 888
Budovy administrativní	44	2 801 731	646 691	92 841
Budovy pro obchod	179	4 630 563	1 814 577	288 854
Budovy pro dopravu a telekomunikaci	76	430 975	232 305	14 847
Budovy pro průmysl a skladování	133	4 122 546	2 952 229	338 635
Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví	89	3 195 414	742 972	136 811
Budovy nebytové ostatní	132	2 921 191	763 943	104 138

Zdroj: vlastní zpracování dat českého statistického úřadu²⁶

Obrázek 1 – rozvoj logistických center v České republice

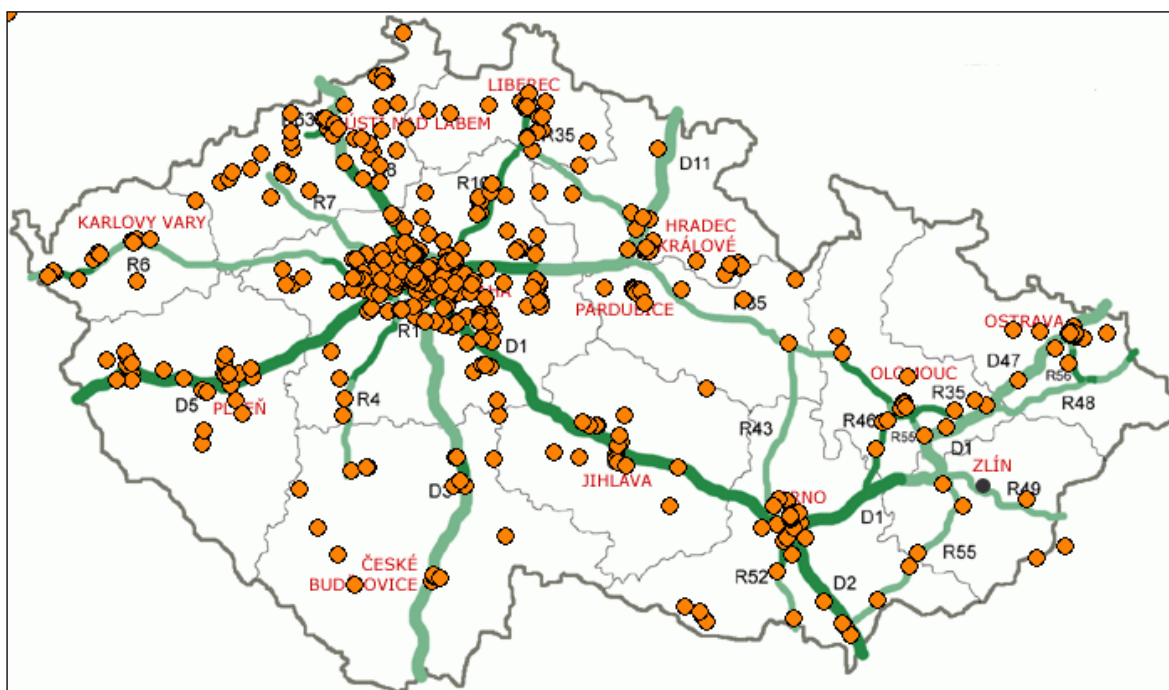


Zdroj: www.czechinvest.cz

²⁶ www.csu.cz. dokončené nebytové budovy v roce 2010 – vybrané ukazatele [online]. [cit. 2011-12-12].

Dostupné z: <http://www.csu.cz/>

Obrázek 2 – mapa skladovacích hal v České republice



Zdroj: www.skladuj.cz

4.2. Vstupní informace

Fiktivní společnost Future Alfa s.r.o. byla založena v roce 2006. Při svém vzniku pořídila výrobní halu v ceně 10.900.000,- Kč a strojní vybavení v hodnotě 2.100.000,- Kč. Pořízený majetek včetně počátečních výrobních nákladů byl pokryt ze základního kapitálu ve výši 12.000.000,- Kč a krátkodobé finanční výpomoci společníků ve výši 1.400.000,- Kč. První rok znamenal nulový hospodářský výsledek. Po pěti letech, tedy v roce 2010 přišla nabídka na zvýšení odběru produktů (karosářských výrobků) a to na dvojnásobek. Vedení se rozhodlo nabídku přijmout, s tím, že si bylo vědomo toho, že kapacita výrobní haly a strojů je pro navýšení výroby dostatečná a je tedy nutno vyřešit pouze otázku výstavby nové skladovací haly v areálu podniku v hodnotě 21.800.000,- Kč. Z projektu zvýšení výroby dále vyplynulo, že dojde k nárůstu nákladových vstupů. Společnost tedy řeší pouze to, jakým způsobem bude financovat skladovací halu.

K hodnocení toho, který ze způsobů pořízení skladovací haly je ekonomicky výhodnější bude provedeno pomocí následujících nástrojů:

- a) Vnitřní výnosové procento (IRR)
- b) Čistá současná hodnota (NPV)
- c) Doba návratnosti investice

Propočet ekonomické efektivnosti následujících variant financování:

- 1) hypotéční úvěr
- 2) leasing

4.3. Vnitřní výnosové procento

Jak uvádí Martin Zikmund ve svém článku Hodnocení investic: hodnocení vnitřního výnosového procenta (IRR) je spolu s hodnocením čisté současné hodnoty (NPV) nejčastěji používaným nástrojem pro hodnocení a výběr investic ve světě. V ČR je nejoblíbenějším nástrojem doba návratnosti investice.

Vnitřní výnosové procento (anglicky Internal Rate of Return - IRR) v USA někdy nazývané také jako Ekonomické výnosové procento (anglicky Economical Rate of Return – ERR) nám vlastně říká, kolik procent na hodnoceném projektu vyděláme, pokud zvážíme časovou hodnotu peněz.

Tuto metodu hodnocení investic lze, díky matematickým zákonitostem použitým pro výpočet, použít pouze v případě, kdy záporné peněžní toky probíhají na začátku hodnocené investice a všechny následující peněžní toky jsou (ve svém součtu) již pozitivní. Přesněji jde o to, aby se znaménko souhrnných peněžních toků měnilo po celou dobu projektu právě jednou. U NPV přitom takovéto omezení neexistuje.

Rovnice 1 – vzorec pro výpočet vnitřního výnosového procenta

$$\sum_1^t \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} - IN = 0$$

kde IN = vstupní investice, r = diskont a CF_t = součet peněžních toků ve zvoleném časovém období (obvykle roce) a t = pořadí daného časového období (obvykle roku).

4.4. Čistá současná hodnota (NPV)

Čistá současná hodnota je ukazatel, který počítá pouze a jen s budoucím cashflow. Vlastně nám říká, kolik peněz nám za zvolenou dobu životnosti projektu daný projekt přinese anebo sebere. Nezajímá se tedy o účetní položky, jako jsou výnosy a náklady, nezajímá se o nějakou hodnotu společnosti, ale řeší pouze a jen peněžní toky, které nám daná investice nebo obecně vzato jakýkoliv projekt přinese.

Rovnice 2 – vzorec pro výpočet NPV

$$NPV = \sum_0^t \frac{CF_t}{(1 + r)^t}$$

kde t je doba životnosti, r je diskontová míra a CF generovaný peněžní tok v daném roce.

4.5. Doba návratnosti investice

doba (počet let), za kterou peněžní příjmy z investice vyrovnají počáteční kapitálový výdaj na investici. Někdy je označována jako doba úhrady.

4.6. Řešení problému

Na počátku roku 2006 měla společnost tento majetek: budovu v pořizovací hodnotě 10.900.000,- Kč a výrobní stroje v pořizovací hodnotě 2.100.000,- Kč.

Na konci roku 2006 vykazala společnost Future Alfa s.r.o. následující bilanci (viz. tabulka č. 11):

Tabulka 11 – bilance společnosti Future Alfa s.r.o. na konci roku 2006

Budovy	10.747.000 Kč
Stroje	1.921.000 Kč
Pozemek	100.000,- Kč
Hmotný majetek celkem	12.668.000 Kč
Zásoby	400.000 Kč
Pohledávky	800.000 Kč
Peníze	332.000 Kč
Aktiva celkem	14.300.000 Kč
Základní kapitál	12.100.000 Kč
Nerozdělený zisk	0 Kč
Závazky	800.000 Kč
Krátkodobá finanční výpomoc	1.400.000 Kč
Pasiva celkem	14.300.000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Během dalších čtyř let (2007-2010) byl ročně produkován zisk ve výši 665.000,- Kč, po odvodu daně z příjmu zůstalo k dispozici v roce 2007 505.400,- Kč (sazba daně z příjmu PO 24%), v roce 2008 525.350,- Kč (sazba daně z příjmu PO 21%), v roce 2009 532.000,- Kč (sazba daně z příjmu PO 20%) a v roce 2010 538.650,- Kč (sazba daně z příjmu PO 19%), celkem tedy do konce roku 2010 2.101.400,- Kč. Do konce roku 2010 byla z čistého zisku vrácena společníkům finanční výpomoc ve výši 1.400.000,- Kč. Společnosti zůstalo k dispozici pro možnost dalšího investování 701.400,- Kč.

V prvním roce činil odpis budovy 153.000,- Kč a strojního zařízení 179.000,- Kč, v dalších 4 letech činil odpis strojů a budovy celkem 3.019.000,- Kč, celkem za období 5. let tedy celkem 3.351.000,- Kč (strojní vybavení je ve druhé odpisové skupině a výrobní hala v páté odpisové skupině). Na konci roku 2010, který předcházela rozhodnutí o rozšíření výroby a výstavbě skladovací haly a způsobu jejího financování byla následující zjednodušená bilance (viz. tabulka č. 12):

Tabulka 12 – zjednodušená bilance společnosti Future Alfa s.r.o. ke konci roku 2010

Budovy	9.265.000 Kč
Stroje	384.000 Kč
Pozemek	100.000,- Kč
Hmotný majetek celkem	9.749.000 Kč
Zásoby	400.000 Kč
Pohledávky	800.000 Kč
Peníze	2.652.400 Kč
Aktiva celkem	13.601.400 Kč
Základní kapitál	12.100.000 Kč
HV za roky 2006 – 2010 po zdanění	701.400 Kč
Závazky	800.000 Kč
Pasiva celkem	13.601.400 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro porovnání efektivnosti výše uvedených dvou forem financování nemovitosti, je nutné specifikovat také výkaz zisků a ztrát v roce před zahájením investice, tedy k 31.12.2010 (viz. tabulka č. 13), tak aby bylo možné zjistit dopad obou variant financování do ekonomického výsledku.

Tabulka 13 – výkaz zisků a ztrát společnosti Future Alfa s.r.o. k 31.12.2010

Tržby	7.500.000 Kč
Provozní náklady	5.430.000 Kč
a) osobní náklady	1.970.000 Kč
b) daně (vč. DPH)	900.000 Kč
c) ostatní	2.560.000 Kč
Režijní náklady	650.000 Kč
Odpisy	755.000 Kč
Náklady celkem	6.835.000 Kč
Zisk	665.000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Dále jsou specifikovány podmínky a průběh obou způsobů financování plánované investice (skladovací haly). Uvažovány jsou následující dva způsoby financování:

- 1) pořízení skladovací haly formou hypotečního úvěru
- 2) pořízení skladovací haly formou leasingu

ad 1) na požadovanou investici skladovací haly ve výši 21.800.000,- Kč lze využít hypotečního úvěru ve výši 19.000.000,- Kč. Zbývající část pořizovací ceny, tedy 2.800.000,- Kč musí v tomto případě firma profinancovat z vlastních prostředků. Úvěr lze poskytnout na 15 let, při úrokové sazbě 6,3 % p.a.. Náklady spojené se zajištěním úvěru činí 25.000,- Kč za posouzení úvěru a 400,- Kč/měsíc za vedení úvěrového účtu. Podmínkou pro poskytnutí úvěru je také pojištění objektu, které činí 200.000,- Kč za rok. Dalším nákladem je daň z nemovitosti ve výši 50.000,- Kč/rok (v případě leasingu sice tuto daň neplatíme přímo, ale leasingová společnost ji má započtenou v leasingové smlouvě).

Vývoj splátek úvěru a příslušné úroky z úvěru po celou dobu trvání úvěru, tzn. od 1.1.2011 do 31.12.2025 je zobrazen v následující tabulce.

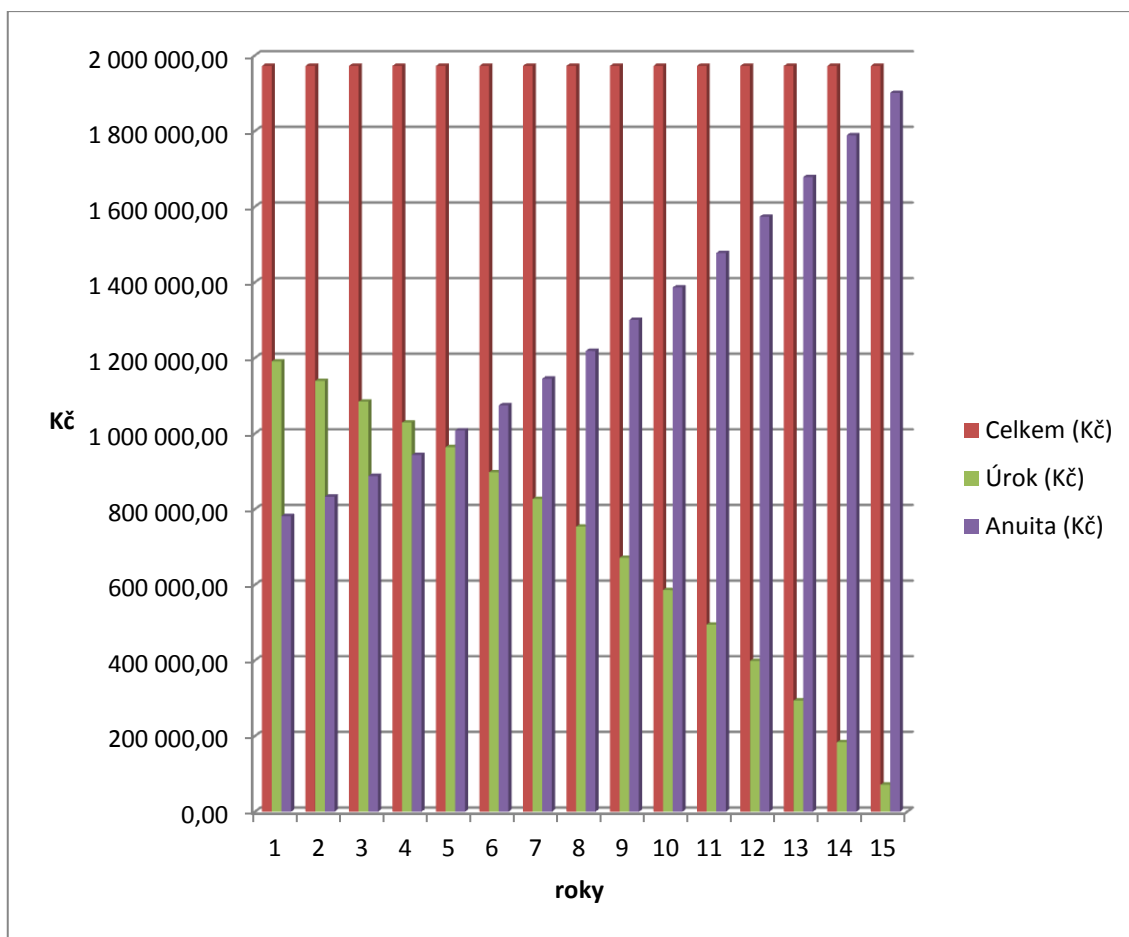
Tabulka 14 – vývoj splátek hypotečního úvěru po celou dobu splácení (1.1.2011 – 31.12.2025)

Rok	Celkem (Kč)	Úrok (Kč)	Anuita (Kč)
2011	1 972 488,00	1 190 786,00	781 702,00
2012	1 972 488,00	1 139 367,00	833 121,00
2013	1 972 488,00	1 084 568,00	887 920,00
2014	1 972 488,00	1 029 132,00	943 356,00
2015	1 972 488,00	964 108,00	1 008 380,00
2016	1 972 488,00	897 777,00	1 074 711,00
2017	1 972 488,00	827 084,00	1 145 404,00
2018	1 972 488,00	753 938,00	1 218 550,00
2019	1 972 488,00	671 586,00	1 300 902,00
2020	1 972 488,00	586 016,00	1 386 472,00
2021	1 972 488,00	494 816,00	1 477 672,00
2022	1 972 488,00	398 815,00	1 573 673,00
2023	1 972 488,00	294 103,00	1 678 385,00
2024	1 972 488,00	183 701,00	1 788 787,00
2025	1 972 488,00	71 523,00	1 900 965,00
celkem	29 587 320,00	10 587 320,00	19 000 000,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 17, který vychází z dat uvedených v tabulce č. 14 je zřejmá změna poměru mezi spláceným úrokem a anuitou v rámci celkové splátky v závislosti na období splácení. V prvních letech se nejprve splácí převážně úrok a na anuitu zbývá menší díl, s přibývajícím lety se ovšem tento poměr mění až k v podstatě mizivé splátce úroku.

graf 17 – vývoj splátek hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet odpisů skladovací haly:

Skladovací hala spadá dle přílohy č. 1 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů do páté odpisové skupiny. Hmotný majetek spadající do páté odpisové skupiny se odepisuje dle § 30 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů min. 30 let.

Tabulka 15 – vývoj zrychlených odpisů skladovací haly

Rok odepisování	Odpis v Kč
1	726.667,00
2	1.404.889,00
3	1.356.445,00
4	1.308.000,00
5	1.259.556,00
6	1.211.111,00
7	1.162.667,00
8	1.114.223,00
9	1.065.778,00
10	1.017.334,00
11	968.889,00
12	920.445,00
13	872.000,00
14	823.556,00
15	775.111,00
16	726.667,00
17	678.222,00
18	629.778,00
19	581.333,00
20	532.889,00
21	484.444,00
22	436.000,00
23	387.555,00
24	339.111,00
25	290.666,00
26	242.222,00
27	193.777,00
28	145.333,00
29	96.888,00
30	48.444,00

Zdroj: Vlastní zpracování

ad 2) Pořízení skladovací haly ve výši 21.800.000,- Kč formou leasingu. Běžné podmínky pro poskytnutí leasingu leasingovými společnostmi jsou tyto: akontace 10% (2.180.000,- Kč), doba leasingu 15 let, leasingový koeficient 1,3758. Při uvedených podmínkách činí leasingová splátka 154.510,- Kč bez DPH a splátkový kalendář je následující (viz. tabulka č. 16):

Tabulka 16 – vývoj leasingových splátek skladovací haly

Rok	Náklady	Platby	časové rozlišení
2011	1.999.453,00	4.034.120,00	-2.034.667,00
2012	1.999.453,00	1.854.120,00	-1.889.333,00
2013	1.999.453,00	1.854.120,00	-1.744.000,00
2014	1.999.453,00	1.854.120,00	-1.598.667,00
2015	1.999.453,00	1.854.120,00	-1.453.333,00
2016	1.999.453,00	1.854.120,00	-1.308.000,00
2017	1.999.453,00	1.854.120,00	-1.162.667,00
2018	1.999.453,00	1.854.120,00	-1.017.333,00
2019	1.999.453,00	1.854.120,00	-872.000,00
2020	1.999.453,00	1.854.120,00	-726.667,00
2021	1.999.453,00	1.854.120,00	-581.333,00
2022	1.999.453,00	1.854.120,00	-436.000,00
2023	1.999.453,00	1.854.120,00	-290.667,00
2024	1.999.453,00	1.854.120,00	-145.333,00
2025	1.999.453,00	1.854.120,00	0
celkem	29.991.800,00	29.991.800,00	

Zdroj: Vlastní zpracování

4.7. Propočet jednotlivých ukazatelů

V závěru je provedeno vyhodnocení nejefektivnějšího způsobu profinancování pořízení nové skladovací haly na základě ekonomických analýz a to pomocí následujících nástrojů:

- a) Vnitřní výnosové procento IRR
- b) Čistá současná hodnota NPV
- c) Doba návratnosti investice

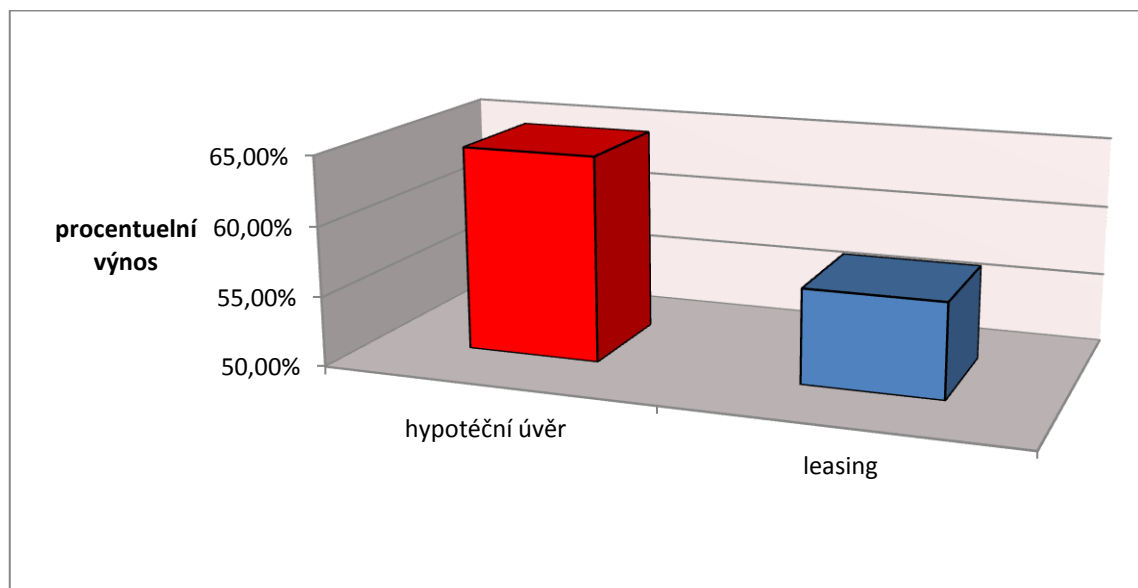
Vnitřní výnosové procento (IRR)

$$\sum_{1}^{t} \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} - IN = 0$$

Vypočtené hodnoty vnitřního výnosového procenta obou uvažovaných variant:

- a) varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru: IRR = 64,72 %
- b) varianta pořízení skladovací haly formou leasingu: IRR = 56,76 %

graf 18 – vnitřní výnosové procento IRR



Zdroj: Vlastní zpracování

Jak již bylo uvedeno výše, vnitřní výnosové procento (IRR) vyjadřuje, jaký je procentuelní výnos hodnoceného projektu, pokud je uvažována časová hodnota peněz. Z výsledků je zřejmé, že výhodnější variantou dle IRR je využití hypotečního úvěru, ale je nutné zdůraznit, že také varianta využití leasingu je v tomto modelovém případě zajímavá a ekonomicky výhodná. Rozdíl mezi oběma variantami po 15 letech splácení činí cca 8 %.

Čistá současná hodnota (NPV)

$$NPV = \sum_0^t \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

NPV počítá s budoucími peněžními toky. U nich navíc může zohlednit jejich hodnotu v čase (např. 1.000 Kč má nyní jinou hodnotu než ji bude mít za deset let). Prvním důvodem je inflace a druhým důvodem je možné uložení finančních prostředků na spořicí účet, kde by měl přinést zhodnocení, pravděpodobně minimální. Z tohoto důvodu se tomto případě využívá diskontování budoucích peněžních toků (jsou sníženy o diskont). Diskont vlastně reprezentuje úrokovou sazbu, je to jakási ušlá příležitost. Diskont by měl být vždy vyšší než úroková sazba na spořicím účtu v bance nebo úrok u státních pokladničních poukázek. Diskont lze tedy stanovit jako bezrizikovou úrokovou sazbu + prémii za riziko, které je realizací projektu postupováno.

V případě propočtu variant pořízení skladovací haly formou hypotečního úvěru i formou leasingu byl diskont stanoven ve vší 4 %, kdy 2,50 % činí průměrná úroková sazba na spořicích účtech bankovních ústavů v České republice (viz. tabulka č. 17) a zbývající 1,50 % činí prémie za riziko.

Tabulka 17 – Přehled úrokových sazeb na spořicíh účtech vybraných bankovníh ústavů

Banka	Účet	Úročení spořicího účtu
AXA Bank	Spořicí účet	2,50%
Česká spořitelna	Sporožirový se Spořicíh plánem	2,50%
	Šikovné spoření	1,00 - 3,20 %
	Šikovné spoření Plus	1,00 - 3,20 %
ČSOB	Spořicí účet s prémieh	1,50%
GE Money Bank	Spořicí účet Genius II	2,00%
ING Bank	ING Konto	2,25%
Komerční banka	Spořicí konto	2,00%
	Top Spořicí konto	1,00%
LBBW Bank	Spořicí účet	2,00%
mBank	eMax	0,80%
	eMax Plus	1,00%
Raiffeisenbank	Spořicí účet	0,50%
UniCredit Bank	Spořicí účet Plus	0,17%
Volksbank	Spořicí účet	2,03%

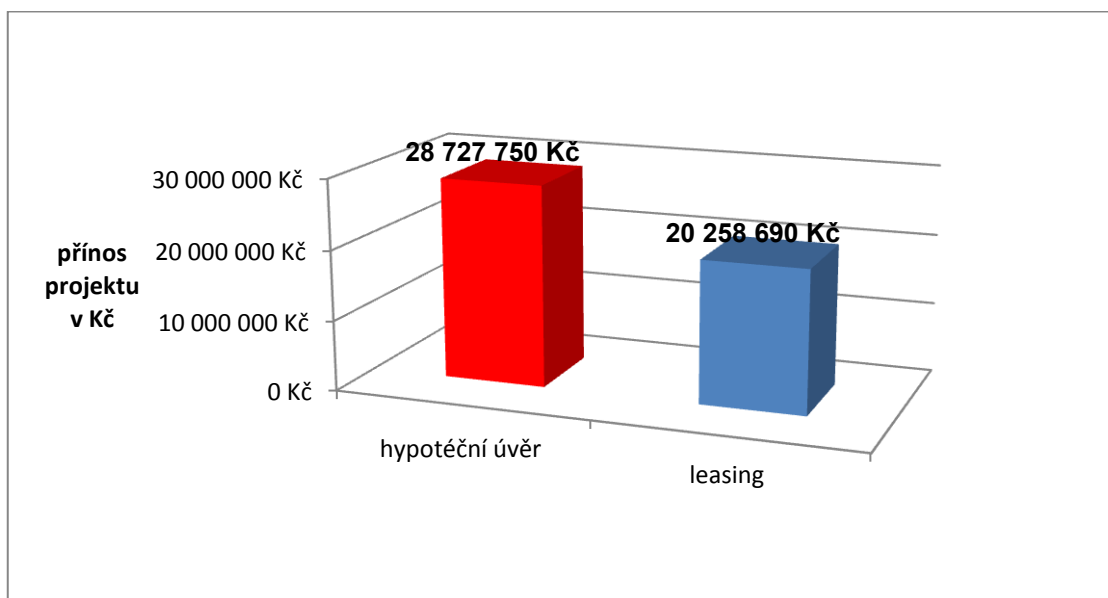
Zdroj: Vlastní zpracování dat vybraných bankovníh ústavů na internetových stránkách bank

Vypočtené hodnoty čisté současné hodnoty obou uvažovaných variant:

a) varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru: NPV = 28.727.750,- Kč

b) varianta pořízení skladovací haly formou leasingu: NPV = 20.258.690,- Kč

graf 19 – čistá současná hodnota - NPV



Zdroj: Vlastní zpracování

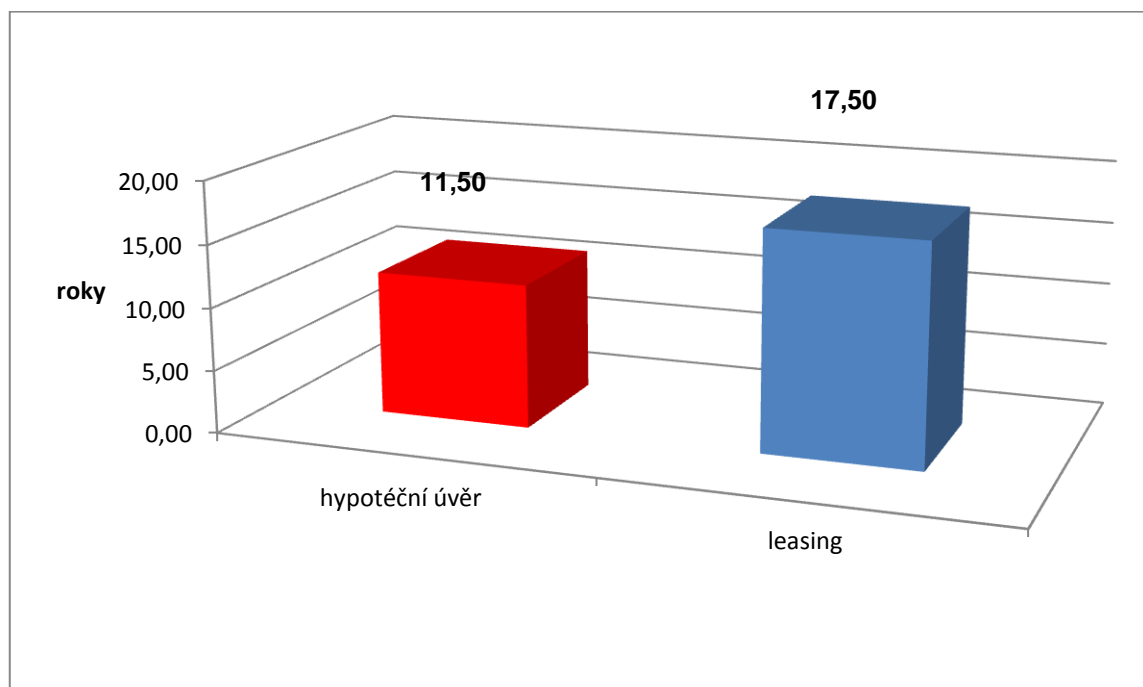
Čistá současná hodnota (NPV) vyjadřuje, kolik finančních prostředků za zvolenou dobu životnosti projektu daný projekt přinese anebo sebere. Podle tohoto nástroje opět lépe vychází varianta a), tedy varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru. Rozdíl v přínosu obou variant činí v tomto případě cca. 8,5 mil. Kč, což už je poměrně silný argument hovořící ve prospěch varianty a), tedy pořízení nemovitosti formou hypotéčního úvěru.

Doba návratnosti investice

a) varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru: doba návratnosti je cca 11,5 let.

b) varianta pořízení skladovací haly formou leasingu: doba návratnosti je cca 17,5 let.

graf 20 - doba návratnosti investice



Zdroj: Vlastní zpracování

Také v případě doby návratnosti, kdy je porovnávána doba, za kterou peněžní příjmy z investice vyrovnají počáteční kapitálový výdaj na investici, vychází jako lepší varianta pořízení nemovitosti formou hypotéčního úvěru, kdy by počáteční investice měla být uhrazena o 6 let dříve než je tomu u pořízení nemovitosti formou leasingu.

Pro úplnost je provedeno také porovnání některých údajů z pohledu finanční stability podniku a ekonomické bonity podniku během splácení hypotéčního úvěru nebo leasingu.

a) finanční stabilita

- okamžitá likvidita
- běžná likvidita

b) ekonomická bonita

- stupeň finanční nezávislosti
- ukazatel rentability vlastního kapitálu
- rentabilita výrobních prostředků

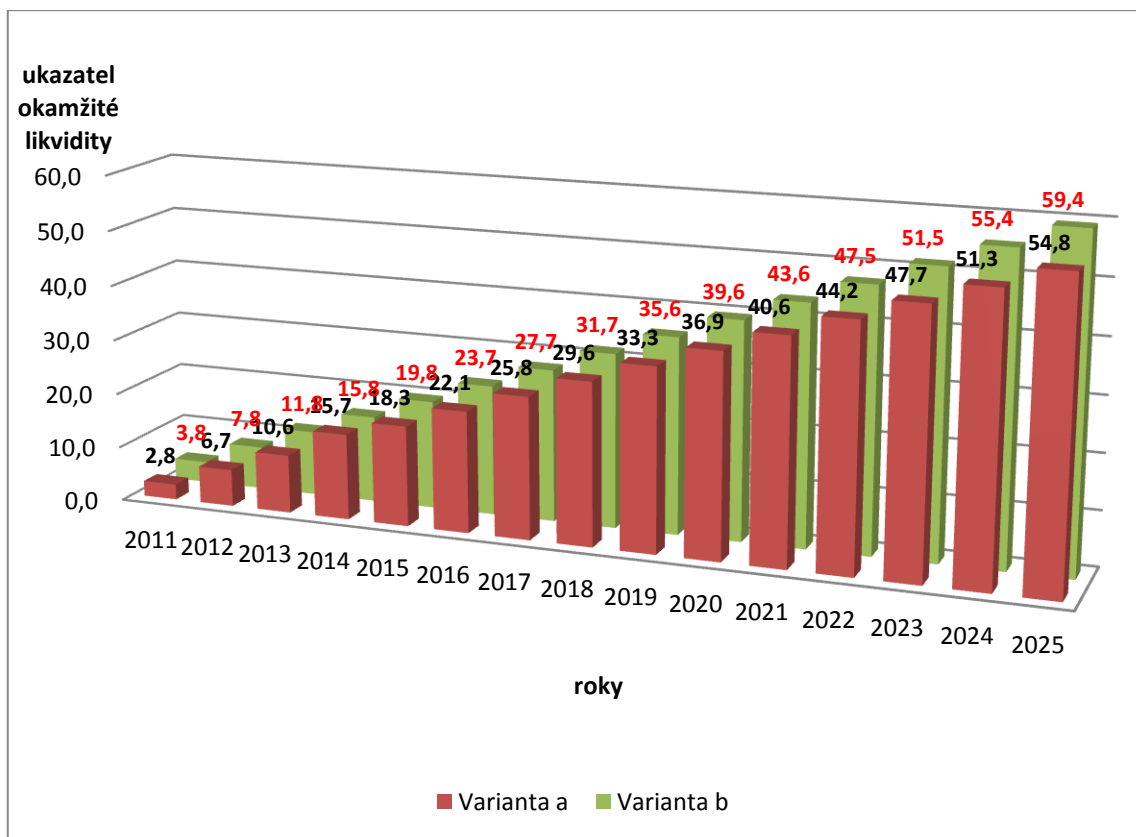
Finanční stabilita

A. okamžitá likvidita = disponibilní peněžní prostředky / splatné závazky

a) varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru

b) varianta pořízení skladovací haly formou leasingu

graf 21 – vývoj okamžité likvidity



Zdroj: Vlastní zpracování

Okamžitá likvidita je ukazatel, který vyjadřuje okamžitou schopnost společnosti uhradit své krátkodobé závazky. Pro úhradu těchto závazků může být použit finanční majetek – tj. hotovost v pokladnách, na běžných účtech společnosti a hotovost uložená v krátkodobě obchodovatelných cenných papírech.²⁷

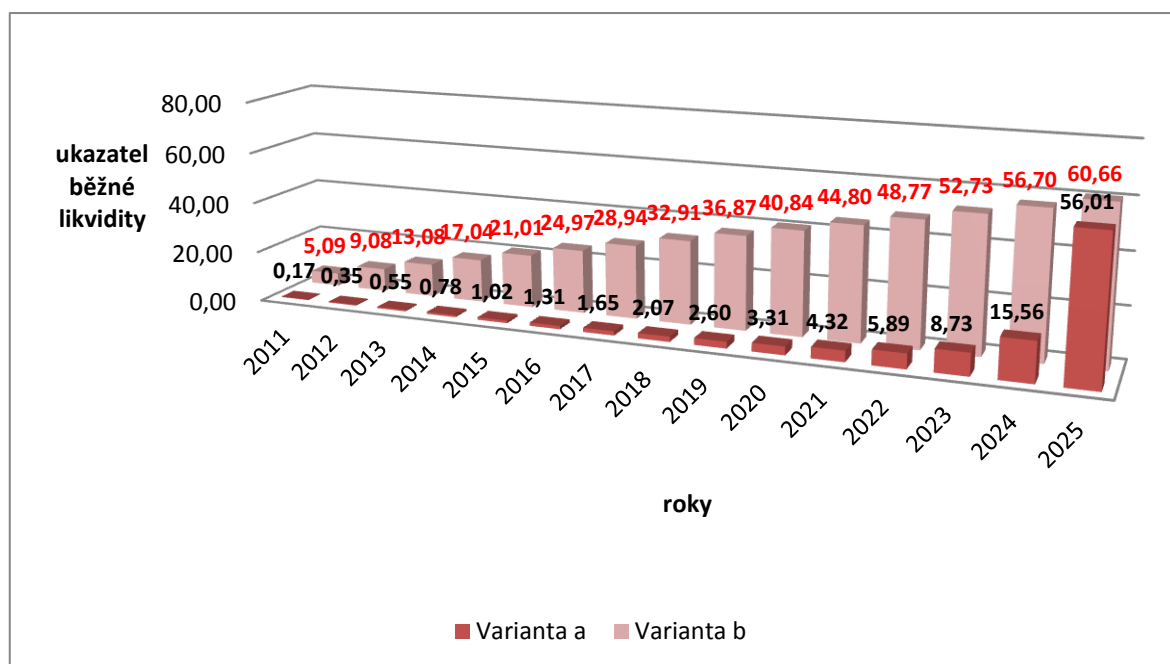
V obou případech, tedy v případě pořízení nemovitosti na leasing i v případě pořízení nemovitosti formou hypotéčního úvěru, nebude mít společnost po celou dobu splácení, s okamžitou likviditou žádný problém.

B. běžná likvidita = oběžné prostředky / krátkodobé cizí zdroje

a) varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru

b) varianta pořízení skladovací haly formou leasingu

graf 22 – vývoj běžné likvidity



Zdroj: Vlastní zpracování

²⁷ Businessvize.cz [online]. 2011 [cit. 2011-10-12]. Ukazatele likvidity. Dostupné z WWW: <<http://www.businessvize.cz/financni-analyza/ukazatele-likvidity>>. ISSN 1805-0263.

Běžná likvidita se vypočítá jako podíl krátkodobých závazků na oběžných aktivech. Tento ukazatel vyjadřuje, kolikrát je ekonomický subjekt schopen uspokojit pohledávky věřitelů v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota pro běžnou likviditu se liší v závislosti na autorovi. Někteří autoři uvádějí jako optimum 1,8 až 2,5, jinde je pro průmyslové podniky uváděná hodnota 1,5 coby akceptovatelná. Zcela zjevně je problematická hodnota menší než 1, která ukazuje nato, že krátkodobé závazky není možné z oběžných aktiv uhradit a je nutné je hradit z dlouhodobých zdrojů financování potažmo z prodeje dlouhodobého majetku. Obecně lze říci, že čím stálější jsou příjmy firmy a čím jistější jsou zdroje jejich příjmů (např. pomocí rámcových smluv se zákazníky), tím může být hodnota běžné likvidity blíže jedné.²⁸

Ukazatel běžné likvidity vyplývá lépe v případě pořizování nemovitosti na leasing, kdy již v prvním roce splácení ukazatel překročí více než trojnásobně hodnotu prokazující finanční stabilitu firmy. V případě splácení hypotéčního úvěru vykazuje společnost finanční stabilitu až od roku 2017, tzn. společnost by mohla mít, v případě nepředvídaných událostí během prvních šesti let, problémy s pokrýváním svých závazků.

Ekonomická bonita

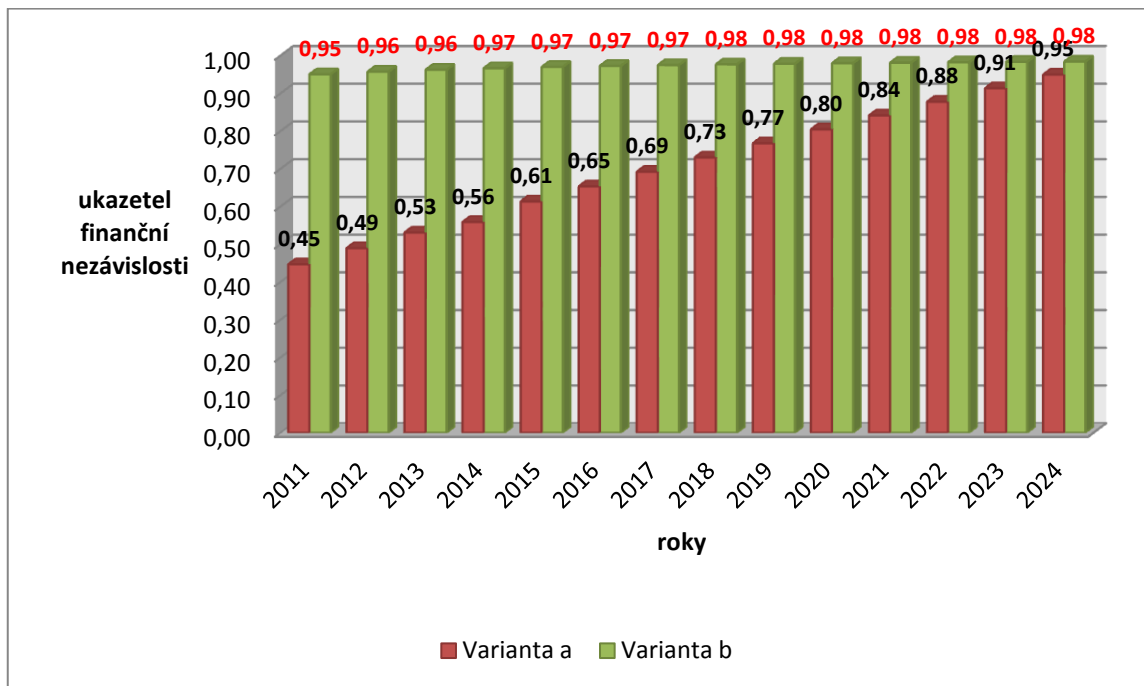
A. stupeň finanční nezávislosti = vlastní kapitál / vlastní kapitál + cizí zdroje

a) varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru

b) varianta pořízení skladovací haly formou leasingu

²⁸ *Businessvize.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-10-12]. Ukazatelé likvidity. Dostupné z WWW: <<http://www.businessvize.cz/financni-analyza/ukazatele-likvidity>>. ISSN 1805-0263.

graf 23 – vývoj stupně finanční nezávislosti



Zdroj: Vlastní zpracování

Stupeň finanční nezávislosti udává poměr vlastního kapitálu a celkového kapitálu, tj. jak dalece je majetek podniku kryt cizími zdroji. Hodnota ukazatele by neměla být nižší než 0,5.

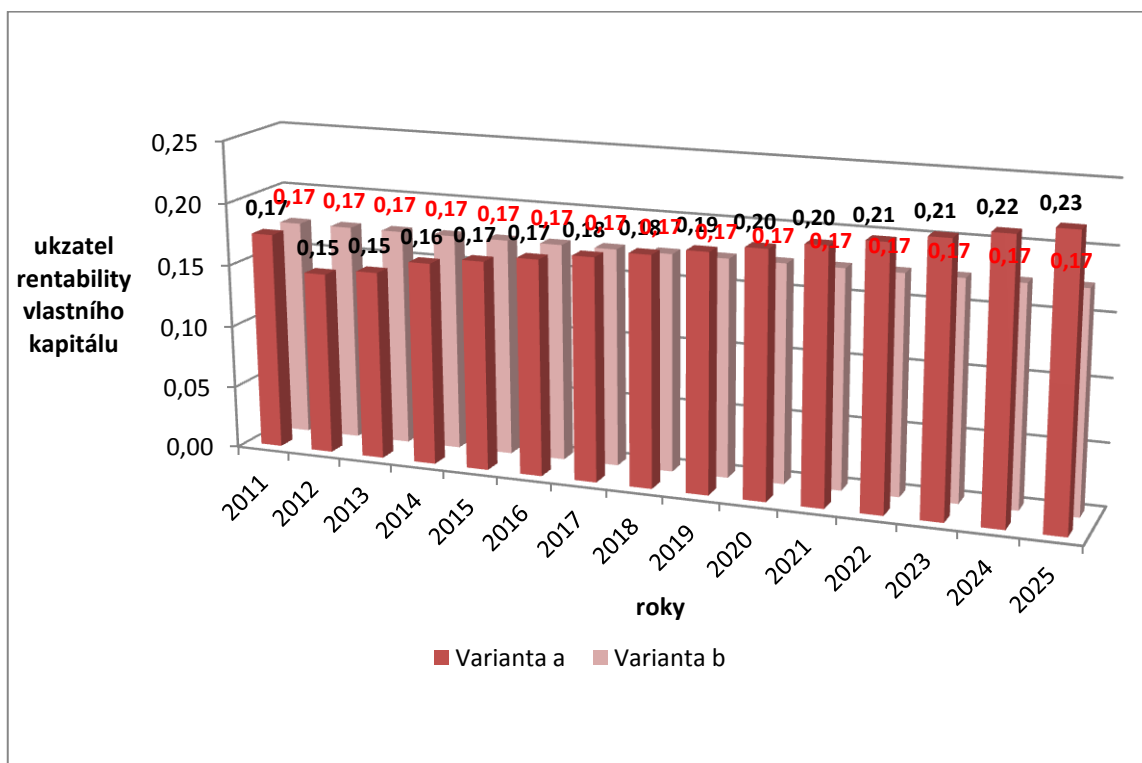
Ukazatel stupně finanční nezávislosti vyplývá opět lépe pro pořízení nemovitosti na leasing, kdy je tento ukazatel po celou dobu splácení v rozmezí 0,95 až 0,985, což bez problémů splňuje doporučenou hodnotu 0,5. U pořízení nemovitosti formou hypotéky bude mít společnost opět problém v prvních dvou letech splácení, kdy není dosažena požadovaná hodnota, ale nejedná se o nijak velký problém, jelikož v následujících letech je požadovaná hodnota již bez problému dosažena.

B. ukazatel rentability vlastního kapitálu = disponibilní zisk / vlastní kapitál

a) varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru

b) varianta pořízení skladovací haly formou leasingu

graf 24 – vývoj ukazatele rentability vlastního kapitálu



Zdroj: Vlastní zpracování

Ukazatel rentability vlastního kapitálu (ROE) hodnotí výnosnost kapitálu, který do podniku vložili jeho akcionáři či vlastníci (společníci, majitelé, popř. členové družstva). V čitateli se obvykle uvádí čistý zisk po zdanění. Míra zisku vypočtená z vlastního jmění je ukazatelem, jímž akcionáři, majitelé a další investoři zjišťují, zda jejich kapitál přináší dostatečný výnos, tj. zda se využívá s intenzitou odpovídající velikosti jejich investičního rizika. Investor zcela pochopitelně požaduje, aby cena, kterou od podniku přijímá za vložený kapitál (dividenda z akcií, podíl na zisku z vloženého vkladu apod.) byla vyšší než cena, kterou by obdržel při jiné formě investování (např. nákupem obligací, uložením peněz u peněžního ústavu aj.). Tento požadavek je oprávněný, protože investor, který vložil svůj kapitál do vlastního jmění podniku, nese poměrně vysoké riziko (spojené se špatným hospodařením či dokonce bankrotem podniku, při němž může přijít o svůj kapitál).²⁹

²⁹ KOVANICOVÁ, Dana. *Bankovníctví a finance - Studium* [online]. 1997 [cit. 2011-10-12]. Dostupné z WWW: <<http://bankovnictvi-finance.studentske.eu/2008/05/rentabilita-vlastnho-kapitlu-return-on.html>>.

Ukazatel rentability vlastního kapitálu je v případě pořízení nemovitosti na leasing v prvních třech letech na hodnotě 0,17419 a v dalších letech 0,179999.

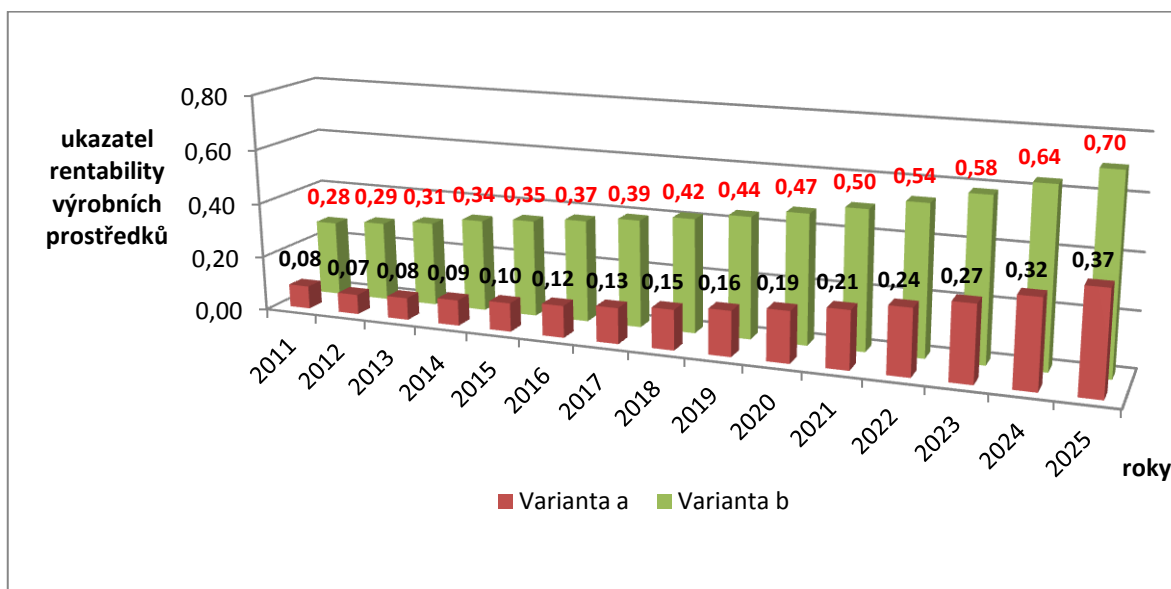
V případě pořízení nemovitosti formou hypotéčního úvěru se tento ukazatel pohybuje v rozmezí 0,146 až 0,2266. V tomto případě se jeví jako výhodnější varianta pořízení nemovitosti formou hypotéčního úvěru, ale rozdíly nejsou nijak velké.

C. rentabilita výrobních prostředků = disponibilní zisk / hmotný majetek

a) varianta pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru

b) varianta pořízení skladovací haly formou leasingu

graf 25 – vývoj ukazatele rentability výrobních prostředků



Zdroj: Vlastní zpracování

Ukazatel rentability výrobních prostředků vyjadřuje výnosnost hmotného majetku.

Ukazatel rentability výrobních prostředků vyznává po celou dobu splácení jednoznačně lépe pro pořízení nemovitosti na leasing, kdy se hodnoty pohybují od 0,276 v prvním roce splácení až po hodnotu 0,699 v posledním roce splácení. V případě splácení hypotéčního úvěru se hodnoty pohybují od 0,084 do 0,369.

5. Závěr

Na základě výpočtu vnitřního výnosového procenta (IRR), čisté současné hodnoty (NPV) a doby návratnosti investice lze firmě doporučit využití varianty pořízení skladovací haly formou hypotéčního úvěru, ačkoliv doplňující propočty upřednostňují spíše variantu pořízení skladovací haly formou leasingu, která podle nich vychází ekonomicky přijatelněji. Rozdíly v doplňujících rozborech ovšem nejsou natolik výrazné, aby převážily „pomyslné miský vah“ na stranu leasingu.

Pravdou ovšem je, že ani využití leasingu by neznamenal pro firmu žádné závažnější problémy a společnost by ho měla být schopna bez problémů splácet.

Společnosti lze tedy jednoznačně doporučit přijetí nabídky svého „dvorního“ odběratele Kvanta na zvýšení produkce karosářských dílů. Automobilový průmysl jako jedna ze součástí národní ekonomiky stále drží růst, což platí i pro jeho subdodavatelské obory. Společnost nebude mít problém s výrobou (dostatečné výrobní kapacity) ani se zajištěním kvalitních pracovních sil (vysoká nezaměstnanost ve městě i v celém kraji kde převažovala průmyslová výroba). Plánovaný ekonomický vývoj společnosti v případě využití obou variant pořízení nemovitosti lze jednoznačně považovat za pozitivní.

Je samozřejmé, že tento rozbor z dlouhodobého hlediska nelze považovat za přesný, jelikož během 15. let bude určitě docházet k mnoha změnám, které tento předpoklad naruší. Za nejvýznamnější z nich lze považovat nejistotu v oblasti daňových předpisů, která prochází neustálými změnami. Mnoho firem ovšem musí otázku výhodnosti pořízení dlouhodobého majetku řešit a toto rozhodnutí může rozhodovat o jejím dalším vývoji nebo dokonce o jejím „bytí“ či „nebytí“. Právě pro ně by tato práce měla být přínosem a vodítkem, jak k takovému rozhodnutí přistupovat.

6. Seznam použité literatury:

Knižní odkazy:

BÖRNER, CH. J. *Kauf, Miete und Leasing im Rating*. 1. Aufl. Wiesbaden: Gabler. 2008. 305 s. ISBN 978-3-8349-0543-7

BREALEY, R., A.; MYERS, S., C. *Teorie a praxe firemních financí*. 2.vyd. Praha : East Publishing, 1999. 971 s. ISBN 80-85605-24-4

Česko. Zákon č. 40 ze dne 5.3.1964 občanský zákoník ve znění pozdějších změn a doplňků. In. Sbíрка zákonů Československé socialistické republiky. 1964. Částka 19. S. 201 – 248.

Česko. Zákon č. 183 ze dne 14.3.2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších změn a doplňků. In. Sbíрка zákonů České republiky. 2006. Částka 63. S. 2226 – 2290.

Česko. Zákon č. 190 ze dne 1.4.2004 o dluhopisech ve znění pozdějších změn a doplňků. In. Sbíрка zákonů České republiky. 2004. Částka 63. S. 2888 – 2901.

Česko. Zákon č. 513 ze dne 5.11.1991 obchodní zákoník ve znění pozdějších změn a doplňků. In. Sbíрка zákonů Československé federativní republiky. 1991. Částka 98. S. 2474 – 2565.

Česko. Zákon č. 586 ze dne 20.11.1992 o daních z příjmu ve znění pozdějších změn a doplňků. In. Sbíрка zákonů Československé federativní republiky. 1992. Částka 117. S. 3473 – 3491.

ČICHOVSKÝ, L. *Jak pořídít nemovitost leasingem*. vyd.1. Ostrava : Montanex, 1995. 219 s. ISBN 80-85780-30-5.

DĚDIČ, J. A KOLEKTIV: *Obchodní zákoník. Komentář*, 1. vydání. Polygon 2002, s. 456, ISBN 80-7273-071-1

DLUHOŠOVÁ, D.: *Finanční řízení a rozhodování podniku: analýza, investování, oceňování, riziko, flexibilita*, 1. vydání. Ekopress, 2006, s. 191, ISBN 80-86119-58-0

DOUBRAVA, M. *Leasingová smlouva tuzemská i mezinárodní*. vyd.1. Praha : Linde nakladatelství, 2003. 94 s. ISBN 80-86131-47-5.

DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*, 2. vyd. Praha: Linde Praha, a.s. – Právní a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2001. 320 s. ISBN -80-7201-310-6

FARSKÁ, P., KOFROŇ, M., NOVOTNÝ, M. a kol. *Finanční leasing v právní praxi*. vyd.1. Praha : C. H. Beck, 2003. 248 s. ISBN 80-7179-836-3.

FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Vyd.1. Praha : Grada Publishing, a.s., 1999. 214 s. ISBN 80-7169-812-1.

HALÁMEK P. *Zpracování analýzy nákladů a výnosů*. 1. vyd. Brno: Masarykova Univerzita. 2005. 73 s. ISBN 80-210-3866-7

KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Manažerské finance*. 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 2007. 745 s. ISBN 978-80-717-9903-0.

Kol. autorů. *Podvojně účetnictví 2005*. Vyd. 5. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2005. 536 s. ISBN 80-247-1233-4.

MUSIL, O. – FUCHS, K. – FRANC, A. – GRIGARČÍKOVÁ, Š.: *Ekonomie*, 1. vydání. Praha : Vydavatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 410, ISBN 978-80-7380-126-7

NAIR A., KLOEPPINGER, T., R. *Leasing: An Underutilized Tool in Rural Finance*, Washington : The International Bank for Reconstruction, and Development/The World Bank, 2004. 210 s.

PAVELKA, F. OPLTOVÁ, R., *Jak správně na hypotéky*. Vyd. 2. Praha : Consulinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-3.

PULPÁN, K., PULPÁNOVÁ, S. *Banky a finanční organizace v České republice*, 1. vyd. Praha: Public History, 1995. 141 s. 1995. ISBN – 80-901 432-5-3

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., Málek, J., *Finanční matematika pro každého*. Vyd. 7. Praha : Grada Publishing, a.s., 2009. 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.

SCHOLLEOVÁ, H., *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy. 1. vyd.* Praha : Grada Publishing, a. s., 2008. 256 s. ISBN 978-80-247-2424-9

SCHOLLEOVÁ, H.. *Investiční controlling – jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice*. Vyd. 1. Praha : Grada Publishing, a.s., 2009. 285 s. ISBN 978-80-247-2952-7.

SŮVOVÁ, H.; PAVELKA, F.; a kol., *Specializované bankovníctví*. Vyd. 1. Praha : Bankovní institut Vysoká škola a.s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

SYNEK, M. a kol. *Manažerská ekonomika*. 2. přep. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2001. 480 s. ISBN 80-247-9069-6.

SYNEK, M. a kol. *Manažerská ekonomika*. 3. přep. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2003. 472 s. ISBN 80-247-0515-X.

SYNEK, M. a kol. *Podniková ekonomika*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 1999. 456 s. ISBN 80-7179-228-4.

ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S. - TOMSA, M. A KOLEKTIV: *Obchodní zákoník. Komentář*, 11. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, s.1508, ISBN 8071794872

TILLMANN, J. a kol. *Příprava, provádění a užívání staveb* 2. díl. Vyd. 1. Praha 4 : PROSPEKTRUM, 1997. 256 s. ISBN 80-7175-049-2.

VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování podniku*, 2. vydání. Ekopress, s.r.o., 2006, s.546, ISBN 80-86119-38-6

VALOUCH, P. *Leasing v praxi - praktický průvodce*. Vyd.1. Praha : Grada Publishing, a.s., 2005. 116 s. ISBN 80-247-0745-4.

WÖHE, G. *Übungsbuch zur Einführung in die allgemeine Betriebswirtschaftslehre*. 7. überarb. Aufl. München: Valen, 1993. 588 s. ISBN 3-8006-750-1.

WÖHE, G. *Úvod do podnikového hospodářství*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 1995. 748 s. ISBN 80-7179-014-1.

WÖHE, G., KISLINGEROVÁ, E. *Úvod do podnikového hospodářství*, 2. Přepřacované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 928 s. ISBN 978-80-7179-897-2.

Internetové odkazy:

Businessvize.cz [online]. 2011 [cit. 2011-10-12]. Ukazatelé likvidity. Dostupné z WWW: <<http://www.businessvize.cz/financni-analyza/ukazatele-likvidity>>. ISSN 1805-0263.

ČNB [online]. 2011 [cit. 2011-07-18]. www.cnb.cz. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zakladni_ukazatele_fin_trhu/banky/bs_ukazatele_tab07.html>. [webová stránka]

E15.CZ [online]. 28.7. 2011 [cit. 2011-07-28]. www.zpravy.e15.cz. Dostupné z WWW: <<http://zpravy.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/hypotecni-trh-v-pololetu-stoupl-temer-o-polovinu-685881>>. [webová stránka]

Finance.cz [online]. 2007 [cit. 2011-11-18]. FINANCE. Dostupné z WWW: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/moznosti-financovani/nemovitost/>>.

Finance.cz [online]. 2010 [cit. 2011-07-18]. FINANCE. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/informace/uvery-a-pujcky/zakladni-informace/>>. [webová stránka]

Finance.cz [online]. 2010 [cit. 2011-07-18]. FINANCE. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/informace/uvery-a-pujcky/smlouva/>>. [webová stránka]

Finance.cz [online]. 2010 [cit. 2011-07-18]. FINANCE. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/informace/uvery-a-pujcky/druhy/>>. [webová stránka]

Financnivzdelavani.cz [online]. 2007 [cit. 2011-11-18]. FINANČNÍ VZDĚLÁVÁNÍ. Dostupné z WWW: <<http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=273>>.

Investopedia. Investopedia [online]. 2010 [cit. 2011-11-09]. Internal Rate of Return - IRR. Dostupné z WWW: <<http://www.investopedia.com/terms/i/irr.asp>>.

KOVANICOVÁ, Dana. Bankovníctví a finance - Studium [online]. 1997 [cit. 2011-10-12]. Dostupné z WWW: <<http://bankovnictvi-finance.studentske.eu/2008/05/rentabilita-vlastneho-kapitlu-return-on.html>>.

Výběry hypoték.cz [online]. 2011 [cit. 2011-07-20]. www.vyberyhypotek.cz. Dostupné z WWW: <<http://www.vyberhypoteky.cz/index.php/srovnani-urokovych-sazeb?format=pdf>>. [webová stránka]

Tisková zpráva:

ING. ŠÍPEK, Antonín. ŘEDITEL SEKRETARIÁTU AUTO SAP. *Český automobilový průmysl zvyšuje především export: Tisková informace č. 27/2011*. Praha. Dostupné z: www.autosap.cz

Odborné články:

LAUR, J. *Operativní leasing na úpatí nového věku*. Finanční management. 2008. č. 8. ISSN 1213-7693

JOHÁNEK, T. *Leasing si svoji atraktivitu udrží*. Profit. 2009. č. 11. ISSN 1212-3498

KOFROŇ, M. *Podmínky pro nebankovní finanční produkty se zhoršovaly*. Ekonom. 2009. č. 20. speciál Top finance. ISSN 1210-0714

SVAČINA, Luboš. *Nůžky mezi sazbami hypotečních bank se rozevírají*. Hypoindex.cz [online]. 2011, 1, 8.3.2011 [cit. 2011-12-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/nuzky-mezi-sazbami-hypotecnich-bank-se-rozeviraji/>

7. Seznam tabulek

Tabulka 1 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech.....	20
Tabulka 2 – přehled nabídkových úrokových sazeb vybraných bankovních ústavů v České republice.....	32
Tabulka 3 – objem hypoték poskytnutých občanům (v mld. Kč).....	35
Tabulka 4 – počty firem v České republice dle počtu zaměstnanců.....	42
Tabulka 5 – počty firem dle počtu zaměstnanců v EU	43
Tabulka 6 – počet obyvatel, průměrná mzda a nezaměstnanost v jednotlivých krajích v ČR	44
Tabulka 7 – produkce automobilů v České republice za období leden až listopad 2011	47
Tabulka 8 – prodej automobilů v České republice za období leden až listopad 2011	48
Tabulka 9 – srovnání cen pronájmů skladovacích hal v Ústí nad Labem a blízkém okolí s užžitnou plochou nad 500 m ²	53
Tabulka 10 – dokončené nebytové budovy v roce 2010 – vybrané ukazatele	56
Tabulka 11 – bilance společnosti Future Alfa s.r.o. na konci roku 2006	60
Tabulka 12 – zjednodušená bilance společnosti Future Alfa s.r.o. ke konci roku 2010.....	61
Tabulka 13 – výkaz zisků a ztrát společnosti Future Alfa s.r.o. k 31.12.2010.....	62
Tabulka 14 – vývoj splátek hypotečního úvěru po celou dobu splácení (1.1.2011 – 31.12.2025).....	63
Tabulka 15 – vývoj zrychlených odpisů skladovací haly	65
Tabulka 16 – vývoj leasingových splátek skladovací haly.....	66
Tabulka 17 – Přehled úrokových sazeb na spořicíh účtech vybraných bankovních ústavů	69

8. Seznam grafů

graf 1 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v roce 2008	21
graf 2 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v roce 2009	21
graf 3 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v prvním čtvrtletí roku 2010 ...	22
graf 4 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v roce 2010	22
graf 5 – podíl jednotlivých typů bank na hrubých úvěrech v prvním čtvrtletí roku 2011 ...	23
graf 6 – objem hypoték poskytnutých občanům (v mld. Kč)	34
graf 7 – objem hypoték poskytnutých občanům (v mld. Kč)	35
graf 8 – podíl automobilového průmyslu na celkových tržbách v průmyslu v ČR v roce 2010	45
graf 9 – podíl automobilového průmyslu na celkovém exportu v ČR v roce 2010.....	46
graf 10 - produkce automobilů v České republice za období leden až listopad 2011	47
graf 11 – předpokládaný vývoj HDP v USA	49
graf 12 – předpokládaný vývoj HDP v Eurozóně.....	49
graf 13 – předpokládaný vývoj HDP v Německu.....	50
graf 14 – předpokládaný vývoj HDP v Číně.....	50
graf 15 – vývoj HDP v ČR ve stálých cenách	51
graf 16 – předpokládaný vývoj HDP v ČR ve stálých cenách.....	51
graf 17 – vývoj splátek hypotečního úvěru.....	64
graf 18 – vnitřní výnosové procento IRR	67
graf 19 – čistá současná hodnota - NPV	70

graf 20 - doba návratnosti investice	71
graf 21 – vývoj okamžité likvidity.....	72
graf 22 – vývoj běžné likvidity	73
graf 23 – vývoj stupně finanční nezávislosti	75
graf 24 – vývoj ukazatele rentability vlastního kapitálu.....	76
graf 25 – vývoj ukazatele rentability výrobních prostředků	77

9. Seznam obrázků

Obrázek 1 – rozvoj logistických center v České republice.....	56
Obrázek 2 – mapa skladovacích hal v České republice.....	57

10.Seznam vzorců

Rovnice 1 – vzorec pro výpočet vnitřního výnosového procenta.....59

Rovnice 2 – vzorec pro výpočet NPV59

11.Přílohy

Alternativa nákupu skladovací haly formou hypotéčního úvěru. V průběhu následujících let dosáhneme následujících výsledků:

Výsledovka k 31.12.2011

tržby:		15 000,00
DPH:		3 000,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady úvěru haly:		79,80
a) posouzení úvěru	25,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 155,67
a) odpis původních strojů	128,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	726,67	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		1 190,79
náklady celkem:		11 846,26
zisk		3 153,74
daň z příjmu:		599,21
disponibilní zisk		2 554,53
DPH na vstupu		1 000,00
DPH na výstupu		3 000,00
saldo DPH		2 000,00

Rozvaha k 31.12.2011

hmotný majetek		30 323,33
a) původní hala	8 894,00	
b) nová hala	21 073,33	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	256,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		2 250,90
aktiva celkem:		34 374,23
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		3 255,93
HV z běžného období	2 554,53	
nerozdělený zisk z minulých let	701,40	
závazky		800,00
úvěř		18218,3
pasiva celkem		34 374,23

Výsledovka k 31.12.2012

tržby:		15 000,00
DPH:		3 000,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 833,89
a) odpis původních strojů	128,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 404,89	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		1 139,37
náklady celkem:		12 448,06
zisk		2 551,94
daň z příjmu:		484,87
disponibilní zisk		2 067,07
DPH na vstupu		1 000,00
DPH na výstupu		3 000,00
saldo DPH		2 000,00

Rozvaha k 31.12.2012

hmotný majetek		28 419,44
a) původní hala	8 523,00	
b) nová hala	19 668,44	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	128,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		5 388,74
aktiva celkem:		35 608,18
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		5 323,00
HV z běžného období	2 067,07	
nerozdělený zisk z minulých let	3 255,93	
závazky		800,00
úvěr		17385,18
pasiva celkem		35 608,18

Výsledovka k 31.12.2013

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 785,45
a) odpis původních strojů	128,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 356,45	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		1 084,57
náklady celkem:		12 344,82
zisk		2 655,18
daň z příjmu:		504,48
disponibilní zisk		2 150,70
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2013

hmotný majetek		26 564,00
a) původní hala	8 152,00	
b) nová hala	18 312,00	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		8 506,96
aktiva celkem:		36 870,96
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		7 473,70
HV z běžného období	2 150,70	
nerozdělený zisk z minulých let	5 323,00	
závazky		800,00
úvěr		16 497,26
pasiva celkem		36 870,96

Výsledovka k 31.12.2014

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 609,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 308,00	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		1 029,13
náklady celkem:		12 112,93
zisk		2 887,07
daň z příjmu:		548,54
disponibilní zisk		2 338,53
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2014

hmotný majetek		24 885,00
a) původní hala	7 781,00	
b) nová hala	17 004,00	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		12 524,48
aktiva celkem:		39 209,48
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		9 812,22
HV z běžného období	2 338,53	
nerozdělený zisk z minulých let	7 473,70	
závazky		800,00
úvěr		16 497,26
pasiva celkem		39 209,48

Výsledovka k 31.12.2015

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 560,26
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 259,26	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		964,11
náklady celkem:		11 999,17
zisk		3 000,83
daň z příjmu:		570,16
disponibilní zisk		2 430,67
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2015

hmotný majetek		23 254,44
a) původní hala	7 410,00	
b) nová hala	15 744,44	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		14 633,98
aktiva celkem:		39 688,42
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		12 242,90
HV z běžného období	2 430,67	
nerozdělený zisk z minulých let	9 812,22	
závazky		800,00
úvěr		14 545,52
pasiva celkem		39 688,42

Výsledovka k 31.12.2016

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 512,11
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 211,11	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		897,78
náklady celkem:		11 884,69
zisk		3 115,31
daň z příjmu:		591,91
disponibilní zisk		2 523,40
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2016

hmotný majetek		21 672,33
a) původní hala	7 039,00	
b) nová hala	14 533,33	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		17 664,78
aktiva celkem:		41 137,11
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		14 766,30
HV z běžného období	2 523,40	
nerozdělený zisk z minulých let	12 242,90	
závazky		800,00
úvěr		13 470,81
pasiva celkem		41 137,11

Výsledovka k 31.12.2017

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 463,67
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 162,67	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		827,08
náklady celkem:		11 765,55
zisk		3 234,45
daň z příjmu:		614,55
disponibilní zisk		2 619,90
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2017

hmotný majetek		20 138,67
a) původní hala	6 668,00	
b) nová hala	13 370,67	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		20 672,94
aktiva celkem:		42 611,61
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		17 386,20
HV z běžného období	2 619,90	
nerozdělený zisk z minulých let	14 766,30	
závazky		800,00
úvěr		12 325,41
pasiva celkem		42 611,61

Výsledovka k 31.12.2018

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 415,22
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 114,22	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		753,94
náklady celkem:		11 643,96
zisk		3 356,04
daň z příjmu:		637,65
disponibilní zisk		2 718,39
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2018

hmotný majetek		18 653,44
a) původní hala	6 297,00	
b) nová hala	12 256,44	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		23 658,01
aktiva celkem:		44 111,45
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		20 104,59
HV z běžného období	2 718,39	
nerozdělený zisk z minulých let	17 386,20	
závazky		800,00
úvěr		11 106,86
pasiva celkem		44 111,45

Výsledovka k 31.12.2019

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 366,78
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 065,78	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		671,59
náklady celkem:		11 513,17
zisk		3 486,83
daň z příjmu:		662,50
disponibilní zisk		2 824,33
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2019

hmotný majetek		17 216,66
a) původní hala	5 926,00	
b) nová hala	11 190,66	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		26 618,22
aktiva celkem:		45 634,88
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		22 928,93
HV z běžného období	2 824,33	
nerozdělený zisk z minulých let	20 104,59	
závazky		800,00
úvěr		9 805,95
pasiva celkem		45 634,88

Výsledovka k 31.12.2020

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 318,33
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	1 017,33	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		586,02
náklady celkem:		11 379,15
zisk		3 620,85
daň z příjmu:		687,96
disponibilní zisk		2 932,89
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2020

hmotný majetek		15 828,33
a) původní hala	5 555,00	
b) nová hala	10 173,33	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		29 552,96
aktiva celkem:		47 181,29
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		25 861,81
HV z běžného období	2 932,89	
nerozdělený zisk z minulých let	22 928,93	
závazky		800,00
úvěr		8 419,48
pasiva celkem		47 181,29

Výsledovka k 31.12.2021

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 269,89
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	968,89	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		494,82
náklady celkem:		11 239,51
zisk		3 760,49
daň z příjmu:		714,49
disponibilní zisk		3 046,00
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2021

hmotný majetek		14 488,44
a) původní hala	5 184,00	
b) nová hala	9 204,44	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		32 461,18
aktiva celkem:		48 749,62
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		28 907,81
HV z běžného období	3 046,00	
nerozdělený zisk z minulých let	25 861,81	
závazky		800,00
úvěr		6 941,81
pasiva celkem		48 749,62

Výsledovka k 31.12.2022

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 221,45
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	920,45	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		398,82
náklady celkem:		11 095,07
zisk		3 904,93
daň z příjmu:		741,94
disponibilní zisk		3 162,99
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2022

hmotný majetek		13 197,00
a) původní hala	4 813,00	
b) nová hala	8 284,00	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		35 341,94
aktiva celkem:		50 338,94
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		32 070,80
HV z běžného období	3 162,99	
nerozdělený zisk z minulých let	28 907,81	
závazky		800,00
úvěr		5 368,14
pasiva celkem		50 338,94

Výsledovka k 31.12.2023

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 173,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	872,00	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		294,10
náklady celkem:		10 941,90
zisk		4 058,10
daň z příjmu:		771,04
disponibilní zisk		3 287,06
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2023

hmotný majetek		11 954,00
a) původní hala	4 442,00	
b) nová hala	7 412,00	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		38 193,62
aktiva celkem:		51 947,62
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		35 357,87
HV z běžného období	3 287,06	
nerozdělený zisk z minulých let	32 070,80	
závazky		800,00
úvěr		3 689,75
pasiva celkem		51 947,62

Výsledovka k 31.12.2024

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 124,56
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	823,56	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		183,70
náklady celkem:		10 783,06
zisk		4 216,94
daň z příjmu:		801,22
disponibilní zisk		3 415,72
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2024

hmotný majetek		10 759,44
a) původní hala	4 071,00	
b) nová hala	6 588,44	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		41 015,12
aktiva celkem:		53 574,56
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		38 773,59
HV z běžného období	3 415,72	
nerozdělený zisk z minulých let	35 357,87	
závazky		800,00
úvěr		1 900,97
pasiva celkem		53 574,56

Výsledovka k 31.12.2025

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		875,00
náklady úvěru haly:		54,80
a) posouzení úvěru	0,00	
b) poplatky	4,80	
c) daň z nemovitosti	50,00	
správní náklady		1 150,00
odpisy:		1 076,11
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
c) odpis nové haly	775,11	
pojištění nové haly:		200,00
úrok z úvěru		71,52
náklady celkem:		10 622,43
zisk		4 377,57
daň z příjmu:		831,74
disponibilní zisk		3 545,83
DPH na vstupu		875,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 750,00

Rozvaha k 31.12.2025

hmotný majetek		9 613,33
a) původní hala	3 700,00	
b) nová hala	5 813,33	
c) pozemek	100,00	
d) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
peníze		43 806,09
aktiva celkem:		55 219,42
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		42 319,42
HV z běžného období	3 545,83	
nerozdělený zisk z minulých let	38 773,59	
závazky		800,00
úvěr		0,00
pasiva celkem		55 219,42

Alternativa nákupu skladovací haly formou leasingu. V průběhu následujících let dosáhneme následujících výsledků:

Výsledovka k 31.12.2011

tržby:		15 000,00
DPH:		3 000,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		400,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		429,00
a) odpis původních strojů	128,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 849,00
zisk		3 151,00
daň z příjmu:		598,69
disponibilní zisk		2 552,31
DPH na vstupu		1 400,00
DPH na výstupu		3 000,00
saldo DPH		1 600,00

Rozvaha k 31.12.2011

hmotný majetek		9 250,00
a) původní hala	8 894,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	256,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		2 035,00
peníze		3 068,71
aktiva celkem:		16 153,71
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		3 253,71
HV z běžného období	2 552,31	
nerozdělený zisk z minulých let	701,40	
závazky		800,00
pasiva celkem		16 153,71

Výsledovka k 31.12.2012

tržby:		15 000,00
DPH:		3 000,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		400,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		429,00
a) odpis původních strojů	128,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 849,00
zisk		3 151,00
daň z příjmu:		598,69
disponibilní zisk		2 552,31
DPH na vstupu		1 400,00
DPH na výstupu		3 000,00
saldo DPH		1 600,00

Rozvaha k 31.12.2012

hmotný majetek		8 751,00
a) původní hala	8 523,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	128,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		1 889,00
peníze		6 266,20
aktiva celkem:		18 706,20
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		5 806,02
HV z běžného období	2 552,31	
nerozdělený zisk z minulých let	3 253,71	
závazky		800,00
pasiva celkem		18 706,02

Výsledovka k 31.12.2013

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		429,00
a) odpis původních strojů	128,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 849,00
zisk		3 151,00
daň z příjmu:		598,69
disponibilní zisk		2 552,31
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2013

hmotný majetek		8 252,00
a) původní hala	8 152,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		1 744,00
peníze		9 462,33
aktiva celkem:		21 258,33
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		8 358,33
HV z běžného období	2 552,31	
nerozdělený zisk z minulých let	5 806,02	
závazky		800,00
pasiva celkem		21 258,33

Výsledovka k 31.12.2014

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2014

hmotný majetek		7 881,00
a) původní hala	7 781,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		1 599,00
peníze		12 634,32
aktiva celkem:		23 914,32
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		11 014,32
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	8 358,33	
závazky		800,00
pasiva celkem		23 914,32

Výsledovka k 31.12.2015

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2015

hmotný majetek		7 510,00
a) původní hala	7 410,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		1 453,00
peníze		15 807,31
aktiva celkem:		26 570,31
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		13 670,31
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	11 014,32	
závazky		800,00
pasiva celkem		26 570,31

Výsledovka k 31.12.2016

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2016

hmotný majetek		7 139,00
a) původní hala	7 039,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		1 308,00
peníze		18 979,30
aktiva celkem:		29 226,30
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		16 326,30
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	13 670,31	
závazky		800,00
pasiva celkem		29 226,30

Výsledovka k 31.12.2017

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2017

hmotný majetek		6 768,00
a) původní hala	6 668,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		1 163,00
peníze		22 151,29
aktiva celkem:		31 882,29
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		18 982,29
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	16 326,30	
závazky		800,00
pasiva celkem		31 882,29

Výsledovka k 31.12.2018

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2018

hmotný majetek		6 397,00
a) původní hala	6 297,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		1 017,00
peníze		25 324,28
aktiva celkem:		34 538,28
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		21 638,28
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	18 982,29	
závazky		800,00
pasiva celkem		34 538,28

Výsledovka k 31.12.2019

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2019

hmotný majetek		6 026,00
a) původní hala	5 926,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		872,00
peníze		28 496,27
aktiva celkem:		37 194,27
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		24 294,27
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	21 638,28	
závazky		800,00
pasiva celkem		37 194,27

Výsledovka k 31.12.2020

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2020

hmotný majetek		5 655,00
a) původní hala	5 555,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		727,00
peníze		31 668,26
aktiva celkem:		39 850,26
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		26 950,26
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	24 294,27	
závazky		800,00
pasiva celkem		39 850,26

Výsledovka k 31.12.2021

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2021

hmotný majetek		5 284,00
a) původní hala	5 184,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		581,00
peníze		34 841,25
aktiva celkem:		42 506,25
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		29 606,25
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	26 950,26	
závazky		800,00
pasiva celkem		42 506,25

Výsledovka k 31.12.2022

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2022

hmotný majetek		4 913,00
a) původní hala	4 813,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		436,00
peníze		38 013,24
aktiva celkem:		45 162,24
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		32 262,24
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	29 606,25	
závazky		800,00
pasiva celkem		45 162,24

Výsledovka k 31.12.2023

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2023

hmotný majetek		4 542,00
a) původní hala	4 442,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		291,00
peníze		41 185,23
aktiva celkem:		47 818,23
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		34 918,23
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	32 262,24	
závazky		800,00
pasiva celkem		47 818,23

Výsledovka k 31.12.2024

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2024

hmotný majetek		4 171,00
a) původní hala	4 071,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		145,00
peníze		44 358,22
aktiva celkem:		50 474,22
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		37 574,22
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	34 918,23	
závazky		800,00
pasiva celkem		50 474,22

Výsledovka k 31.12.2025

tržby:		15 000,00
DPH:		2 625,00
provozní náklady:		8 070,00
a) osobní náklady	3 000,00	
b) daně:	70,00	
c) ostatní:	5 000,00	
DPH:		1 000,00
náklady leasingu haly:		2 000,00
DPH:		350,00
správní náklady		1 150,00
odpisy:		301,00
a) odpis původních strojů	0,00	
b) odpis původní haly	301,00	
pojištění nové haly:		200,00
náklady celkem:		11 721,00
zisk		3 279,00
daň z příjmu:		623,01
disponibilní zisk		2 655,99
DPH na vstupu		1 350,00
DPH na výstupu		2 625,00
saldo DPH		1 275,00

Rozvaha k 31.12.2025

hmotný majetek		3 800,00
a) původní hala	3 700,00	
b) pozemek	100,00	
c) stroje	0,00	
zásoby		800,00
pohledávky		1 000,00
akontace		0,00
peníze		47 530,22
aktiva celkem:		53 130,22
základní kapitál		12 100,00
celkový nerozdělený zisk:		40 230,21
HV z běžného období	2 655,99	
nerozdělený zisk z minulých let	37 574,22	
závazky		800,00
pasiva celkem		53 130,21