

Obsah

Úvodem	9
I. LEASING – ALTERNATIVNÍ METODA PROFINANCOVÁNÍ INVESTIC	11
(RNDr. Ludvík Čichovský, CSc.)	
Jaká byla a je situace ve vývoji leasingu u nás	14
Nemovitost – vysvětlení pojmu a charakteristika	16
Typy nemovitostí a jejich začlenění do odpisových skupin	17
Leasing – vysvětlení pojmu a charakteristika leasingových operací ..	19
Finanční leasing	21
Back leasing	21
Cross leasing	22
Rozdíl mezi finančním leasingem a pronájmem.....	22
Jaká nemovitost může být předmětem leasingu?.....	22
II. VÝHODY LEASINGU NEMOVITOSTÍ PŘI POROVNÁNÍ S KOUPI ZA HOTOVÉ A NA ÚVĚR	23
(RNDr. Ludvík Čichovský, CSc.)	
Modelové příklady alternativ pořízení investic	23
Příklad č. 1	23
Příklad č. 2	27
Příklad č. 3	31
Příklad č. 4	33
Příklad č. 5	37
Porovnání leasingu s koupí na úvěr a s koupí za hotové (RNDr. Ludvík Čichovský, CSc., Doc. RNDr. Jiří Souček, CSc., Ing. Jan Lejček).....	37
Výhody profinancování nemovitostí finančním leasingem	68
Skutečné výhody leasingu nemovitostí	68
Leasing šetří peníze podnikateli	68
Leasing šetří čas podnikateli	70
Leasing jako efektivní způsob poskytování úvěru	71
Leasingová společnost – nositel inflačního rizika	72
Leasing jako efektivní nástroj pro využití daňových úspor	73

Relativní výhody leasingu	74
Leasing jako nástroj maskování skutečné zadluženosti	74
Leasing a náklady na vybavenost nemovitostí	74
Leasing výrazně ovlivňuje výši účetně vykázaného zisku	75
Leasing ve vazbě na kontrolu kapitálových výdajů	75
Relativní nevýhody leasingu	75
Leasingové splátky se vztahují jen na budovy a objekty, nikoliv na pozemky	76
Leasing nemovitostí neumožňuje dát 100 % leasingové ceny do nákladových položek	76
Relativní drahost leasingu	76
Ztráta reprodukční ceny nemovitosti	77
Výhody leasingu nemovitostí pro komunální sféru	77
Obecné výhody leasingu pro komunální sféru	78
Specifické výhody leasingu nemovitostí související s rozpočtovou metodikou obcí a měst	79
Specifické výhody související s komunálními investicemi	79

III. VÝBĚR LEASINGOVÉ SPOLEČNOSTI 80 (RNDr. Ludvík Čichovský, CSc.)

Typy leasingových společností na trhu v České republice	80
Postup při volbě leasingové společnosti	84
Zformulování dotazů zájemce o leasing pro leasingovou společnost	85
Jak hodnotit odpovědi nebo nabídky leasingových společností?	88
Leasing nemovitostí a reklama	90

IV. DOKLADY POTŘEBNÉ PRO UZAVŘENÍ LEASINGOVÉ SMLOUVY..... 91 (RNDr. Ludvík Čichovský, CSc., Doc. RNDr. Jiří Souček, CSc.)

Doklady nutné k realizaci leasingového kontraktu	91
Doklady o nemovitosti	92
Doklady zájemce o leasing	92
Podnikatelský záměr a bussines plán	93
Doklady o nemovitosti a jejich prověřování	93
Výpis z katastru nemovitostí	93

Listiny prokazující vlastnické právo k nemovitosti	94
Snímek pozemkové mapy	94
Znalecký posudek o ceně nemovitosti	94
Projektová dokumentace k nemovitosti	95
Kolaudační rozhodnutí	95
Prohlášení o věcných břemenech	96
Stavební povolení a další dokumentace	96
Doklady o klientovi a jeho podnikatelském záměru	97
Prověřování právní subjektivity a vedení účtů	98
Posouzení podnikatelského záměru žadatele	99
Posouzení marketingové rozvahy podnikatelského záměru	99
Posouzení personálního vybavení zájemce o leasing	101
Posouzení ekonomického přínosu leasingem pořízené nemovitosti	102
Ekonomický efekt z nového produktu	102
Posouzení ekonomiky žadatele do doby před uzavřením leasingové smlouvy	103
Posouzení ekonomiky žadatele na dobu plánované délky leasingové operace	112
Garance jako metoda zajištění leasingu nemovitosti	112
Navýšení 1. řádné splátky	113
Kauce na odkupní cenu	113
Bankovní záruka	114
Záruka vinkulací vkladu	114
Záruka finančním depozitem třetí osobou	114
Záruka hmotným depozitem	115
Záruka movitým předmětem	115
Zástava další nemovitostí	115
Zástava technickým průkazem, atestem nebo certifikátem	116
Jištění směnkami	116
V. VÝPOČET LEASINGOVÝCH SPLÁTEK	117
(Doc. RNDr. Jiří Souček, CSc.)	

Jak metodicky postupuje leasingová společnost při kalkulaci leasingových splátek	119
Kalkulace leasingových splátek objektu postaveného na zelené louce podle zadání příkladu č. 1	123

Kalkulace leasingových splátek na dostavbu rozestavěného objektu podle zadání příkladu č. 2	124
Kalkulace leasingových splátek na hotový objekt podle zadání příkladu 3a a 3b	125
Kalkulace leasingových splátek na objekt s následnou rekonstrukcí podle příkladu č. 4	127

VI. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO POTŘEBY LEASINGU 129

(Ing. Lubomír Werner)

Znalecké posudky o ceně administrativní	129
Oceňování podle vyhlášky č. 393/1991 Sb.	130
Oceňování podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.	131
Obestavěný prostor	131
Účel užití stavby	132
Oceňování budov	132
Výpočet opotřebení analytickou metodou	133
Oceňování rodinných domků	134
Oceňování nájemních domů	135
Oceňování bytů a nebytových prostor	135
Oceňování nedokončených staveb	135
Oceňování pozemků	136
Oceňování ostatních nemovitostí	137
Oceňování při prodeji nemovitosti právnické osobě se zahraniční majetkovou účastí	137
Zhodnocení vyhlášky	138
Cenové mapy pozemků	138
Tržní ocenění nemovitostí	140
Zjištění věcné hodnoty	140
Zjištění výnosové hodnoty	140
Srovnávací metoda	141

VII. UZAVŘENÍ LEASINGOVÉ SMLOUVY NA NEMOVITOST 142

(Doc. RNDr. Jiří Souček, CSc.)

Co je podstatou leasingové smlouvy?	143
Kupní smlouva a vklad nemovitosti do katastru	144
Smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitosti a plná moc	145

VIII. LEASING NEMOVITOSTÍ Z POHLEDU INVESTORA	146
(Prof. Ing. Jaroslav Veselý, DrSc., Ing. Jiří Fiedler)	
Organizační zajištění investorské činnosti pro leasing nemovitostí .	146
Případy leasingu nemovitostí, kdy je nezbytný investorský dozor ...	148
Rizika a rizikové faktory při realizaci výstavby, dostavby, modernizace nebo rekonstrukce finančním leasingem	148
Předprojektová a projektová příprava staveb – zabezpečení inženýringu u výstavby	150
Žádost o stavební povolení	155
Zahájení výstavby – vlastní postup realizace	156
Kolaudace stavby – zahájení užívání stavby	156
IX. POJIŠTĚNÍ PŘEDMĚTU LEASINGU – NEMOVITOSTI	160
(Ing. Marek Venuta, RNDr. Ludvík Čichovský, CSc.)	
Jak si vybrat seriózní pojišťovací společnost?	160
Jaká pojištění nemovitostí jsou na trhu nabízena?	161
Koho kontaktovat v případě zájmu o pojištění?	161
Jak postupovat při sjednávání pojištění?	162
Jak postupovat při oznamování pojistné události?	162
X. DAŇOVÉ ASPEKTY LEASINGU NEMOVITOSTÍ	163
(Ing. Josef Kiec, RNDr. Ludvík Čichovský, CSc.)	
Daň z převodu nemovitostí	163
Daň z nemovitostí	166
DPH a jeho role v procesu výstavby, rekonstrukce a modernizace objektu	168
Je výhodnější z daňového hlediska volit firmu s DIČ nebo bez něj?	168
Kalkulace DPH v leasingovém nájemném	170
Vystavování daňových dokladů pro leasingového nájemce	172
XI. ÚČTOVÁNÍ LEASINGOVÉHO NÁJEMNÉHO Z POHLEDU LEASINGOVÉHO NÁJEMCE	174
(Ing. Pavel Nezval)	
Příklad č. 1	174
Příklad č. 2	175
Příklad č. 3 a,b	176

XII. UKONČENÍ LEASINGOVÉ SMLOUVY	178
(Doc. RNDr. Jiří Souček, CSc.)	
XIII. SOUČASNÁ SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI	180
(Mgr. Dana Sedlářová)	
Trh s maloobchodními prostory	182
Stavební pozemky	183
Trh s byty	183
XIV. PERSPEKTIVY LEASINGU NEMOVITOSTÍ	184
(JUDr. Jiří Pulz, CSc.)	
XV. PŘÍLOHY	
Příloha č. 1 – Žádost o provedení leasingu nemovitostí	192
Příloha č. 2 – Leasingová smlouva	195
Příloha č. 3 – Kupní smlouva na nemovitost	201
Příloha č. 4 – Smlouva o správcovství, údržbě a opravách	203
Příloha č. 5 – Plná moc na vykonání funkce správcovství	207
Příloha č. 6 – Všeobecné podmínky pro pojištění majetku (nemovitosti)	209
Příloha č. 7 – Pojištění pro případ poškození nebo zničení věci živelnou událostí	215
Příloha č. 8 – Dotazník a smluvní ujednání	217
I. Krádež vloupáním	
II. Loupeže	
III. Loupeže	