

## Vzorce – Oceňování aktiv Akademický rok 2019/20

Výpočet opotřebení **lineární metodou**:

$$O = \frac{S}{Z} \cdot 100$$

Výpočet opotřebení **semikvadratickou metodou**:

$$O = \frac{S^2}{Z^2} \cdot 100$$

Výpočet opotřebení **semikvadratickou metodou**:

$$O = 50 \cdot \left( \frac{S^2}{Z^2} + \frac{S}{Z} \right)$$

Výnosová hodnota nemovitosti (**metoda diskontovaných peněžních toků**):

$$VH = \frac{CF_1}{1+i} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{PC}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{PC}{(1+i)^n}$$

Výpočet hodnoty stavby (**metoda s dočasnou rentou**):

$$H_s = V_s \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n}$$

Hodnota pozemku (**metoda s dočasnou rentou**):

$$H_p = \frac{N_p}{i}$$

Podíl výnosu připadající na pozemek (**metoda s dočasnou rentou**):

$$N_p = H_p \cdot i$$

Kapitalizovaná amortizace (**metoda s věčnou rentou**):

$$A = \frac{\check{C}H \cdot i}{(1 + i)^n - 1}$$

Výnosová hodnota (současná hodnota) nemovitosti (**metoda s věčnou rentou**):

$$VH = \frac{\check{C}RV}{i}$$

Výpočet **obvyklé ceny**:

Rozdíl mezi výnosovou a věčnou hodnotou	Váha hodnoty		Součet vah ( $v_N + v_V$ )
	Věcné $v_N$	Výnosové $v_V$	
0 % - 10 % (včetně)	1	1	2
10 % - 20 % (včetně)	1	2	3
20 % - 30 % (včetně)	1	3	4
30 % - 40 % (včetně)	1	4	5
40 % a více	1	5	6

$$COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V}$$

$$COB = \frac{C_N + C_V}{2}$$