

EKONOMICKÁ FAKULTA TUL

TECHNICKÁ  
UNIVERZITA  
V LIBERCI



Financováno  
Evropskou unií  
NextGenerationEU



Národní  
plán  
obnovy

MŠMT  
MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,  
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



SKRIPTA  
Centrum oceňování majetku

Specializační studium  
**Oceňování obchodních závodů (podniků)**

# Oceňovací standardy

doc. JUDr. Ing. Bohumil Poláček, Ph.D., MBA, LL.M.

2023



# Obsah

- 1 Definice**
- 2 IVS – Mezinárodní oceňovací standardy**
- 3 EVS – Evropské oceňovací standardy**
- 4 US PAP – Americké oceňovací standardy**
- 5 IDW S1 – Německé oceňovací standardy**
- 6 RICS Valuation – Britské oceňovací standardy**
- 7 IPEV – Standardy oceňování soukromého a rizikového kapitálu**
- 8 OCE 1.1 – Metodika České národní banky**
- 9 ČBA – Oceňovací standardy České bankovní asociace**



# 1 Definice

- **Oceňovací standardy** jsou uznávané normy pro provádění oceňovacích úkolů s využitím obecně přijímaných konceptů a principů, které zajišťují transparentnost a konzistentnost v oceňovací praxi. Doporučují nejlepší praktické přístupy pro činnost a kvalifikaci profesionálních odhadců.

## 2 IVS – Mezinárodní oceňovací standardy



- Mezinárodní oceňovací standardy IVS – *International Valuation Standards*
- vydavatel: IVSC – *International Valuation Standards Council*
- <https://www.ivsc.org>
- základní principy nastavení standardu oceňování
- základní principy oceňování
- rámec IVS
- obecné standardy
- standardy pro jednotlivá aktiva
- slovník pojmů
- **obecné standardy**
  - rozsah práce
  - šetření a soulad předpisů
  - příprava posudků
  - standardy hodnoty
  - oceňovací přístupy a metody
- **standardy pro jednotlivá aktiva**
  - podniky a obchodní podíly
  - nehmotná aktiva
  - nefinanční závazky
  - zásoby



- budovy a zařízení
- práva k nemotným věcem
- developerské projekty
- finanční nástroje

### 3 EVS – Evropské oceňovací standardy



- Evropské oceňovací standardy EVS – *European Valuation Standards*
- vydavatel: TEGOVA – *The European Group of Valuers Associations*
- <https://tegova.org>
- **evropské standardy oceňování**
  - tržní hodnota
  - oceňovací báze jiné než tržní hodnota
  - kvalifikovaný odhadce
  - proces oceňování
  - zpráva o ocenění
  - oceňování a energetická účinnost
- **pokyny pro evropské oceňování**
  - oceňování portfolia
  - reálná hodnota pro účetní výkaznictví
  - oceňování pro účely pojištění
  - rozdělení hodnoty mezi pozemky a budovy
- **metodika oceňování**
- **oceňování a udržitelnost**
- **informační dokumenty evropského oceňování**
- **oceňování, vzdělávání a kvalifikace**
- **kodex chování evropských odhadců**
- **legislativa Evropské unie a oceňování majetku**



## 4 US PAP – Americké oceňovací standardy



- Jednotné standardy profesionální oceňovací praxe US PAP – *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*
- vydavatel: *The Appraisal Foundation*
- <https://www.appraisalfoundation.org>
- **ocenění nemovitostí, development**
- **ocenění nemovitostí, výkaznictví**
- **zpráva odhadce, development**
- **zpráva odhadce, výkaznictví**
- **hromadné ocenění, development**
- **hromadné ocenění, výkaznictví**
- **ocenění osobního majetku, development**
- **ocenění osobního majetku, výkaznictví**
- **ocenění byznysu, development**
- **ocenění byznysu, výkaznictví**

## 5 IDW S1 – Německé oceňovací standardy

Deutsches Institut für  
Unternehmensnachfolge ■■■

- IDW Standard: Zásady pro provádění oceňování společností (IDW S 1) – *IDW Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1)*
- vydavatel: *Deutsches Institut für Unternehmensnachfolge*
- <https://www.difu.org>



- **koncepční zásady**
- **obsah a relevance burzovních cen**
- **zásady stanovení hodnoty podniku**
- **prognóza budoucích finančních přebytků**
- **kapitalizace budoucích finančních přebytků**
- **postup oceňování**
- **zvláštnosti oceňování podniku**
- **dokumentace a výkaznictví**

## 6 RICS Valuation – Britské oceňovací standardy



- RICS Valuation - Souhrnné standardy („Červená kniha“) – *RICS Valuation - Global Standards ('Red Book')*
- vydavatel: *The Royal Institution of Chartered Surveyors*
- <https://www.rics.org>
- **profesionální standardy**
  - soulad se standardy tam, kde je poskytnuto písemné ocenění
  - etika, kompetence, objektivita a zveřejňování
- **technické a výkonové standardy oceňování**
  - podmínky angažmá (náplň práce)
  - kontroly, šetření a záznamy
  - znalecké posudky
  - základy hodnoty, předpoklady a speciální předpoklady
- **oceňovací přístupy a metody**
- **aplikace oceňování**
  - ocenění pro zahrnutí do účetní závěrky
  - oceňování podílů na zajištěných úvěrech
  - oceňování podniků a obchodních podílů



- oceňování jednotlivých nemovitostí souvisejících s obchodem
- oceňování strojů a zařízení
- oceňování nehmotných aktiv
- oceňování osobního majetku včetně uměleckých a starožitných předmětů
- oceňování podílů na nemovitostech
- identifikace portfolií, sbírek a skupin nemovitostí
- záležitosti, které mohou vést k významné nejistotě při oceňování

- **mezinárodní oceňovací standardy**

## 7 IPEV – Standardy oceňování soukromého a rizikového kapitálu

### IPEV

International Private Equity  
and Venture Capital  
Valuation Guidelines

- Standardy oceňování soukromého a rizikového kapitálu – *The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines (IPEV)*
- vydavatel: *International Private Equity and Venture Capital Valuation*
- <https://www.privateequityvaluation.com>
- **pokyny pro oceňování včetně vysvětlujících komentářů**
  - pojem reálná hodnota
  - principy oceňování
  - oceňovací metody
  - oceňování podílů fondu
- **další úvahy**
- **definované pojmy**



## 8 OCE 1.1 – Metodika České národní banky



- Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE)
- vydavatel: *Česká národní banka*
- <https://www.cnb.cz>
- **působnost dokumentu**
- **vymezení základních pojmů**
- **zásady aplikované při zpracování ocenění**
- **obsahové náležitosti ocenění**

## 9 ČBA – Oceňovací standardy České bankovní asociace



- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění úvěrových institucí
- vydavatel: *Česká bankovní asociace*
- <https://cbaonline.cz>
- **podstata standardů**
- **závazné standardy vyplývající z legislativy a best practices bankovního sektoru**
  - základní kategorie hodnoty nemovitých věcí





- základní nároky na oceňovací systém a jeho parametry
  - odhadce
  - ocenění
  - rizika spojená s nemovitostí a jejich vyhodnocení
  - nemovitosti vhodné pro účely zástavy
  - započitatelná plocha
- **soubor doporučení**
    - objednávání ocenění
    - oceňovací přístupy
    - obsah odhadu a podklady pro ocenění



## **Literatura:**

Česká bankovní asociace. *Standardy bankovních aktivit. Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění úvěrových institucí*. Praha: 2021. 20 s. Dostupné na: <https://cbaonline.cz/upload/1907-cba-standardy-ocenovani-nemovitych-veci.pdf>

Česká národní banka. *Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE)*. Praha: 2014. 16 s. Dostupné na: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/legislativni\\_zakladna/emise-evidence\\_cp\\_nabidky\\_prevzeti\\_vytesneni/download/metodika\\_oce\\_20100816.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/dohled-financni-trh/.galleries/legislativni_zakladna/emise-evidence_cp_nabidky_prevzeti_vytesneni/download/metodika_oce_20100816.pdf)

Deutsches Institut für Unternehmensnachfolge. *IDW Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1)*. Dortmund: 2000. 46 s. Dostupné na: <https://www.difu.org/idw-s1/>

International Private Equity and Venture Capital. *International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines*. 2022. 81 pp. Dostupné na: <https://www.privateequityvaluation.com/Portals/0/Documents/Guidelines/IPEV%20Valuation%20Guidelines%20-%20December%202022.pdf>

International Valuation Standards Council (IVS). *International Valuation Standards 2022*. 1st Edition. London: International Valuation Standards Council, 2021. 151 pp. ISBN 978-0-9931513-4-7.

International Valuation Standards Council (IVS). *Mezinárodní oceňovací standardy 2022*, 1. vydání. Praha: EKOPRESS, 2022. 300 s. ISBN 978-80-87865-78-1.

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). *RICS Valuation – Global Standards*. 1st Edition. London: 2021. 296 pp. ISBN 978 1 78321 451 8.

The Appraisal Foundation. *2020-2021 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. 1st Edition. Washington, DC: 2020. 368 pp. ISBN 978-0-9985335-8-2.

The European Group of Valuer's Associations (TEGOVA). *European Valuation Standards*. 9th Edition. Bruxelles: TEGOVA 2020. 400 pp. ISBN 9789081906050.