

Obsah

Úvod	12
Slovník pojmů	16
Rámec IVS	22
Obecné standardy	
IVS 101 Rozsah prací	26
IVS 102 Šetření a soulad	32
IVS 103 Příprava zpráv	36
IVS 104 Standardy hodnoty	41
IVS 105 Oceňovací přístupy a metody	64
Standardy pro jednotlivá aktiva	
IVS 200 Podniky a obchodní podíly	102
IVS 210 Nehmotná aktiva	118
IVS 300 Budovy a zařízení	152
IVS 400 Práva k nemovitým věcem	166
IVS 410 Developerské projekty	180
IVS 500 Finanční nástroje	202
Rejstřík	220

Contents

Introduction	13
Glossary	17
IVS Framework	23
General Standards	
IVS 101 Scope of Work	27
IVS 102 Investigations and Compliance	33
IVS 103 Reporting	37
IVS 104 Bases of Value	41
IVS 105 Valuation Approaches and Methods	65
Asset Standards	
IVS 200 Business and Business Interests	103
IVS 210 Intangible Assets	119
IVS 300 Plant and Equipment	153
IVS 400 Real Property Interests	167
IVS 410 Development Property	181
IVS 500 Financial Instruments	203
Index	221

Úvod

Rada pro mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards Council, IVSC) je nezávislá nezisková organizace věnující se zvyšování kvality v oboru oceňování. Naším primárním cílem je posilovat jistotu a veřejnou důvěru v oceňování vytvářením standardů a zajišťováním jejich všeobecného přijetí a uplatňování při oceňování *aktiv* po celém světě. Věříme, že mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards, IVS) jsou spolu s vysokou úrovní profesionality při jejich aplikaci nezbytnou součástí finančního systému.

Ocenění nacházejí široké využití a uplatnění na finančních i dalších trzích, ať už jako součást účetních závěrek, kvůli souladu s regulačními požadavky, nebo na podporu zajištěného financování a transakčních aktivit. Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) jsou standardy pro provádění oceňovacích úkolů s využitím obecně uznávaných konceptů a principů, které podporují transparentnost a konzistentnost v oceňovací praxi. IVSC také propaguje nejlepší praktické přístupy pro jednání a kvalifikaci profesionálních oceňovatelů.

Orgánem odpovědným za stanovování IVS je Výbor pro standardy IVSC (IVSC Standards Board). Při vytváření své agendy a schvalování svých publikací jedná výbor samostatně. Výbor při vypracovávání IVS:

- dodržuje zavedený řádný postup při vypracovávání každého nového standardu, včetně konzultací se zainteresovanými stranami (oceňovatelé, uživatelé oceňovacích služeb, regulační orgány, profesní organizace oceňovatelů atd.) a předkládání všech nových standardů nebo podstatných změn stávajících standardů veřejnosti,
- spolupracuje s ostatními institucemi stanovujícími standardy pro finanční trhy,
- realizuje široké komunikační aktivity, včetně diskusí u kulatého stolu s pozvanými účastníky a úžeji zaměřených diskusí se specifickými uživateli nebo skupinami uživatelů.

Cílem IVS je zvyšovat jistotu a důvěru uživatelů oceňovacích služeb zavedením transparentních a konzistentních oceňovacích postupů. Každý standard plní jednu nebo více z následujících funkcí:

- určení nebo vytvoření globálně přijímaných principů a definic,
- určení a vyhlášení jednotlivých ohledů pro provádění oceňovacích úkolů a přípravu oceňovacích zpráv,
- určení specifických záležitostí vyžadujících zohlednění a metod běžně užívaných při oceňování různých druhů *aktiv* nebo závazků.

IVS jsou tvořeny závaznými požadavky, které *musí* být dodrženy, aby bylo možné uvést, že ocenění bylo provedeno v souladu s IVS. V určitých aspektech standardy nepřikazují ani nevyžadují žádný konkrétní postup, ale předkládají základní principy a koncepty, které *musí* být při oceňování zohledněny.

Introduction

The International Valuation Standards Council (IVSC) is an independent, not-for-profit organisation committed to advancing quality in the valuation profession. Our primary objective is to build confidence and public trust in valuation by producing standards and securing their universal adoption and implementation for the valuation of *assets* across the world. We believe that International Valuation Standards (IVS) are a fundamental part of the financial system, along with high levels of professionalism in applying them.

Valuations are widely used and relied upon in financial and other markets, whether for inclusion in financial statements, for regulatory compliance or to support secured lending and transactional activity. The International Valuation Standards (IVS) are standards for undertaking valuation assignments using generally recognised concepts and principles that promote transparency and consistency in valuation practice. The IVSC also promotes leading practice approaches for the conduct and competency of professional valuers.

The IVSC Standards Board is the body responsible for setting the IVS. The Board has autonomy in the development of its agenda and approval of its publications.

In developing the IVS, the Board:

- follows established due process in the development of any new standard, including consultation with stakeholders (valuers, users of valuation services, regulators, valuation professional organisations, etc) and public exposure of all new standards or material alterations to existing standards,
- liaises with other bodies that have a standard-setting function in the financial markets,
- conducts outreach activities including round-table discussions with invited constituents and targeted discussions with specific users or user groups.

The objective of the IVS is to increase the confidence and trust of users of valuation services by establishing transparent and consistent valuation practices. A standard will do one or more of the following:

- identify or develop globally accepted principles and definitions,
- identify and promulgate considerations for the undertaking of valuation assignments and the reporting of valuations,
- identify specific matters that require consideration and methods commonly used for valuing different types of *assets* or liabilities.

The IVS consist of mandatory requirements that *must* be followed in order to state that a valuation was performed in compliance with the IVS. Certain aspects of the standards do not direct or mandate any particular course of action, but provide fundamental principles and concepts that *must* be considered in undertaking a valuation.

IVS jsou uspořádány následovně:

Rámec IVS

Slouží jako úvod k IVS. Rámec IVS je tvořen obecnými principy pro oceňovatele, kteří se řídí IVS, týkajícími se objektivitu, úsudku, kvalifikace a přípustných odchylek od požadavků IVS.

Obecné standardy IVS

Stanovují požadavky pro provádění všech oceňovacích úkolů, včetně určení podmínek oceňovací zakázky, standardů hodnoty, oceňovacích přístupů a metod a přípravy zpráv. Jsou vypracovány tak, aby byly aplikovatelné na všechny druhy *aktiv* a pro libovolný účel ocenění.

Standardy IVS pro jednotlivá aktiva

Standardy pro jednotlivá *aktiva* obsahují požadavky týkající se konkrétních druhů *aktiv*. Tyto požadavky *musí* být při provádění ocenění konkrétního druhu *aktiva* dodržovány společně s Obecnými standardy. Standardy pro jednotlivá *aktiva* obsahují určité základní informace o charakteristikách jednotlivých druhů *aktiv* ovlivňujících jejich hodnotu a dodatečné specifické požadavky na společné oceňovací přístupy a metody používané u jednotlivých *aktiv*.

Co tato publikace obsahuje?

Tato publikace obsahuje Rámec IVS, Obecné standardy IVS a Standardy IVS pro jednotlivá *aktiva* schválené Výborem pro standardy IVSC dne 15. prosince 2016 s datem účinnosti **1. července 2017**. Dřívější aplikace těchto standardů je přípustná.

Budoucí změny těchto Standardů

Výbor pro standardy IVSC má v úmyslu IVS průběžně revidovat a jednotlivé standardy podle potřeby aktualizovat nebo upřesňovat, aby vyhovovaly potřebám aktérů a trhů. Výbor realizuje pokračující projekty, které *mohou* kdykoli vyústit v zavedení dalších standardů nebo doplnění standardů v této publikaci. Novinky o aktuálních projektech a případných chystaných nebo schválených změnách je možné najít na webových stránkách IVSC na adrese www.ivsc.org.

The IVS are arranged as follows:

The IVS Framework

This serves as a preamble to the IVS. The IVS Framework consists of general principles for valuers following the IVS regarding objectivity, judgement, competence and acceptable departures from the IVS.

IVS General Standards

These set forth requirements for the conduct of all valuation assignments including establishing the terms of a valuation engagement, bases of value, valuation approaches and methods, and reporting. They are designed to be applicable to valuations of all types of *assets* and for any *valuation purpose*.

IVS Asset Standards

The Asset Standards include requirements related to specific types of *assets*. These requirements *must* be followed in conjunction with the General Standards when performing a valuation of a specific *asset* type. The Asset Standards include certain background information on the characteristics of each *asset* type that influence value and additional *asset*-specific requirements on common valuation approaches and methods used.

What is in this Book?

This book includes the IVS Framework, the IVS General Standards and the IVS Asset Standards approved by the IVSC Standards Board on 15 December 2016, with an effective date of **1 July 2017**. Early adoption of these standards is allowed.

Future Changes to these Standards

The IVSC Standards Board intends to continuously review the IVS and update or clarify the standards as needed to meet stakeholder and market needs. The Board has continuing projects that *may* result in additional standards being introduced or amendments being made to the standards in this publication at any time. News on current projects and any impending or approved changes can be found on the IVSC website at www.ivsc.org.