Obstojí současné znalecké posudky v kontextu IVS?



Czech Valuation Forum 2026: Nová pravidla hry v oceňování v ČR - IVS v praxi

4. listopadu 2026

Petr Čihák, Radovan Fišer

Medailonky



Petr Čihák

Director, Valuation & Modelling
Treasurer, ASA EU

Petr je ředitelem v oddělení finančního poradenství, kde poskytuje služby oceňování podniků a finančního modelování. Specializuje se na oceňování v oblasti energetiky a nehmotných aktiv; dříve působil jako senior analytik ve skupině investičního bankovnictví J&T. Absolvoval postgraduální studium financí na VŠE v Praze, je znalcem se specializací na oceňování podniku, jeho částí a nehmotného majetku a členem globální technické valuační komise.



Radovan Fišer

Assistant Director, Valuation & Modelling

Radovan je zástupcem ředitele v týmu oceňování a finančního modelování. Věnuje se finančně-analytickým službám pro účely sporů o hodnotu podniků, výši přiměřeného protiplnění či ušlého zisku; jeho další specializací je finanční modelování. Vystudoval finance na Univerzitě Karlově a absolvoval kurzy American Society of Appraisers, Institutu oceňování majetku VŠE a Financial Modelling Institute.

Obsah prezentace nelze ztotožňovat s názorem zaměstnavatele.

Na co se v našem příspěvku zaměříme

1 **Co přináší metodické sdělení MSp?**

Co k IVS říká metodické sdělení ministerstva spravedlnosti

2 **Využití IVS v české znalecké praxi**

416 posudků ze sbírky listin z let 2025 a 2026. Kolik jich IVS zmiňuje, v jakém kontextu, kdo prohlašuje soulad a jakou edici cituje.

3 **Jak by posudky obstály při revizi souladu s IVS 2025?**

Deset vybraných posudků, 10 oblastí a 60 kontrolních bodů. Typické nesoulady a co změnit.

Část 1

Metodické sdělení MSp

Co k IVS říká metodické sdělení ministerstva spravedlnosti

Metodické sdělení ministerstva spravedlnosti vyvolává řadu otázek pro běžnou znaleckou praxi

1. Jaká je v současné době míra využívání IVS v rámci českých znaleckých posudků?
2. Co musí znalec udělat, aby v rámci znaleckého posudku mohl podepsat prohlášení o souladu s IVS?
3. Na co si dát hlavně pozor?
4. Kdy to může dávat smysl a kdy spíše ne?
5. Jaké jsou hlavní výhody a nevýhody?

Metodické sdělení vysílá signál, že IVS mohou být do budoucna cestou, kam by se znalecká praxe mohla ubírat

1. Sdělení uznává IVS jako významný a mezinárodně uznávaný standardizační rámec využívaný při oceňování širokého spektra aktiv a závazků.

2. Jiné oceňovací standardy nejsou v podobném kontextu v tomto ani jiném sdělení zmíněny. V určitém smyslu lze dovodit preferované postavení IVS.

3. Řádné a odborně odůvodněné zohlednění relevantních požadavků IVS může podle sdělení přispět k odborné odůvodněnosti, transparentnosti a přezkoumatelnosti ocenění.

4. Ministerstvo může k souladu s IVS v rámci své dohledové činnosti přihlédnout jako k jedné z okolností svědčících o postupu znalce s odbornou péčí.

Sdělení uvádí dvě varianty, jak může znalecký posudek odkazovat na IVS

IVS jako podpůrné východisko

Znalec použije pojem nebo princip z IVS.

Popíše ho v rozsahu nutném pro přezkoumatelnost.

Nesmí vytvořit dojem souladu s IVS.

Nepoužití IVS samo o sobě není porušením odborné péče.

Výslovná deklarace souladu

Postup odpovídá všem použitelným požadavkům, obecným i věcným standardům.

Uvedeno vydání IVS a jak se promítlo do postupu.

Odchylky jsou identifikované a vysvětlené.

Formální odkaz soulad neprokazuje.

Odůvodněná odchylka může obstát podle zákona o znalcích. Plný soulad s IVS pak ale deklarovat nelze.

Při rozhodování o využití IVS rozhoduje hlavně účel ocenění

IVS jako podpůrné východisko — **Výslovná deklarace souladu**



Rutinní ocenění pod cenovým tlakem

Spíše jen podpůrné využití IVS



Spor s očekávanou oponenturou

Zvážit: vyšší váha posudku, ale i vyšší expozice



Mezinárodní přesah, transakce, výkaznictví

Silný důvod deklarovat



Zadání nebo smlouva soulad vyžaduje

Není co řešit: deklarovat a splnit

Obvyklá česká praxe za požadavky IVS zaostává hlavně u vstupních dat a testování modelů

IVS standard	Klíčové požadavky	Běžná praxe v českých znaleckých posudcích
IVS 100 Rámec	Odborný úsudek, objektivita, kontrola kvality	**Částečně**
IVS 101 Rozsah prací	Účel, zamýšlení uživatelé, omezení	**Částečně**
IVS 102 Báze hodnoty	Definovaná báze hodnoty a předpoklady	**Částečně**
IVS 103 Přístupy	Volba a odůvodnění přístupu a metody	**Obvykle splněno**
IVS 104 Data a vstupy	Zdroj, relevance, spolehlivost; ESG	**Často chybí**
IVS 105 Modely	Vhodnost, testování, dokumentace modelu	**Často chybí**
IVS 106 Dokumentace	Minimální obsah zprávy, pracovní spis	**Částečně**

IVS 101 a IVS 102: zadání a báze hodnoty

V posudku musí být výslovně

- účel ocenění a zamýšlení uživatelé
- předmět a datum ocenění
- báze hodnoty a významné předpoklady
- rozsah prací a omezení
- použité vydání IVS

Napsat „tržní hodnota“ nestačí. Je nutné respektovat obsah pojmu v daném rámci a zvolit k němu odpovídající předpoklady a metodu.

Cena obvyklá a tržní hodnota podle IVS 102 si jsou blízko, ale nejsou automaticky totéž. Vztah je dobré v posudku vysvětlit.

IVS 104: data a vstupy

1

Zdroj

Odkud vstup pochází?

2

Relevance

Proč je vhodný ve vztahu k předmětu a datu ocenění?

3

Spolehlivost

Jak byl zdroj ověřen?

IVS 104 odst. 40.04: „Pokud jsou významné vstupy neadekvátní nebo nemohou být dostatečně odůvodněny, nebude ocenění v souladu s IVS.“

IVS 105 a IVS 106: modely a kontrola kvality

Oceňovací model

vhodný pro účel a předmět ocenění

otestovaný: výpočty, vazby, citlivosti

zdokumentovaný: verze, vstupy, omezení

Kontrola kvality

revize nezávislou osobou

záznam o revizi ve spisu

archiv pracovních podkladů

IVS 105 odst. 10.02, 10.04 a 40.04 až 40.07; IVS 100 odst. 20 a IVS 106.

IVS 104: ESG

Znalec má ESG faktory v procesu ocenění zvážit. Prakticky:

1. Identifikovat relevantní faktory
2. Posoudit, zda už nejsou v datech a tržních cenách
3. Kvantifikovat, nebo vysvětlit, proč to nejde

Příklad z energetiky

U teplárny na uhlí nejsou povolenky EU ETS a dekarbonizace „ESG navíc“. Jsou přímo v peněžních tocích.

Například u běžného výrobního podniku by mělo obvykle stačit kvalitativní posouzení a jeho vysvětlení.

Přihlášení se k souladu s IVS může znamenat punc vyšší kvality, ale i vyšší náklady a riziko zpochybnění výstupu

Přínosy

- Signál kvality: ochota přijmout vyšší nároky
- Použitelnost v nadnárodním kontextu
- Zadavatel ví, podle jakých pravidel se postupovalo
- Ministerstvo k tomu může přihlédnout jako k okolnosti svědčící o odborné péči

Náklady a rizika

- Deklarace je závazná: splnit vše, nebo vysvětlit
- Vyšší pracnost v odvětví s tlakem na ceny
- Sledovat změny: návrh IVS účinných od 31. 1. 2028 přidává AI a IVS 107 Kontrola kvality
- Snadnější přezkum oponentem

Část 2

Jak české znalecké posudky IVS používají?

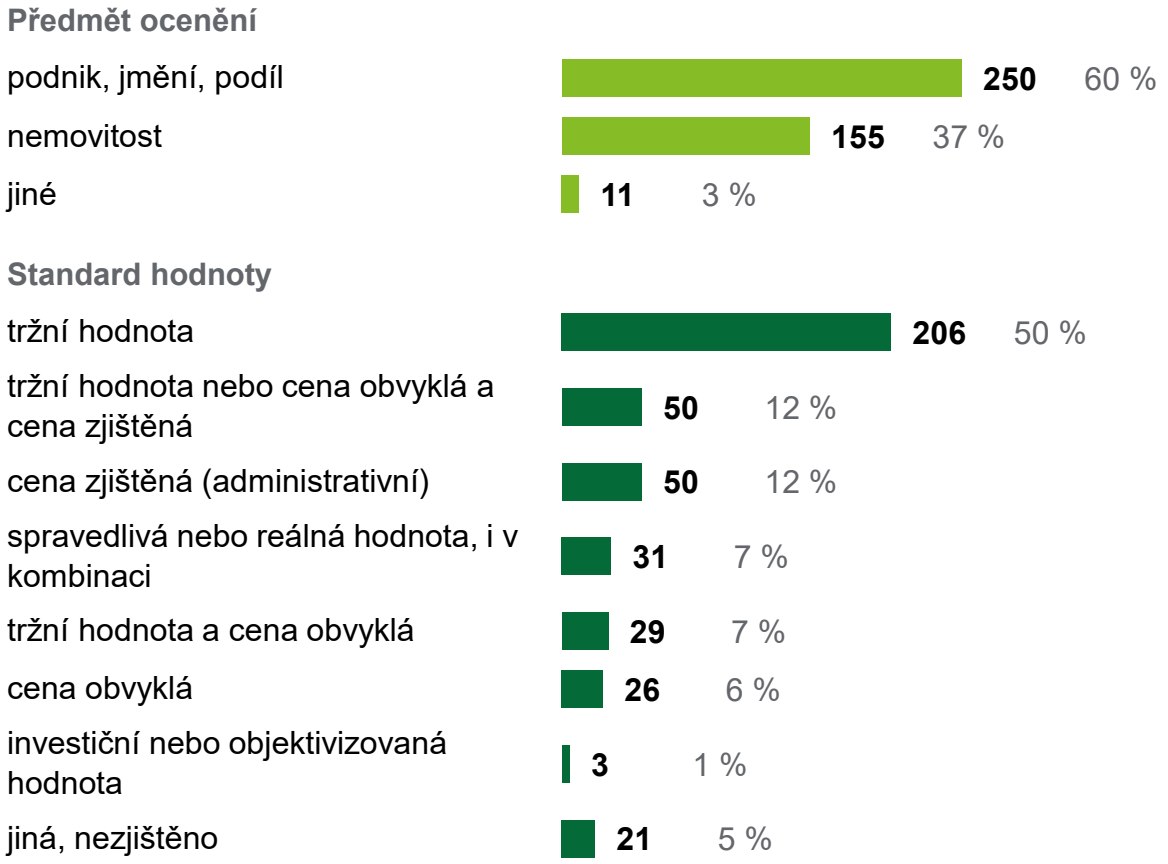
Empirická analýza 416 posudků založených do sbírky listin v letech 2025 a 2026.

Předmět analýzy: 416 posudků ze sbírky listin

416

posudků založených do sbírky listin od 1. 1. 2025 do 31. 10. 2026

260 posudků za rok 2025, 156 za rok 2026.
Výběr po odstranění duplicit.

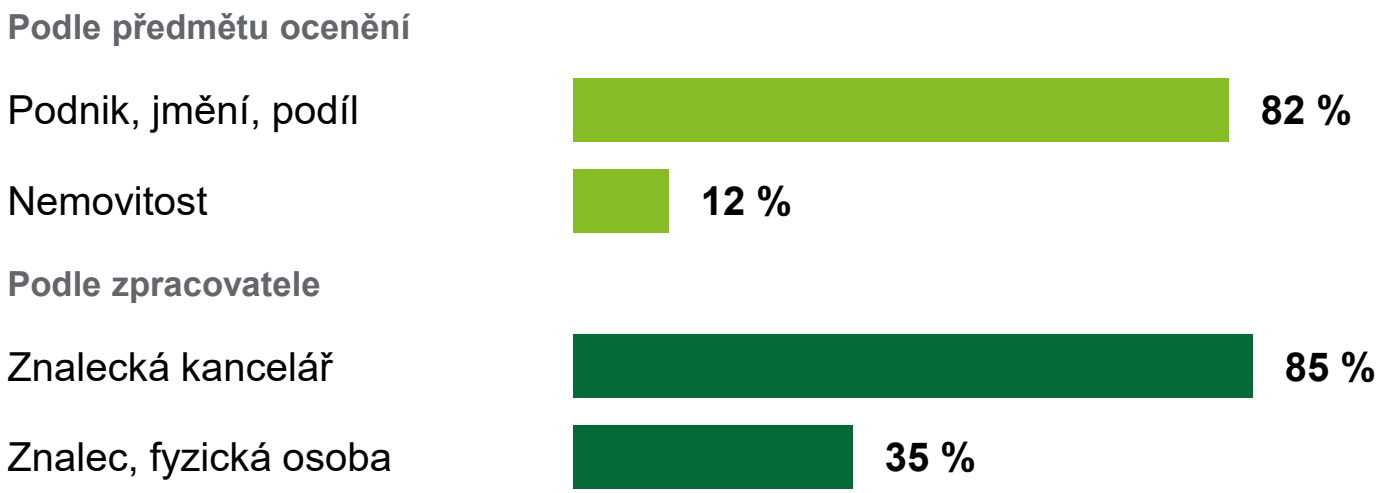


U podniků IVS zmiňuje většina posudků, u nemovitostí skoro nikdo

53 %

posudků zmiňuje IVS (222 ze 416)

Třetina nezmiňuje žádný oceňovací standard.



Ostatní standardy v souboru 416 posudků: EVS 25 %, IDW S1 9 %, ASA 5 %, RICS 2 %, USPAP pod 1 %.

Které standardy posudky zmiňují a v jakém kontextu

Standard	Kdekoli		U báze hodnoty		V jiném kontextu	
IVS	**222**	**53 %**	**197**	**47 %**	**184**	**44 %**
EVS	104	25 %	77	19 %	68	16 %
obecný odkaz na oceňovací standardy	92	22 %	5	1 %	88	21 %
IDW S1	39	9 %	19	5 %	29	7 %
IFRS 13	33	8 %	31	7 %	8	2 %
Znalecké standardy ÚSI VUT Brno	33	8 %	0	0 %	33	8 %
Český standard (IOM VŠE)	26	6 %	0	0 %	26	6 %
ASA BVS	19	5 %	14	3 %	14	3 %
IFRS / IAS (jiné)	19	5 %	16	4 %	5	1 %
RICS Red Book	9	2 %	5	1 %	4	1 %
Standard ČBA (oceňování nemovitostí)	6	1 %	0	0 %	6	1 %
USPAP	2	0 %	1	0 %	2	0 %
IPEV	1	0 %	0	0 %	1	0 %

Počet posudků a podíl ze všech 416 posudků. Jeden posudek může standard zmínit u báze hodnoty i jinde, proto se sloupce nesčítají.

IVS slouží hlavně jako slovník pro tržní hodnotu

89 % posudků, které IVS zmiňují, je cituje u **báze hodnoty**, typicky jako zdroj definice tržní hodnoty (203 z 228).

K čemu 228 posudků se zmínkou IVS standard používá



Jako zdroj přístupů a metod se IVS objevují jen v 19 % zmiňujících posudků, v seznamu literatury ve 46 %.

Kdo prohlašuje soulad celého posudku s IVS

16

posudků ze 416 (3,8 %) od pěti zpracovatelů

Dalších 23 posudků deklaruje jen dílčí soulad, například u báze hodnoty, výběru dat nebo struktury zprávy.

Příklad

„Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 … zejména se standardy IVS 1 … a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.“

Příklad

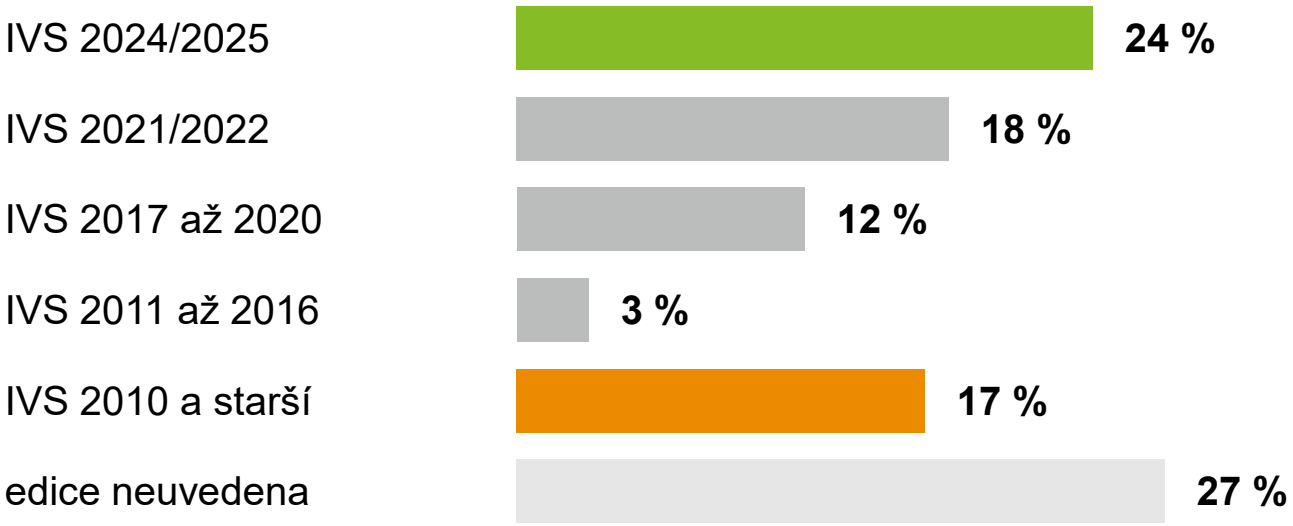
„Znalecký posudek je vypracován v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (aktuální znění: International Valuation Standards 2022).“

Příklad

„… zpracován v souladu s obecně uznávanými oceňovacími standardy …, jako IVS…

Jen čtvrtina posudků cituje aktuální edici IVS

Nejnovější citovaná edice, 222 posudků zmiňujících IVS



22 %

cituje i edice z let 1994 až 2007

Například definici IVSC z roku 1997 v překladu ČKOM nebo „IVS 1–4, březen 1994“ v posudcích vyhotovených v roce 2026.

IVS 2025 platí pro ocenění provedená od 31. 1. 2025 (IVS 100 odst. 50.01), bez ohledu na datum ocenění.

Pět chyb, které se v odkazech na IVS opakují

1. **„Tržní hodnota dle IVS 2025“, ale ocitovaný text je § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku**
   Zákon mluví o „majetku nebo službě ke dni ocenění“, IVS 102 A10.01 o „aktivu a/nebo závazku k datu ocenění“. Citujte ze zdroje, na který odkazujete.

2. **„Česká úprava tržní hodnotu nedefinuje, proto je nutné použít nadnárodní standardy“**
   Definuje, v § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku. Důvod pro IVS je jinde: rámec procesu, ne chybějící definice.

3. **Změna „fair value“ na „equitable value“ připsaná „Mezinárodním účetním standardům 2017“**
   Šlo o IVS 2017. Spravedlivá hodnota podle IVS není reálná hodnota podle IFRS 13.

4. **IVS 300 (stroje a zařízení) použitý jako rámec pro ocenění pozemků**
   Pro práva k nemovitým věcem platí IVS 400, pro developerské projekty IVS 410.

5. **Odkaz na „IVS 2024/2025“, definice ale ve starém překladu a číslování**
   „Koupěchtivý kupující“, „samostatní a nezávislí partneři“, „IVS 104 odst. 30.1“. Při změně edice je potřeba přepsat i text šablony.

Část 3

Jak by posudky obstály při revizi souladu s IVS 2025?

Posouzení souladu s vybranými aspekty IVS 2025 u deseti vybraných posudků.

Posouzení souladu s vybranými aspekty IVS 2025 u deseti vybraných posudků

10 posudků

Tři od Big Four, sedm od znaleckých kanceláří. Podnik, část jmění, podíl. Vyhotoveny od 3/2025 do 6/2026.

IVS 2025

Účinné pro ocenění provedená od 31. 1. 2025 (IVS 100 odst. 50.01), i když je datum ocenění 31. 12. 2024.

10 oblastí, 60 bodů

Každý kontrolní bod má odkaz na odstavec IVS. Splněno, částečně, nesplněno; za oblast 0 až 2 body.

Posudky se k IVS hlásit nemusí. Ptáme se, jak by obstály, kdyby se hlásily, obdobně jako při revizi oceňovacího procesu podle IVS 100 odst. 40.08. Výši hodnoty nehodnotíme.

Žádný z deseti posudků nedosáhl souladu

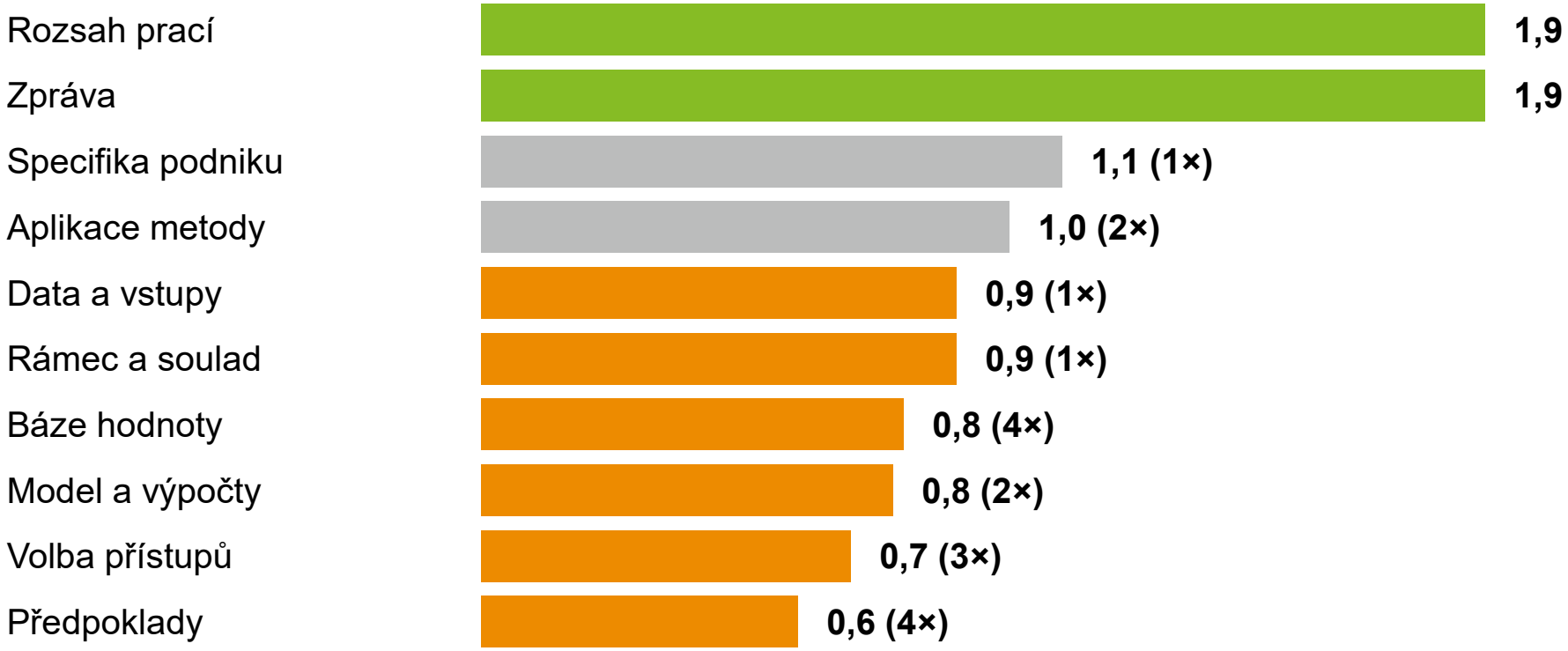
	Zpracovatel, metoda	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Celkem
A	Big Four, DCF	2	2	1	1	1	2	1	1	2	1	**70 %**
B	Kancelář, DCF	2	1	1	1	1	2	1	1	2	1	**65 %**
C	Kancelář, reziduální	2	2	1	1	0	1	2	1	2	1	**65 %**
D	Big Four, DCF	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	**60 %**
E	Kancelář, porovnání	2	0	1	1	1	1	2	1	2	1	**60 %**
F	Big Four, DCF	2	1	0	1	1	1	1	1	2	0	**50 %**
G	Kancelář, substanční	2	0	1	1	1	0	1	0	2	1	**45 %**
H	Kancelář, substanční	1	1	0	1	1	1	1	0	2	1	**45 %**
I	Kancelář, DCF*	2	0	0	1	0	–	1	–	2	1	**44 %**
J	Kancelář, substanční	2	0	0	0	0	0	0	1	1	1	**25 %**

Oblasti: 1 rozsah prací, 2 báze hodnoty, 3 předpoklady, 4 data a vstupy, 5 volba přístupů, 6 aplikace metody, 7 specifika podniku, 8 model, 9 zpráva, 10 rámec IVS

2 body splněno, 1 částečně, 0 nesplněno. Soulad od 75 %, částečný soulad 50 až 74 %. *Oceňovací část ve sbírce listin začerněna.

Forma obstojí, obsah zatím ne

Průměrný počet bodů za oblast (maximum 2), v závorce počet posudků, které v oblasti nezískaly nic



Plán a údaje zadavatele bez profesního skepticismu

10/10

posudků dostatečně neposoudilo přiměřenost plánu nebo údajů zadavatele

Šest vůbec, čtyři jen částečně. Osm posudků má kritický nedostatek v podložení významných vstupů.

„… chápány jako nejlepší odhad Zadavatele a nebyly dále analyzovány.“

Big Four, DCF

„… úkolem nebylo provést zhodnocení / studii dosažitelnosti předloženého finančního plánu …“

Big Four, DCF

„… nevychází z hloubkové prověrky [zpracovatele], ale odráží strategický pohled Managementu …“

Big Four, DCF

„… za pravdivé, úplné a správné a nebyly již dále verifikovány.“

Znalecká kancelář, substanční metoda

IVS 104 odst. 40.04: „Pokud jsou významné vstupy neadekvátní nebo nemohou být dostatečně odůvodněny, nebude ocenění v souladu s IVS.“

Souvisí s IVS 100 odst. 10.04 (profesní skepticismus), IVS 103 A20.35 až A20.37 (riziko projekcí) a IVS 200 odst. 100.01.

Co přesně se oceňuje a za jakých předpokladů

Báze hodnoty, IVS 102

4 z 10 posudků v této oblasti bez bodu

„Reálná hodnota“ bez definice, tržní hodnota výslovně odmítnuta. Výsledek přesto sčítá tržní hodnoty z porovnání a nákladovou hodnotu haly. H

„Reálná hodnota založená na tržních principech“, o 40 stran dál „reálná tržní hodnota“, v závěru báze chybí úplně. G

Tržní hodnota ztotožněna s cenou podle OECD a § 23 odst. 7 zákona o daních z příjmů, bez vysvětlení. D

Zvláštní předpoklady, IVS 102 odst. 60

9 z 10 posudků je neoznačilo, jeden jen zčásti

Část podniku oceněna jako samostatný podnik, ačkoli k datu ocenění samostatně neexistovala; vnitropodnikové dodávky v tržních cenách. A

Plán vlastní těžby u lomů od roku 2011 pronajatých třetí osobě, zdůvodněný nejvyšším a nejlepším využitím. B

Hodnota po dokončení stavby a k tomu věta „posudek není založen na žádném speciálním předpokladu“. C

IVS 102 odst. 60.01 a 60.02: liší-li se předpokládané skutečnosti od skutečností k datu ocenění, jde o zvláštní předpoklad. Musí být označený, přiměřený a podložený.

Jedna metoda, žádná alternativa, žádná kontrola

Volba přístupů, IVS 103 odst. 10

Průměr 0,7 bodu, tři posudky bez bodu

„Jednoznačně reziduální metoda“. Volba jednou větou, bez úvahy o jiných přístupech a bez kontrolní metody. C

Tržní přístup odmítnut obecnou frází, přestože posudek sám pracuje s daty stomatologických firem z databáze MERK. I

Kontrola bez závěru: násobek z DCF 10,4× leží pod 1. kvartilem srovnatelných podniků (11,8×), přesto výsledky „nejsou v rozporu“. D

Model a výpočty, IVS 105

5 z 9 bez citlivosti nebo testu přiměřenosti

Terminální hodnota spočtena při WACC 8,0 %, diskontní faktory odpovídají asi 8,7 %. Výsledek 547,5 mil. Kč nejde zopakovat. A

Investice v terminální hodnotě klesnou ze 700 na 434 mil. Kč ročně, bez vysvětlení. Terminální hodnota přitom tvoří 77 % hodnoty. D

Náklady vlastního kapitálu 11,3 %, 11,1 % a 10,0 % na různých místech téhož posudku. F

IVS 105 odst. 10.04: použité oceňovací modely musí být testovány. Přepočet vlastního modelu nezávislou osobou by většinu těchto chyb zachytil.

Deset kroků k posudku, který s IVS obstojí

1	**Prohlásit soulad a edici**	Uvést, že ocenění je v souladu s IVS 2025. U data ocenění před 31. 1. 2025 uvést i aplikovatelnou edici.	IVS 100 10.03, 50.02; 106 30.06 q
2	**Vysvětlit české odchylky**	Vyjmenovat požadavky ZOM, ZOK a zákona o přeměnách, které se od IVS liší, a jejich dopad.	IVS 100 40.04–40.05
3	**Bázi hodnoty citovat ze zdroje**	Definici převzít doslovně z IVS 102 A10.01. Cenu obvyklou vést jako zákonnou bázi a vztah vysvětlit.	IVS 102 20.04, A10
4	**Označit zvláštní předpoklady**	Každý hypotetický stav označit a podložit: samostatná část podniku, vlastní provoz, dokončená stavba.	IVS 102 60.01, 60.02
5	**Prověřit plán zadavatele**	Srovnat s historií, odvětvím a srovnatelnými podniky. Odchylky vysvětlit a zdokumentovat.	IVS 104 40.04, 50; 103 A20.35–37

Deset kroků k posudku, který s IVS obstojí

6	**Zvážit všechny tři přístupy**	U každého zdůvodnit, proč ano nebo ne. Výsledky více metod sladit bez mechanického průměrování.	IVS 103 10.01–10.09
7	**Testovat model**	Citlivost klíčových vstupů, konzistence diskontní míry, terminální hodnoty a příloh, implicitní násobky.	IVS 105 10.04, 40.04–40.06
8	**Řešit specifika podílu**	Kontrola nebo menšinový podíl, prémie a diskonty, neprovozní aktiva, položky charakteru dluhu.	IVS 200 20.06–20.08, 90, 120
9	**Zohlednit ESG**	Posoudit významné ESG faktory a uvést, zda a jak se promítají do vstupů.	IVS 104 A10; 106 30.06 m
10	**Popsat kontrolu kvality**	Druhá osoba projde úsudky, vstupy a přepočítá model. Jedna věta „kontrola postupu“ nestačí.	IVS 100 20.01–20.05

Zprávu pak doplnit podle IVS 106 odst. 30.06: zdroje vstupů, předpoklady, ESG a prohlášení o souladu.