

Ocenění majetku reálnou hodnotou

Ocenění majetku reálnou hodnotou - **prodej staveb**

Popis účetní operace		SÚ	AÚ	§	pol.	NZUZ	MD	D
Cena budovy v účetnictví je nižší než reálná hodnota - rozdíl z přecenění je kladný								
Pořizovací cena majetku PC: 10 mil Kč (část inv.dotace)								
Reálná hodnota stavby RH (znalecký posudek, kvalifikovaný odhad): 12 mil								
Kupní cena dle smlouvy: 12,5 mil								
Oceňovací rozdíl: 12 000 000 Kč - 10 000 000 = 2 000 000 Kč								
Oprávký : SU 081 : 6 281 251 Kč								
Zbývající hodnota dotace na SÚ 403: 59 000 Kč								
1.	Přecenění reálnou hodnotou - zvýšení ceny stavby o 2 mil.Kč	021	XXXXX				2 000 000	
	(12 000 000 Kč - 10 000 000 = 2 000 000 Kč) - ČÚS 709/4.3.1, 3.4.9 - před účtováním na SÚ 036	407	XXXXX					2 000 000
2.	Zrušení opravěk - ČÚS 709/4.3.1, 3.4.9 - před účtováním na SÚ 036	081	XXXXX				6 281 251	
		407	XXXXX					6 281 251
3.	Přeúčtování na SÚ 036 k okamžiku přecenění ve výši RH - ČÚS 709/4.3.3	036	XXXXX				12 000 000	
		021	XXXXX					12 000 000
4.	Podpis kupní smlouvy - předpis pohledávky - ČÚS 710/6.5.2.	311	XXXXX				12 500 000	
		646	XXXXX					12 500 000
5.	Uhrada kupní smlouvy	231	XXXXX	XXXX	3112		12 500 000	
		311	XXXXX					12 500 000
6.	Vyřazení majetku z úč.evidence dnem doručení návrhu na vklad							
	výnos z přecenění reálnou hodnotou - ČÚS 709/4.3.6	407	XXXXX				8 281 251	
	(suma SÚ 407 na straně DAL tj. 2 000 000 + 6 281 251 = 8 281 251)	664	XXXXX					8 281 251
	vyřazení majetku z účetní evidence dle § 64 vyhl. - ve výši reálné hod.	553	XXXXX				12 000 000	
	ČÚS 710/6.4.3	036	XXXXX					12 000 000
7.	Rozpuštění zbývajících částí dotace na SÚ 403 do výnosů	403	XXXXX				59 000	
		672	XXXXX					59 000

KONTROLA ZAÚČTOVÁNÍ: SÚ 553 - SÚ 664 = zůstatková cena před přeceněním

12 000 000 - 8 281 251 = **3 718 749**

PC - oprávký: 10 000 000 - 6 281 251 = **3 718 749**

Ocenění majetku reálnou hodnotou

Popis účetní operace		SÚ	AÚ	§	pol.	NZUZ	MD	D
Cena budovy v účetnictví je vyšší než reálná hodnota - rozdíl z přecenění je záporný								
Pořizovací cena majetku PC: 10 mil Kč (část. inv. dotace) Reálná hodnota stavby RH (znalecký posudek, kvalifikovaný odhad): 3 mil Kupní cena dle smlouvy: 3,5 mil Oceňovací rozdíl: 10 000 000 Kč - 3 000 000 = 7 000 000 Kč Oprávky SU 081 : 6 281 251 Kč Zbývajcí hodnota dotace na SU 403: 59 000 Kč								
1.	Přecenění reálnou hodnotou - snížení ceny stavby o 7 mil.Kč	407	XXXXX				7 000 000	
	(10 000 000 Kč - 3 000 000 = 7 000 000 Kč) - ČÚS 709/4.3.2, 3.4.9 - před účováním na SÚ 036	021	XXXXX					7 000 000
2.	Zrušení oprávek- ČÚS 709/4.3.2, 3.4.9 - před účtováním na SÚ 036	081	XXXXX				6 281 251	
		407	XXXXX					6 281 251
3.	Přeúčtování na SÚ 036 k okamžiku přecenění ve výši RH - ČÚS 709/4.3.3	036	XXXXX				3 000 000	
		021	XXXXX					3 000 000
4.	Podpis kupní smlouvy - předpis pohledávky	311	XXXXX				3 500 000	
		646	XXXXX					3 500 000
5.	Úhrada kupní smlouvy	231	XXXXX	XXXX	3112		3 500 000	
		311	XXXXX					3 500 000
6.	Vyřazení majetku z úč.evidence dnem doručení návrhu na vklad							
	náklady z přecenění reálnou hodnotou ČÚS 709/4.3.7	407	XXXXX					718 749
	(suma rozdílu SÚ 407 na straně MD, DAL tj. 7 000 000 - 6 281 251= 718 749)	564	XXXXX				718 749	
	vyřazení majetku z účetní evidence	553	XXXXX				3 000 000	
		036	XXXXX					3 000 000
7.	Rozpuštění zbývajcí části dotace na SÚ 403 do výnosů	403	XXXXX				59 000	
		672	XXXXX					59 000

KONTROLA ZAÚČTOVÁNÍ: SÚ 553 + SÚ 564 = zůstatková cena před přeceněním

3 000 000 + 718 749 = **3 718 749**

PS - oprávky: 10 000 000 - 6 281 251= **3 718 749**

Ocenění majetku reálnou hodnotou

DŮLEŽITÉ POZNÁMKY:

Majetek určený k prodeji se u vybraných účetních jednotek oceňuje reálnou hodnotou. Tato povinnost je stanovena v § 27 odst. 1 písmeno h) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Reálnou hodnotou se u majetku určeného k prodeji rozumí nejčastěji tržní hodnota, kvalifikovaný odhad popřípadě ocenění znaleckým posudkem. I když zákon o účetnictví stanoví, že ocenění reálnou hodnotou se provádí vždy ke konci rozvahového dne, nebo k jinému dni, k němuž se sestavuje účetní závěrka, mohou účetní jednotky tento způsob použít častěji. Vybrané ÚJ (obce) postupují v souladu s § 64 vyhlášky 410/2009 Sb.. Tzn. oceňují majetek reálnou hodnotou k datu, který souvisí s rozhodnutím ÚJ o prodeji. Tímto datem bude nejčastěji datum záměru o prodeji obecního majetku, popřípadě datum zveřejnění záměru prodeje na úřední desce. "Majetek určený k prodeji" doporučujeme definovat vnitřním předpisem ÚJ jako např. majetek určený k prodeji široké veřejnosti. Pozemky (malé hodnoty - např. předzahrádky), které jsou prodávány občanům na základě konkrétních žádostí ze strany občanů v důsledku narovnání vlastnických práv jsou pak na základě takto definovaného vnitřního předpisu vyjmuty z přecenění reálnou hodnotou i s ohledem na ČÚS 701 (náklady na získání informace nepřevyšují přínos plynoucí z této informace).

Majetek oceněný reálnou hodnotou **se neodepisuje** v souladu s § 66, odst. 7, písm.i) vyhl. 410/2009 Sb.. Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí (při převodu vlastnictví k nemovitostem, které podléhají zápisu do katastru) je vyjádřena přeúčtováním na účty 035 u DNM nebo 036 u DHM a uvede se i v inventurních soupisech, a v příloze v účetní závěrce v souladu s ČÚS 701 a vyhl. 410/2009 Sb.

Doplňující informace o přecenění majetku určeného k prodeji se od 1.1. 2014 vykazují v oddílech I (Náklady z přecenění reálnou hodnotou), **J** (Výnosy z přecenění reálnou hodnotou) **přílohy účetní závěrky.** Pro vyplnění příslušných řádků je nutné postupovat v souladu s příslušnou metodikou sw firmy.

V případě vyřazování majetku musíme **vyhledat všechny související stavy rozvahových účtů**, které mají vazbu na konkrétní majetek. Jedná se o účty opravek, opravných položek, dotací, oceňovacího rozdílu (v případě prodeje přecenění na reálnou hodnotu). Tyto uvedené stavy rozvahových účtů **musíme vyřadit z účetnictví.**

Stavby, které podléhají zápisu do katastru nemovitostí se vyřazují a zařazují z/do majetku **dnem doručení návrhu na zápis katastrálnímu úřadu** (okamžik uskutečnění účetního případu), pokud katastrální úřad návrh vrátí (vklad není povolen) je nutné odúčtovat vyřazení (zařazení) majetku a znovu ho zaúčtovat dnem dalšího doručení návrhu na zápis KÚ. ČÚS 701/6.4.

Ocenění majetku reálnou hodnotou

Zánik povinnosti ocenění reálnou hodnotou - neuskutečněný prodej

Pokud u majetku oceněného podle § 27 odst. 1 písm. h) zákona (reálnou hodnotou) nastane skutečnost, která má za následek **zánik povinnosti tohoto ocenění reálnou hodnotou**, účetní jednotka **neúčtuje o opravkách tohoto majetku za období**, po které byl tento majetek oceněn podle § 27 odst. 1 písm. h) zákona. Pokud během doby, po kterou byl majetek oceněn podle § 27 odst. 1. písm. h) zákona, došlo ke skutečnostem, které významně ovlivnily zbývající dobu používání tohoto majetku, účetní jednotka k tomuto okamžiku upraví odpisový plán tohoto majetku. ČÚS 709/3.4.6. Odepisování se zahajuje v souladu s § 66 vyhlášky 1. dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nastala skutečnost, která měla za následek zánik povinnosti tohoto ocenění reálnou hodnotou. ČÚS 709/ 3.4.7.

Popis účetní operace		SÚ	AÚ	§	pol.	NZUZ	MD	D
Cena budovy v účetnictví je nižší než reálná hodnota - rozdíl z přecenění je kladný								
Pořizovací cena majetku PC: 10 mil Kč (část inv.dotace)								
Reálná hodnota stavby RH (znalecký posudek, kvalifikovaný odhad): 12 mil								
Kupní cena dle smlouvy: 12,5 mil								
Oceňovací rozdíl: 12 000 000 Kč - 10 000 000 = 2 000 000 Kč								
Oprávký : SU 081 : 6 281 251 Kč								
Zbývající hodnota dotace na SU 403: 59 000 Kč								
1.	Přecenění reálnou hodnotou - zvýšení ceny stavby o 2 mil.Kč	021	XXXXX				2 000 000	
	(12 000 000 Kč - 10 000 000 = 2 000 000 Kč) - ČÚS 709/4.3.1, 3.4.9 - před účtováním na SU 036	407	XXXXX					2 000 000
2.	Zrušení opravek - ČÚS 709/4.3.1, 3.4.9 - před účtováním na SU 036	081	XXXXX				6 281 251	
		407	XXXXX					6 281 251
3.	Přeúčtování na SU 036 k okamžiku přecenění ve výši RH - ČÚS 709/4.3.3	036	XXXXX				12 000 000	
		021	XXXXX					12 000 000
4.	Zrušení přecenění RH (majetek prodán nebude) - vrácení opravek - ČÚS 709/4.3.9.	407	XXXXX				6 281 251	
	na základě změny záměru využití majetku	081	XXXXX					6 281 251
5.	Zrušení přecenění RH (majetek prodán nebude) - zrušení přecenění - ČÚS 709/4.3.9.	407	XXXXX				2 000 000	
	na základě změny záměru využití majetku	021	XXXXX					2 000 000
6.	Převod z účtu SU 036 na SU 021- ČÚS 709/4.3.9.	021	XXXXX				12 000 000	
		036	XXXXX					12 000 000

