

Ocenění majetku reálnou hodnotou

Ocenění majetku reálnou hodnotou - prodej pozemků

Popis účetní operace		SÚ	AÚ	§	pol.	NZUZ	MD	D
Cena pozemku v účetnictví je nižší než reálná hodnota - rozdíl z přecenění je kladný								
Účetní hodnota pozemku (pořizovací cena): PC 40. 000 Kč								
Reálná hodnota pozemku (znalecký posudek, kvalifikovaný odhad): 120.000 Kč								
Kupní cena dle smlouvy: 160.000 Kč								
Oceňovací rozdíl: 120.000 - 40.000 Kč = 80.000 Kč								
1.	Přecenění reálnou hodnotou - zvýšení ceny pozemku o 80.000 Kč	031	XXXXX				80 000	
	(120.000 - 40.000) - ČÚS 709/4.3.1, 3.4.9 - před účováním na SÚ 036	407	XXXX					80 000
2.	Přeúčtování na SÚ 036 k okamžiku přecenění ve výši RH - ČÚS 709/4.3.3	036	XXXXX				120 000	
		031	XXXXX					120 000
3.	Podpis kupní smlouvy - předpis pohledávky	311	XXXXX				160 000	
		647	XXXXX					160 000
4.	Úhrada kupní smlouvy	231	XXXXX	XXXX	3111		160 000	
		311	XXXXX					160 000
5.	Vyřazení majetku z úč.evidence dnem doručení návrhu na vklad							
	výnos z přecenění reálnou hodnotou - ČÚS 709/4.3.6	407	XXXXX				80 000	
		664	XXXXX					80 000
	vyřazení majetku z účetní evidence dle § 64 vyhl. - ve výši reálné hod.	554	XXXXX				120 000	
	ČÚS 710/6.4.3	036	XXXXX					120 000

KONTROLA ZAUČTOVÁNÍ: PC = SÚ 554 - SÚ 664 = zůstatková cena před přeceněním

120 000 - 80 000 = **40 000**

PC = 40 000

Ocenění majetku reálnou hodnotou

Popis účetní operace		SÚ	AÚ	§	pol.	NZUZ	MD	D
Cena pozemku v účetnictví je vyšší než reálná hodnota - rozdíl z přecenění je záporný								
Účetní hodnota pozemku (pořizovací cena): PC 120. 000 Kč								
Reálná hodnota pozemku (znalecký posudek, kvalifikovaný odhad): 80.000 Kč								
Kupní cena dle smlouvy: 90.000 Kč								
Oceňovací rozdíl: 120.000 - 80.000 Kč = 40.000 Kč								
1.	Přecenění reálnou hodnotou - snížení ceny pozemku o 40.000 Kč	407	XXXXX				40 000	
	(120.000 - 80.000)- ČÚS 709/4.3.2, 3.4.9 - před účtováním na SÚ 036	031	XXXX					40 000
2.	Přeúčtování na SÚ 036 k okamžiku přecenění ve výši RH - ČÚS 709/4.3.3	036	XXXXX				80 000	
		031	XXXXX					80 000
3.	Podpis kupní smlouvy - předpis pohledávky	311	XXXXX				90 000	
		647	XXXXX					90 000
4.	Úhrada kupní smlouvy	231	XXXXX	XXXX	3111		90 000	
		311	XXXXX					90 000
5.	Vyřazení majetku z úč.evidence dnem doručení návrhu na vklad							
	náklady z přecenění reálnou hodnotou ČÚS 709/4.3.7	407	XXXXX					40 000
		564	XXXXX				40 000	
	vyřazení majetku z účetní evidence dle § 64 vyhl. - ve výši reálné hod.	554	XXXXX				80 000	
	ČÚS 710/6.4.3	036	XXXXX					80 000

KONTROLA ZAÚČTOVÁNÍ: PC = SÚ 554 +SÚ 564 = zůstatková cena před přeceněním

40 000 + 80 000 =**120 000**

PC = 120 000

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 použití 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).

Ocenění majetku reálnou hodnotou

Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí (při převodu vlastnictví k nemovitostem, které podléhají zápisu do katastru) je vyjádřena přeúčtováním na SÚ 036 a uvede se i v inventurních soupisech, a v příloze v účetní závěrce v souladu s ČUS 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.***

Ocenění majetku reálnou hodnotou

Pozemky, 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.

Zánik povinnosti ocenění reálnou hodnotou - neuskutečněný prodej

Popis účetní operace		SÚ	AÚ	§	pol.	NZUZ	MD	D
Cena pozemku v účetnictví je nižší než reálná hodnota - rozdíl z přecenění je kladný								
Účetní hodnota pozemku (pořizovací cena): PC 40. 000 Kč								
Reálná hodnota pozemku (znalecký posudek, kvalifikovaný odhad): 120.000 Kč								
Kupní cena dle smlouvy: 160.000 Kč								
Oceňovací rozdíl: 120.000 - 40.000 Kč = 80.000 Kč								
1.	Přecenění reálnou hodnotou - zvýšení ceny pozemku o 80.000 Kč	031	XXXXX				80 000	
	(120.000 - 40.000) - ČÚS 709/4.3.1, 3.4.9 - před účtováním na SÚ 036	407	XXXXX					80 000
2.	Přeúčtování na SÚ 036 k okamžiku přecenění ve výši RH - ČÚS 709/4.3.3	036	XXXXX				120 000	
		031	XXXXX					120 000
3.	Zrušení přecenění RH (majetek prodán nebude) - zrušení přecenění - ČÚS 709/4.3.9.	407	XXXXX				80 000	
	na základě změny záměru využití majetku	031	XXXXX					80 000
4.	Převod z účtu SÚ 036 na SÚ 031- ČÚS 709/4.3.9.	031	XXXXX				120 000	
		036	XXXXX					120 000

S

S