****

**Stanovení reálné hodnoty pro účely přecenění**

Při přeceňování nemovitostí určených k prodeji na reálnou hodnotu často padá otázka, jak ji vlastně stanovit. Vyhláška 410/2009 Sb. to neupravuje. Definice reálné hodnoty je v zákoně o účetnictví, ten ji však definuje jen pro účely zákona o účetnictví (nikoli pro účely prováděcí vyhlášky). Pak máme definici v mezinárodních účetních standardech a dále pak definici obecnou.

Zákon o účetnictví (viz.níže) předpokládá tyto možnosti:

1. tržní hodnota = cena z burzy nebo obdobná

2. posudek znalce, má se blížit tržní hodnotě

3. účetní cena

Definice z mezinárodních účetních standardů nebo z wikipedie směřují k tomu, že se jedná se o hodnotu, za kterou lze majetek „poctivě“ prodat neboli o hodnotu, která je obvyklá v daném místě a čase.

 Podobná formulace je použita v §39 zákona o obcích, který stanovuje podmínky pro stanovení ceny.

Pokud tedy obec dodrží toto ustanovení zákona o obcích a prodá nemovitost za cenu obvyklou, pak tato cena bude současně reálnou hodnotou pro účely účetnictví.

Pokud znalec ocení nemovitost na určitou cenu, ale za takou cenu se nemovitost reálně prodat nedá (neexistuje kupující, který by takovou cenu zaplatil) nebo se nemovitost dá prodat za cenu vyšší, pak myslím, že to signalizuje, že posudek se neblíží tržní hodnotě a není možno hodnotu v posudku považovat za reálnou hodnotu.

Pokud znalec ocení nemovitost na určitou cenu, za takovou cenu by bylo možno majetek prodat, ale obec se rozhodne z určitých důvodů prodat za cenu jinou (takové rozhodnutí musí odůvodnit), pak bude hodnota v posudku považována za reálnou hodnotu.

V Plzni, 31.5.2014

Ing.David Vičar

*Citace předpisů:*

*Mezinárodní účetní standardy*

*Reálná hodnota je částka, za níž lze vyměnit aktivum, nebo vypořádat závazek mezi dobře informovanými stranami ochotnými transakci realizovat, přičemž transakce je realizována za podmínek obvyklých na trhu."*

*wikipedie*

*Tržní hodnota, jinak také obvyklá*[*cena*](http://cs.wikipedia.org/wiki/Cena)*, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána v den ocenění na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může výrazně odlišovat.*

*§27/44 zákona o účetnictví*

 *Pro účely tohoto zákona se jako reálná hodnota použije*

*a) tržní hodnota,*

*b) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,*

*c) ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) a b).*

*(5) Tržní hodnotou se rozumí hodnota, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu. Účetní jednotka pro oceňování podle tohoto zákona použije tržní hodnotu, která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění [**§ 24 odst. 2 písm. b)**], a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění. Pokud je majetek veden na regulovaném trhu, rozumí se tržní hodnotou závěrečná cena vyhlášená na regulovaném trhu v pracovní den, ke kterému se ocenění provádí. V případě, že majetek není přijat k obchodování na regulovaném trhu a je přijat k obchodování na zahraničním regulovaném trhu, nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu, rozumí se tržní hodnotou nejvyšší cena ze závěrečných cen, které bylo dosaženo na zahraničních regulovaných trzích, nebo na zahraničních trzích obdobných regulovanému trhu v pracovní den, ke kterému se ocenění provádí. Pokud v den, ke kterému se ocenění provádí, uvedené trhy nepracují, použije se cena vyhlášená na nich poslední pracovní den, který předchází okamžiku ocenění; není-li známa ani tato cena, postupuje se dále podle věty druhé.*

*(6) V případech oceňování reálnou hodnotou se použije ustanovení § 25 odst. 3 přiměřeně a o oceňovacích rozdílech z tohoto ocenění účetní jednotky účtují v souladu s účetními metodami.*

*(7) Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, považuje se za tuto hodnotu ocenění způsoby podle* *§ 25**. Způsoby podle* *§ 25* *se ocení i majetek a závazky neuvedené v odstavci 1, není-li dále stanoveno jinak. Dluhopisy a ostatní cenné papíry s pevným výnosem, na něž se nevztahuje ustanovení odstavce 1, se ocení ke konci rozvahového dne nebo k jinému okamžiku, k němuž se sestavuje účetní závěrka, pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokové výnosy nebo náklady; zahrnuje-li ocenění pohledávek uvedené výnosy nebo náklady, může být zvýšeno nebo sníženo stejným způsobem. Podíl, který představuje účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem, může být oceněn ekvivalencí (protihodnotou); použije-li účetní jednotka uvedený způsob ocenění, je povinna jej použít pro ocenění všech takových podílů.*

*§39/2 zákona o obcích*

*Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.*