

Směrnice k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji

Obec Želenice	IČO: 00266205
Směrnice č.:	1/2017
Platnost:	Účinnost:
Právní rámec:	<ul style="list-style-type: none">• Zákon o účetnictví 563/1991 Sb. (§27 odst. 1 – vymezení majetku, který je oceňován reálnou hodnotou, §27 odst. 4 až 7 – metody stanovení reálné hodnoty)• Prováděcí vyhláška k účetnictví 410/2009 Sb. (§64 – některá pravidla pro účtování reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji)
Související směrnice:	<ul style="list-style-type: none">• Směrnice k oběhu účetních dokladů z 6. 11. 2014• Směrnice č. 2/2015 – Evidence, účtování a odepisování majetku

II. Identifikace majetku, který v případě prodeje bude přeceňován reálnou hodnotou:

- a) Pohledávky (3xx; 4xx)
- b) Dlouhodobý majetek hmotný a nehmotný (01x; 02x; 03x)
- c) Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (018; 028)
- d) Dlouhodobý finanční majetek (06x)

Při splnění těchto podmínek:

- a) Reálná hodnota je objektivně zjistitelná (§27, odst. 7).
- b) Prodej majetku se bude realizovat v krátkodobém horizontu nejpozději do jednoho roku od schválení záměru prodeje
- d) Reálná hodnota je významně rozdílná od ocenění majetku dle zákona o účetnictví §25.
- e) Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky jako jedna majetková položka s inventárním číslem

III. Pojmy

Významnost

Za významný rozdíl mezi reálnou hodnotou a hodnotou majetku netto je považována částka ve výši ~~0,5%~~ ^{1%} aktiv netto zaokrouhlená na 10 tis. Kč. Tato hranice významnosti byla stanovena tak, aby náklady na její zjištění nepřevyšovaly její přínos. Významnost posuzujeme pro jednotlivé případy s výjimkou hromadných prodejů, kde se posuzuje v součtu. Za hromadný prodej se považuje prodej více než 3 majetkových položek.

Objektivnost

Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjistitelná, považuje účetní jednotka prodej takového majetku, u kterého existují technické nebo jiné specifické podmínky, které neumožňují informace o reálné hodnotě získat. *(např. kulturní předměty včetně sbírek, věci historické hodnoty apod., kdy by mohlo docházet k rozdílnému ocenění vlivem individuálních názorů nebo majetek nehmotný, nedokončený apod.)*

Krátkodobý horizont

Časové omezení pro přecenění reálnou hodnotou zvolila účetní jednotka z důvodu dodržení ostatních ustanovení zákona o obcích, a to dodržení věcné a časové souvislosti nákladů a výnosů. Majetek přeceněný reálnou hodnotou se neodpisuje ani se k němu netvoří opravné položky, což by významně mohlo ovlivnit VH po dobu několika let v případě dlouhodobých záměrů prodejů.

Pro potřeby této směrnice se krátkodobý horizont definuje na úrovni jednoho roku do předpokládaného okamžiku prodeje.

IV. Majetek určený k prodeji, který nebude oceněn reálnou hodnotou

Reálnou hodnotou nebudou přeceňovány:

- a) Zásoby (v souladu se zákonem o účetnictví §27, odst. 1, písm. h), včetně majetku evidovaného na SÚ 909, který není evidován jako dlouhodobý majetek.
- b) Krátkodobý finanční majetek (SÚ 25x) a dlouhodobý finanční majetek, který je určen k obchodování a je oceněn reálnou hodnotou dle §27 odst. 1 písm. a)
- c) Záměry prodejů části majetku (část pozemku před zápisem oddělené parcely do KN, část stavby apod.)

V. Okamžiky uskutečnění účetního případu

Vymezení okamžiku, ke kterému je majetek přeceněn reálnou hodnotou (§64, odst. 2, vyhláška č. 410/2009 Sb.). Okamžik uskutečnění účetního případu podle odstavce 1, ke kterému se oceňuje reálnou hodnotou, bezprostředně souvisí s rozhodnutím osoby nebo orgánu, který o této skutečnosti rozhoduje podle jiného právního předpisu. Při zohlednění §3 zákona o účetnictví „...není-li možno tuto zásadu dodržet, mohou účetní jednotky účtovat v období, v němž zjistily tyto skutečnosti.

Okamžik uskutečnění účetního případu (dále jen „OUUP“) k přecenění reálnou hodnotou majetku určeného k prodeji:

Druh majetku	Rozhodnutí oprávněného orgánu nebo osoby	OUUP
<i>Nemovitosti – pozemky, budovy (021 část, 031 vždy)</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>
<i>Majetkové účasti (061,062,069)</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>
<i>Movité věci, stavby, kulturní předměty, sbírky</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>
<i>Pohledávky</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>
<i>Drobný dlouhodobý hmotný majetek</i>		<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>

ZP=znalecký posudek , *Pokud uvedené orgány neschvalují záměr prodeje, tak k přecenění dojde k datu, kdy záměr prodeje jednoznačně vyplývá z jednání účetní jednotky (schválení prodeje, zahájení jednání o kupní smlouvě...)

Povinnosti odpovědné osoby při zjišťování ocenění reálnou hodnotou.

Před zadáním zpracování znaleckého posudku odpovědná osoba vždy posoudí, zda náklady na zjištění reálné hodnoty prostřednictvím znaleckého posudku nepřevýší přínos informace (ověření ceny informace). Přitom účetní jednotka bude upřednostňovat postupy stanovení prostřednictvím kvalifikovaného odhadu (čl. VI této směrnice).

Vymezení okamžiku, ke kterému se upustí od aplikace reálné hodnoty (neuskutečněné prodeje)
Zpětné ocenění cenou dle §25 zákona o účetnictví (zrušení ocenění RH) bude provedeno k OUUP:

- a) datum usnesení oprávněného orgánu nebo rozhodnutí oprávněné osoby o upuštění od záměru prodeje
- b) datum usnesení oprávněného orgánu nebo rozhodnutí oprávněné osoby o jiném způsobu využití majetku
- c) okamžik zjištění ostatních vlivů – škoda na majetku, likvidace majetku....

Frekvence testování adekvátnosti reálné hodnoty

Adekvátnost určení reálné hodnoty bude provedena vždy:

- a) v případě provedení technického zhodnocení majetku určeného k prodeji nebo v případě provedení významné opravy majetku
- b) v případě škody na majetku, jeho znehodnocení nebo vyřazení části majetku
- c) v případě zjištění skutečností s vlivem na upřesnění informací k ocenění reálnou hodnotou (chybný odhad, změny oceňovacích předpisů, skutečnosti, které k datu přecenění nebyly známy)

Adekvátnost určení reálné hodnoty bude provedena nejpozději k datu inventarizace majetku.

Povinnost testování adekvátnosti ocenění reálnou hodnotu má osoba odpovědná za její určení dle bodu 4 směrnice.

VI. Pravidla pro stanovení reálné hodnoty

Ocenění reálné hodnoty majetku určeného k prodeji vychází z tržní ceny, z hodnoty znaleckého posudku nebo kvalifikovaného odhadu, případně ocenění podle zvláštních předpisů tam, kde je reálná hodnota objektivně zjistitelná. Případně: Ocenění majetku určeného k prodeji, kde se předpokládá zájem pouze jednoho kupujícího (zbytkové pozemky, smlouvy o smlouvě budoucí) bude vycházet z očekávané realizační prodejní ceny, tj. přecenění bude cenou tržní obvyklou v místě a za daných podmínek.

Druh majetku	Odpovědnost	Postup
Pozemky	starosta	<i>Cenová mapa pro pozemky, které nejsou určeny k zastavění do rozlohy 2 tis. m²</i> <i>Stavební pozemky – nutno doložení stanovení ceny na základě údajů od realitních kanceláří u srovnatelných pozemků (například průměr z 3 obdobných pozemků nabízených k prodeji)</i> <i>Ostatní pozemky – interní odhad pracovníka o ceně obvyklé, za kterou jsou pozemky v dané lokalitě prodávány</i> <i>Přednostně znalecký posudek, pokud je zpracován</i>
Byty	Dtto	<i>Znalecký posudek</i>
Stavby (sítě)	Dtto	<i>Znalecký posudek</i>

Kulturní předměty	Dtto	Kvalifikovaný odhad 2-3 osob s odborností, ocenění bude dle odhadu nejnižšího (princip opatrnosti)
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	Dtto	Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců (např. autobazarů), obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek)

VII. Evidence majetku přeceněného reálnou hodnotou

Majetek přeceněný reálnou hodnotou bude zachycen na SÚ 036 a evidován odděleně pomocí analytického členění typem AU, nebo orj a org. V registru majetku bude zachována informace o původním ocenění majetku dle §25 zákona o účetnictví s informací, že majetek byl přeceněn reálnou hodnotou.

Zpracovala: Pillárová Václava

Dne 7.8.2017

Schváleno ZO dne 7. 9. 2017

kon. č. 4/A/7/2017

Jan Z á l e š á k

starosta obce