



Směrnice č. 1/2014

Přecenění reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji

Směrnice je vnitřním prováděcím předpisem účetní jednotky (dále jen Obec Květnice), který stanoví pravidla přeceňování majetku na jeho reálnou hodnotu.

1. Právní úprava

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví (ZoÚ), ve znění pozdějších předpisů,

- §13 odst. 1, písm. d) – stanovení, že účetní jednotky vedoucí účetnictví ve zjednodušeném rozsahu oceňování v reálné hodnotě nepoužijí
- §27 odst. 1 – vymezení majetku, který je oceňován reálnou hodnotou
- §27 odst. 4 až 7 – metody stanovení reálné hodnoty

Prováděcí vyhláška k účetnictví č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané jednotky

- §64 – některá pravidla pro účtování reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji
- §34, písm. c) a §38, písm. c) – obsahové vymezení účtů 564 a 664
- §45 odst. 1, písm. i) až k) – požadavky na poskytnutí relevantních informací v příloze účetní závěrky
- §65 odst. 3, písm. a) – vyloučení majetku určeného k prodeji oceněného reálnou hodnotou z tvorby opravných položek
- §66 odst. 7, písm. h) - vyloučení majetku určeného k prodeji oceněného reálnou hodnotou z odpisování

2. Definice pojmů

Účetní jednotkou¹ se rozumí Obec Květnice.

Majetkem určeným k prodeji² se rozumí pohledávky, dlouhodobý nehmotný majetek, dlouhodobý hmotný majetek, drobný dlouhodobý nehmotný majetek, drobný dlouhodobý hmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek, u kterého oprávněný orgán vybrané účetní jednotky rozhodl o záměru prodeje³.

Reálnou hodnotou se rozumí ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce⁴.

Kvalifikovaným odhadem se rozumí odhad na základě zkušeností a znalostí.

Tržní hodnotou se rozumí hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo na jiném regulovaném trhu.

Významnost. Za významný rozdíl je považována částka 260.000,- Kč nebo 0,3% aktiv netto účetní jednotky za minulé období a to ta hodnota, která je nižší. Účetní jednotka vychází ohledně stanovení

¹ § 1 odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

² § 27 odst. 1 písm. h zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

³ § 64 odst. 2 vyhlášky č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky

⁴ § 27 odst. 4 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

významnosti analogicky z vyhlášky č. 410/2009 Sb., § 26, odst. 2 písm. b), kde je nepřímo stanovena významná hodnota pro účely výkaznictví, což je u reálné hodnoty stejná funkce.

Objektivnost. Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjištěitelná, považuje účetní jednotka prodej takového majetku, u kterého lze předpokládat zájem pouze jednoho kupujícího (zbytkové pozemky do 200 m² podle pravidel stanovených orgány obce, uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích - reálná hodnota bude ve výši sjednané prodejní ceny majetku, např. plynovody, vodohospodářské stavby, kdy se distributor finančně podílí na realizaci investiční akce s následným odkupem za cenu odpovídající části pořizovací hodnoty). Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjištěitelná, považuje účetní jednotka dále 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 nebo majetek nehmotný, nedokončený).

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 výsledek hospodaření po dobu několika let v případě dlouhodobých záměrů prodeje. Pro potřeby této směrnice se krátkodobý horizont definuje na úrovni 2 let do předpokládaného okamžiku prodeje.

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

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

Při splnění těchto podmínek:

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

4. Majetek, který nebude přeceňován reálnou hodnotou

- Zásoby (v souladu se ZoÚ §27, odst. 1, písm. h), včetně majetku evidovaného na účtu 901 a 902, který není evidován jako dlouhodobý majetek.
- Krátkodobý finanční majetek (25x) a dlouhodobý finanční majetek, který je určen k obchodování a je oceněn reálnou hodnotou dle §27 odst. 1 písm. a).
- Reálná hodnota se nebude přeceňovat v případě záměru prodeje části majetku.
- Majetek, určený k bezúplatné směně majetku mezi vybranými účetními jednotkami, není považován za majetek určený k prodeji (dle ČUS č. 709).
- V případě, že bude určen k prodeji majetek předaný k hospodaření příspěvkové organizaci nebo vložený do dobrovolného svazku obcí, nelze jej technicky přecenit reálnou hodnotou.

5. Vymezení okamžiku, ke kterému je majetek přeceněn reálnou hodnotou⁵

Okamžik uskutečnění účetního případu (OUUP), ke kterému se oceňuje reálnou hodnotou, bezprostředně souvisí s rozhodnutím osoby nebo orgánu, který o této skutečnosti rozhoduje podle jiného právního předpisu. Není-li možno tuto zásadu dodržet, mohou účetní jednotky účtovat v období, v němž zjistily tyto skutečnosti⁶.

⁵ §64, vyhláška č. 410/2009 Sb.

⁶ §3 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Okamžik uskutečnění účetního případu k přecenění reálnou hodnotou majetku určeného k prodeji:

- Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje.
- V případě určení reálné hodnoty znaleckým posudkem – okamžik předání znaleckého posudku.

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>Majetek evidovaný v jiné účetní jednotce (předaný k hospodaření PO, vložený do DSO)</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</i>	<i>K datu převodu majetku na obec</i>

Vysvětlivky:

ZP - znalecký posudek,

PO - příspěvková organizace,

DSO - dobrovolný svazek obcí.

6. Vymezení okamžiku, ke kterému se upustí od aplikace reálné hodnoty (neuskutečněné prodeje)

Zpětné ocenění cenou dle §25 ZoÚ (zrušení ocenění reálnou hodnotou) bude provedeno k OUUP:

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

7. 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.

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 uvedené v odst. 5.

Adekvátnost určení reálné hodnoty bude provedena vždy:

- v případě provedení technického zhodnocení majetku určeného k prodeji nebo v případě provedení významné opravy majetku,
- v případě škody na majetku, jeho znehodnocení nebo vyřazení části majetku,
- 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.

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
<i>Pozemky</i>	<i>Zastupitelstvo</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) Ostatní pozemky – interní odhad pracovníka o ceně obvyklé, za kterou jsou pozemky v dané lokalitě prodávány Přednostně znalecký posudek, pokud je zpracován</i>
<i>Byty</i>	<i>Dtto</i>	<i>Znalecký posudek – pokud je zpracován Dle nabídky realitních kanceláří – obdobné byty v místě a čase</i>
<i>Stavby (sítě)</i>	<i>Dtto</i>	<i>Znalecký posudek – pokud je zpracován Kvalifikovaný odhad (často není volný trh – bude se tedy jednat o kvalifikovaný odhad spíše na úrovni předpokládaného inkasa podle předem definovaných podmínek většinou ve vztahu ke konkrétnímu kupujícímu).</i>
<i>Kulturní předměty</i>	<i>Dtto</i>	<i>Kvalifikovaný odhad 2-3 osob s odborností, ocenění bude dle odhadu nejnižšího (princip opatrnosti)</i>
<i>Drobný dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>Dtto</i>	<i>Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek)</i>

8. Evidence majetku přeceněného reálnou hodnotou

Majetek přeceněný reálnou hodnotou bude evidován odděleně pomocí org. V registru majetku bude zachována informace o původním ocenění majetku dle §25 zákona o účetnictví s informací, že majetek byl přeceněn reálnou hodnotou.

9. Závěrečná ustanovení

Směrnice nabývá účinnosti dne 1.5. 2014

Směrnici schválilo zastupitelstvo obce usnesením č. 2014/02/VII na zasedání dne 24.3.2014.



.....
Ing. Jiří Prouza
starosta

Vyvěšeno: 2.4.2014

Sejmuto: