

Vnitřní směrnice č. 2/2012

Směrnice k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji

zákon o účetnictví - §27
vyhláška č. 410/2009 Sb., §64

Platnost: od roku 2012

Schváleno zastupiteli obce na zasedání dne: *2.7.2012*

Navazující normy (směrnice) :

1. Oběh účetní dokladů
2. Evidence a oceňování dlouhodobého majetku
3. Harmonogram účetní závěrky

1. Identifikace majetku, který v případě prodeje bude 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 zjistitelná (§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

Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky, jako jedna majtková položka s inventárním číslem *(RH nebude účetní jednotka přeceňovat v případě záměru prodeje části majetku (nelze evidovat jedno inventární číslo s dvojím oceněním, došlo by k rozdílu hodnot účetnictví s registrem majetku, což by se dít nemělo, tedy z technických důvodů)*

Definice pojmů pro účely směrnice:

Významnost

Za významný rozdíl je považována částka 260 tis. Kč nebo 0,3% aktiv netto účetní jednotky za minulé období a to ta hodnota, která je nižší. Účetní jednotka vychází ohledně stanovení významnosti analogicky z vyhlášky č. 410/2009 Sb., § 26, odst. 2 písm. **d)**, kde je nepřímo stanovena významná hodnota pro účely výkaznictví, což je u reálné hodnoty stejná funkce.

Objektivnost

Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjistitelná, považuje účetní jednotka prodej takového majetku, u kterého lze předpokládat zájem pouze jednoho kupujícího (zbytkové pozemky do 200 m², možnost prodeje bytů pouze stávajícím nájemníkům podle pravidel stanovených orgány obce, uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích...např. plynovody, vodohospodářské stavby, kdy se distributor finančně podílí na realizaci investiční akce s následným odkupem za cenu odpovídající části pořizovací hodnoty a byla a uzavřena smlouva o budoucím odkupu- střednědobá).

V těchto případech bude stanovena reálná hodnota ve výši sjednané prodejní ceny majetku.

Komentář: Zrovna v těchto případech by přecenění na RH ve výši prodejní ceny mělo do výkazů informační přínos, jsou to jasně sjednané ceny, vysoká pravděpodobnost realizace, (jakékoliv nacenění nad úroveň která bude přesahovat budoucí ekonomický prospěch by bylo také porušením jednoho ze zásadních principů účetnictví – nenadhodnocovat aktiva) zatímco v ostatních případech se jedná jen o odhady. Zde zase narážíme na předpis, že reálná hodnota je tržní, ZP nebo kvalifikovaný odhad (§27, odst.4). Pro obhajobu tohoto ustanovení předpisem lze snad jen použít argumentaci, že se jedná o tržní cenu za daných podmínek v místě obvyklou (ale i tento argument je na vodě – takže rozhodnutí je na účetní jednotce buď prodejní, nebo vůbec, protože není objektivně zjistitelná §27, odst. 7 ZoÚ.

Pokud se rozhodnete pro přeceňování v těchto případech, pak neuvádějte zde do „objektivnosti“, ale do bodu 4 doplňte nad tabulku např. tento text: Ocenění majetku určeného k prodeji, kde se předpokládá zájem pouze jednoho kupujícího, bude vycházet z očekávané realizační prodejní ceny, tj. cena tržní obvyklá v místě a za daných podmínek.

Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjistitelná, 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 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 prodeje (např. odprodej bytů nájemníkům pořízených z dotace s blokací prodeje na 20 let).

Pro potřeby této směrnice se krátkodobý horizont definuje na úrovni 2 roky do předpokládaného okamžiku prodeje.

Evidence majetku

V případě, že bude určen k prodeji majetek předaný k hospodaření příspěvkové organizace nebo vložený do dobrovolného svazku obcí nelze jej technicky přecenit reálnou hodnotou. Podrobněji bod 2 směrnice.

Reálnou hodnotou nebudou přeceňovány:

- Zásoby (v souladu se zákonem o účetnictví §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)
- Záměry prodeje části majetku (část pozemku před zápisem oddělené parcely do KN, část stavby apod.)

Majetek určený ke směně není považován za majetek určený k prodeji, tedy nebude reálnou hodnotou přeceňován.

2. Vymezení okamžiku, ke kterému je majetek přeceněn reálnou hodnotou

§64, vyhláška č. 410/2009 Sb.

(2) 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.“

(může dojít k určitému prodloužení od data schválení záměru prodeje odpovědným orgánem obce a doby zjištění ocenění – zpracováním znaleckého posudku apod.)

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

Druh majetku	Rozhodnutí oprávněného orgánu nebo osoby	OUUP
Nemovitosti – pozemky, budovy (021 část, 031 vždy)	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodloužení
Majetkové účasti (061,062,069)	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodloužení
Movité věci, stavby, kulturní předměty, sbírky	Usnesení rady k záměru prodeje (kde není rada tak rozhodnutí starosty)	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodloužení
Pohledávky	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodloužení
Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízení na leasing	Usnesení rady k záměru prodeje (kde není rada tak rozhodnutí starosty)	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodloužení
Drobný dlouhodobý majetek ostatní	Učinění úkonu, kterým je třetím osobám dáván na vědomí záměr prodat (oslovení druhé strany a zahájení jednání o prodeji, inzerát, vyvěšení na úřední desku ...) (V případě převodu pravomoci rady např. na vedoucího odboru správy majetku)	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodloužení
Majetek evidovaný v jiné účetní jednotce (předaný k hospodaření PO, vložený do DSO)	Usnesení zastupitelstva, rady nebo rozhodnutí oprávněné osoby o záměru prodeje	K datu převodu majetku na obec

ZP=znalecký posudek

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 uvedené v čl 4.

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

Zpětné ocenění cenou dle §25 ZoÚ (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....

4. 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 zjištělná.

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 (zvolte variantu A, nebo B...nebo více)
Pozemky	Starosta a finanční výbor	A. Cenová mapa pozemků vždy B. Cenová mapa pro pozemky, které nejsou určeny k zastavění do rozlohy 2 tis. m ² 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
Byty	Dtto	A Znalecký posudek B Dle nabídky realitních kanceláří – obdobné byty v místě...
Stavby (sítě)	Dtto	A Znalecký posudek B Kvalifikovaný odhad (často není volný trh – bude se tedy jednat o kvalifikovaný odhad spíše odhad spíše na úrovni předpokládaného inkasa podle předem definovaných podmínek většinou ve vztahu ke konkrétnímu kupujícímu).
Kulturní předměty	Dtto	A Kvalifikovaný odhad 2-3 osob s odborností, ocenění bude dle odhadu nejnižšího (princip opatrnosti)
Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízený na leasing	Dtto	A Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců (např. autobazarů), obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek)

5. 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.

6. Evidence majetku přeceněného reálnou hodnotou

Majetek přeceněný reálnou hodnotou bude 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: Vrzalová

Josef Večerka, starosta