

OBEC BRAŇANY

ZPRACUJÍCÍ ORGÁN:

OBECNÍ ÚŘAD BRAŇANY

SMĚRNICE

K APLIKACI REÁLNÉ HODNOTY U MAJETKU URČENÉHO K PRODEJI OBCE BRAŇANY

ZÁKON O ÚČETNICTVÍ - §27
VYHLÁŠKA Č. 410/2009 SB., §64

DRUH NORMY	SMĚRNICE		
EVIDENČNÍ ČÍSLO	S 3/2011		
PLATNOST	01. 01. 2012		
ÚČINNOST	01. 01. 2012		
AUTOR	Bc. Zdenka Šulcová účetní ekonomického oddělení OÚ	Podpis autora	
SPRÁVCE	Bc. Zdenka Šulcová účetní ekonomického oddělení OÚ	Podpis správce	
SCHVALUJÍCÍ	starosta	Datum schválení 27. 11. 2011	Datum a podpis schvalujícího
VNITŘNÍ STRÁNKY	Označení normy názvem, pod kterým je zveřejněna na vnitřních stránkách S_financi_majetek_pokladna.pdf		
DATUM VYDÁNÍ	Datum, kdy byla norma vyvěšena na vnitřní stránky 30.11.2011		
OZNÁMENO	Datum, kdy bylo elektronicky oznámeno vydání normy 30.11.2011		
ZRUŠENO	S účinností ode dne	Název normy, kterou bylo zrušeno	

ROZDĚLOVNÍK: seznámen s výše uvedenou směrnicí

ÚTVAR	PODPIS
Pokladní – Bc. Lanka Fialová	
Ekonom– účetní – Bc. Zdenka Šulcová, Vlasta Pařízková	
Starosta	
Místostarosta	NA VĚDOMÍ

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. 7¹).

Reálná hodnota je významně rozdílná² od ocenění majetku dle zákona o účetnictví §25.

Prodej majetku se bude realizovat v krátkodobém horizontu nejpozději *do dvou let* od schválení záměru prodeje. Nebude-li předpoklad dodržení dvouleté doby, bude majetek oceněn reálnou hodnotou, až v okamžiku uzavření smlouvy o koupi.

Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky, jako jedna majetková položka s inventárním číslem (*RH nebude účetní jednotka přeceňovat v případě záměru prodeje části majetku*).

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, 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.

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.

Pro potřeby této směrnice se krátkodobý horizont definuje na úrovni dvou let 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.

¹ reálná hodnota je tržní, ZP nebo kvalifikovaný odhad

² významně rozdílná je v tomto smyslu myšlena částka $\geq 50.000,-Kč$

Reálnou hodnotou nebudou přečteny:

- 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)
- Nebude-li prodej majetku realizovatelný v krátkodobém horizontu, takový majetek bude oceněn reálnou hodnotou, až v okamžiku uzavření smlouvy o koupi.
- 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 přečten (jiný typ smluvního vztahu, zákon o účetnictví k přecenění majetku určeného ke směně zatím neopravňuje).

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

Vymezení okamžiku, ke kterému je majetek přeceněn reálnou hodnotou je řešen §64, odst. 2 vyhlášky č. 410/2009 Sb.³, ale při zohlednění §3 zákona o účetnictví platí: „...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
Nemovitosti – pozemky, budovy (021 část, 031 vždy)	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje, uzavření smlouvy	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu, uzavřením smlouvy odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
Majetkové účasti (061,062,069)	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
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 prodlení
Pohledávky	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízený na leasing	Usnesení rady k záměru prodeje (kde není rada tak rozhodnutí starosty)	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
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 prodlení
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

³ 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

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:

- 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....

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 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 (zvolte variantu A, nebo B...nebo více)
<i>Pozemky</i>	<i>Vedoucí majetkového odboru a starosta</i>	<i>Cenová mapa pro pozemky, které nejsou určeny k zastavění do rozlohy 2 tis. m² 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>Vedoucí majetkového odboru a starosta</i>	<i>Znalecký posudek</i>
<i>Stavby (sítě)</i>	<i>Vedoucí majetkového odboru a starosta</i>	<i>Znalecký posudek</i>
<i>Kulturní předměty</i>	<i>Vedoucí majetkového odboru a starosta</i>	<i>Kvalifikovaný odhad 2-3 osob s odborností, ocenění bude dle odhadu nejnižšího (princip opatrnosti)</i>
<i>Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízený na leasing</i>	<i>Vedoucí majetkového odboru a starosta</i>	<i>Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců (např. autobazarů), obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek)</i>

5. Frekvence testování adekvátnosti reálné hodnoty

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 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.