

**Sm rnice k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji**

**zákon o ú etnictví - §27  
vyhlá-ka . 410/2009 Sb., §64**

**Platnost: od roku 2012**

**Schválila rada obce 11. 6. 2012, usnesením . 98/15-2012.**

**1. Identifikace majetku, který v p ípad prodeje bude p ece ován reálnou hodnotou**

Pohledávky (3xx; 4xx)

Dlouhodobý majetek hmotný a nehmotný (01x; 02x; 03x)

Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (018; 028)

Dlouhodobý finan ní majetek (06x)

**P í spln ní t chto podmínek:**

Reálná hodnota je objektivn zjistitelná (§27, odst. 7).

Reálná hodnota je významn rozdílná od ocen ní majetku dle zákona o ú etnictví §25.

Prodej majetku se bude realizovat v krátkodobém horizontu nejpozd ji *do dvou let* od schválení zám ru prodeje

Majetek je evidován v ú etnictví ú etní jednotky

**Definice pojm pro ú ely sm rnice:**

**V ýznamnost**

Za významný rozdíl je považována ástka 260 tisíc K nebo 0,3% aktiv netto ú etní jednotky za minulé období a to ta hodnota, která je nižší. Ú etní jednotka vychází ohledn stanovení významnosti analogicky z vyhlá-ky . 410/2009 Sb., § 26, odst. 2 písm. **d**), kde je nep ímo stanovena významná hodnota pro ú ely výkaznictví, což je u reálné hodnoty stejná funkce.

**Objektivnost**

Za situaci, fle reálná hodnota není objektivn zjistitelná, považuje ú etní jednotka prodej takového majetku, u kterého lze p edpokládat zájem pouze jednoho kupujícího (zbytkové pozemky do 200 m<sup>2</sup>, uzav ené smlouvy o smlouvách budoucích).

Za situaci, fle reálná hodnota není objektivn zjistitelná, považuje ú etní jednotka dále prodej takového majetku, u kterého existují technické nebo jiné specifické podmínky, které neumožní ují informace o reálné hodnot získat. (*nap . kulturní p edm ty v etn sbírek, v ci historické hodnoty apod., kdy by mohlo docházet k rozdílnému ocen ní vlivem individuálních názor nebo majetek nehmotný, nedokon ený apod.*)

**Krátkodobý horizont**

asové omezení pro p ecení reálnou hodnotou zvolila ú etní jednotka z d vodu dodržení ostatních ustanovení zákona o obcích, a to dodržení v cné a asové souvislosti náklad a výnos . Majetek p ecený reálnou hodnotou se neodpisuje ani se k n mu netvo í opravné položky, což by významn mohlo ovlivnit VH po dobu n kolika let v p ípad dlouhodobých zám r prodej .

Pro pot eby této sm rnice se krátkodobý horizont definuje na úrovni 2 let do p edpokládaného okamžiku prodeje.

**Evidence majetku**

V p ípad , fle bude určen k prodeji majetek p edaný k hospoda ení p ísp vkové organizace nebo vložený do dobrovolného svazku obcí nelze jej technicky p ecenit reálnou hodnotou. Podrobn ji bod 2 sm rnice.

**Reálnou hodnotou nebudou p ece ovány:**

- Zásoby (v souladu se zákonem o účetnictví §27, odst. 1, písm. h), v etn majetku evidovaného na ú tu 901 a 902, který není evidován jako dlouhodobý majetek.
- Krátkodobý finan ní majetek (25x) a dlouhodobý finan ní majetek, který je ur en k obchodování a je ocen n reálnou hodnotou dle §27 odst. 1 písm. a)
- Zám ry prodej ísti majetku ( íst pozemku p ed zápisem odd lené parcely do KN, íst stavby apod.)

Majetek ur ený ke sm n není považován za majetek ur ený k prodeji, tedy nebude reálnou hodnotou p ece ován .

**2. Vymezení okamfliku, ke kterému je majetek p ecen n reálnou hodnotou**

§64, vyhlá-ka . 410/2009 Sb.

(2) Okamflik uskute n ní ú etního p ípadu podle odstavce 1, ke kterému se oce uje reálnou hodnotou, bezprost edn souvisí s rozhodnutím osoby nebo orgánu, který o této skute nosti rozhoduje podle jiného právního p edpisu.

P i zohledn ní §3 zákona o účetnictví ší není- li možno tuto zásadu dodrfet, mohou ú etní jednotky ú tovat v období, v n mfl zjistily tyto skute nosti.õ

Okamflik uskute n ní ú etního p ípadu (dále jen šOUUPõ) k p ecen ní reálnou hodnotou majetku ur eného k prodeji

<b>Druh majetku</b>	<b>Rozhodnutí oprávn ného orgánu nebo osoby</b>	<b>OUUP</b>
<i>Nemovitosti ó pozemky, budovy (021 íst, 031 vfdy)</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k zám ru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpov dnou osobou bez zbyte ného prodlení</i>
<i>Majetkové ú asti (061,062,069)</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k zám ru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpov dnou osobou bez zbyte ného prodlení</i>
<i>Movité v ci, stavby, kulturní p edm ty, sbírky</i>	<i>Usnesení rady k zám ru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpov dnou osobou bez zbyte ného prodlení</i>
<i>Pohledávky</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k zám ru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpov dnou osobou bez zbyte ného prodlení</i>
<i>Drobný dlouhodobý hmotný majetek po ízení na leasing</i>	<i>Usnesení rady k zám ru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpov dnou osobou bez zbyte ného prodlení</i>
<i>Drobný dlouhodobý majetek ostatní</i>	<i>U in ní úkonu, kterým je t etím osobám dáván na v domí zám r prodat (oslovení druhé strany a zahájení jednání o prodeji, inzerát, vyv -ení na ú ední desku í )</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpov dnou osobou bez zbyte ného prodlení</i>
<i>Majetek evidovaný v jiné ú etní jednotce (p edaný k hospoda ení PO, vlofený do DSO)</i>	<i>Usnesení zastupitelstva, rady nebo rozhodnutí oprávn né osoby o zám ru prodeje</i>	<i>K datu p evodu majetku na obec</i>

ZP=znalecký posudek

### **Povinnosti odpovědné osoby při zjištění reálné hodnoty.**

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 1.4.

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

Způsob 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 kóda 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 smlouvu budoucí) bude vycházet z očekávané realizační prodejní ceny, tj. před cenou tržní obvyklou v místě a za daných podmínek.*

<b>Druh majetku</b>	<b>Odpovědnost</b>	<b>Postup</b> (zvolte variantu A, nebo B i nebo více)
Pozemky	Vedoucí majetkového odboru (starosta)	A. Cenová mapa pozemků vždy B. Cenová mapa pro pozemky, které nejsou určeny k zastavění do rozlohy 2 tis. m <sup>2</sup> Stavební pozemky o nutno doložení stanovení ceny na základě údajů od realitních kanceláří u srovnatelných pozemků (například průměr z 3 obdobných pozemků nabízených k prodeji) Ostatní pozemky o 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 o obdobné byty v místě
Stavby (sítě)	Dtto	A Znalecký posudek B Kvalifikovaný odhad
Kulturní památky	Dtto	A Kvalifikovaný odhad 2-3 osob s odborností, ocenění bude dle odhadu nejnížšího (princip opatrnosti)
Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízení na leasing	Dtto	A Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejce (například autobazar), obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek)

### 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 kódy 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, skutečností, které k datu předcenění 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 p ecen něho reálnou hodnotou

Majetek p ecen ný reálnou hodnotou bude evidován odd ělen pomocí analytického ělen ní typem AU, nebo orj a org. V registru majetku bude zachována informace o p vodním ocen ní majetku dle §25 zákona o ú ětnictví s informací, že majetek byl p ecen n reálnou hodnotou.

Sm rnici vydal: Rada Obce Psáry

Sm rnici zpracoval: Jaroslava Alferyová

Milan Vácha

starosta