

Obec Hvoždany

Směrnice k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji

Zákon o účetnictví - § 27

Vyhláška č. 410/2009 Sb., § 64

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
- majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky

–

Definice pojmů pro účely směrnice:

- *významnost*

Za významný rozdíl je požadovaná částka 50tis.Kč nebo 0,3 % netto účetní jednotky za minulé období, a to ta hodnota, která je nižší. Účetní jednotka vychází ohledně stanovení významnosti 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 uspokojivě zjistitelná, považuje účetní jednotka prodej takového majetku, u kterého lze předpokládat zájem pouze jednoho kupujícího (zbytkové pozemky do 200m²).

Dále za situace, 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 neodepisuje ani se k němu netvoří opravné položky, což by významně mohlo ovlivnit VH po dobu několika let v případě dlouhodobých

záměrů. Pro potřeby této směrnice se krátkodobý horizont definuje na úrovni 2 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.

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 (25 x) a dlouhodobý finanční majetek, který je určen k obchodování a je oceněn reálnou hodnotou podle § 27 odst. 1, písm.a)
- majetek, kdy se jedná o nevýznamné hodnoty (viz.l.-významnost)
- 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.

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, může účetní jednotka účtovat v období, v němž zjistí tyto skutečnosti.

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

Nemovitosti – pozemky,budovy	okamžik zveřejnění záměru prodeje
Majetkové účasti (069)	okamžik zveřejnění záměru prodeje
Majetkové věci, kulturní předměny,sbírky	rozhodnutí starosty obce
Pohledávky	okamžik zveřejnění záměru prodeje
Drobný dlouhodobý majetek	rozhodnutí starosty obce

3. Pravidla pro stanovení reálné hodnoty

Ocenění reálné hodnoty majetku určenému 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.

<u>Druh</u>	<u>Odpovědnost</u>	<u>Postup</u>
pozemky	starosta/finanční výbor	znalecký posudek, kvalifikovaný odhad dle současného trhu a lokality
byty	starosta/finanční výbor	znalecký posudek, dle realitní kanceláře-obdobné byty v místě
stavby	starosta/finanční výbor	znalecký posudek
kulturní předměty	starosta/finanční výbor	kvalifikovaný odhad
DDHM	starosta/finanční výbor	kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců obdobného typu majetku

4. Evidence majetku přeceněného reálnou hodnotou

Majetek přeceněný reálnou hodnotou bude evidován odděleně pomocí analytického členění AU, nebo org. V registru majetku bude zachována informace o původním ocenění majetku dle § 25 zákona o účetnictví s informací, že majetek byl přeceněn reálnou hodnotou (bez vstupu původního ocenění do inventurního seznamu – lze majetek dle vstupního ocenění a majetek přeceněný RH bude doplněn na základě dokladů k přecenění).

5. Postupy účtování

Ocenění reálnou hodnotou tedy zvyšuje nebo snižuje dosavadní ocenění majetku a zachycuje se prostřednictvím účtu 407. Při prodeji takto oceněného majetku se musí oceňovat rozdíly vypořádat a to výsledkově, tedy prostřednictvím účtu 564 – náklady na přecenění reálnou hodnotou příp. účtu 664 – výnosy z přecenění reálnou hodnotou.

1. Příklad účtování - pozemek

Obec nabízí k prodeji stavební parcelu. Pozemek je oceněn v účetnictví 5.000,- Kč, reálná hodnota činí 200.000 Kč. Kupní cena byla následně stanovena v částce 180.000,- Kč.

<u>Popis účetního případu</u>	<u>částka</u>	<u>MD</u>	<u>D</u>
1.přecenění reálnou hodnotou (zvýšení majet.úctu)	- 5.000,-	031 xx/	
2.reálná hodnota	200.000,-	031 xx/	407
3. podpis kupní smlouvy	180.000,-	311 /	647
4. vyřazení z majetku	200.000,-	554/	031xx
zúčtování oceňovacích rozdílů na účtu 407	195.000,-	407/	664

2.Příklad účtování – budova

Obec prodává budovu, vstupní ocenění na 021 činí 5 miliard Kč, oprávky 2 mil. Kč, reálná hodnota 2 mil. Kč. Následně sjednaná kupní cena 2,5 mil. Kč.

<u>Popis účetního případu</u>	<u>částka</u>	<u>MD</u>	<u>D</u>
ocenění v účetnictví – počáteční stavy	5 mil. Kč	021/yy	
	2 mil, Kč		081
1. přecenění reálnou hodnotou (snížení maj. účtu)	3 mil. Kč	407	021 yy
zrušení dosavadních opravek	2 mil. Kč	081	407
2 převedení majetku na zvláštní analytiku pro oddělené sledování majetku určeného k prodeji	2 mil Kč	021 xx/	021yy
3 podpis kupní smlouvy	2,5 mil Kč	311/	646
4 vyřazení z majetku	2 mil. Kč	553/	021 xx
Zaúčtování oceňovacích rozdílů na účtu 407	1 mil. Kč	564/	407

Pro kontrolu účtování je důležité, aby po všech provedených zápisech byly vyrovány účty majetku, opravek a oceňovacích rozdílů, v našem případě na účtech 021,081,407.

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1.3.2014. Schválena zastupitelstvem obce

Jaromír Pech
místostarosta obce

Václav Šustr
starosta obce