

## SMĚRNICE O PŘECEŇOVÁNÍ MAJETKU REÁLNOU HODNOTOU (CENOU OBVYKLOU)

### Čl. I

#### Právní úprava a základní pojmy

- **zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví**
  - § 1 odst. 2
  - § 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
- **vyhláška 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky**
  - § 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
  - § 64 – některá pravidla pro účtování reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji
  - § 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

#### 1) Významnost

Za významný rozdíl je považována částka 260 tisíc 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 nepřímě stanovena významná hodnota pro účely výkaznictví, což je u reálné hodnoty stejná funkce.

#### 2) Objektivnost

Za situace, že reálná hodnota není objektivně zjištěitelná, považuje účetní jednotka prodej takového majetku, u kterého lze předpokládat zájem pouze jednoho kupujícího (zbytkové pozemky do 200 m<sup>2</sup>, uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích).

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 apod., kdy by mohlo docházet k rozdílnému ocenění vlivem individuálních názorů nebo majetek nehmotný, nedokončený apod.)

### **3) 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 6 měsíců do předpokládaného okamžiku prodeje.

## **Čl. II**

### **Identifikace majetku**

Účetní jednotkou se rozumí OBEC KOZMICE

Identifikace majetku, který v případě prodeje bude přeceňován reálnou hodnotou

#### **Majetek určený k prodeji:**

Majetkem určeným k prodeji se rozumí pohledávky (3xx; 4xx), dlouhodobý nehmotný majetek, dlouhodobý hmotný majetek (01x; 02x; 03x), drobný dlouhodobý nehmotný majetek, drobný dlouhodobý hmotný majetek (018; 028) a dlouhodobý finanční majetek (06x), u kterého oprávněný orgán vybrané účetní jednotky rozhodl o záměru prodeje.

#### **Při splnění těchto podmínek:**

- 1) Reálná hodnota je objektivně zjistitelná (§27, odst. 7).
- 2) Reálná hodnota je významně rozdílná od ocenění majetku dle zákona o účetnictví §25.
- 3) Prodej majetku se bude realizovat v krátkodobém horizontu nejpozději *do šesti měsíců* od schválení záměru prodeje
- 4) Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky

## **Čl. III**

### **Stanovení reálné hodnoty**

Účetní jednotka pro účely stanovení reálné hodnoty použije tržní hodnota (pokud je známá tržní hodnota majetku), nebo ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu (u prodeje s předpokládanou prodejní cenou nad 50 000,- Kč, kdy nelze dostatečně určitě předpokládanou cenu stanovit); metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě, nebo kvalifikovaný odhad (cena, kterou stanoví zastupitelstvo obce při schválení záměru prodat majetek)



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

#### Čl. IV

##### Okamžik uskutečnění ocenění

- § 64, vyhláška č. 410/2009 Sb.

S výjimkou aktiv uvedených v § 59 až 62 se změna reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji vykazuje v položce rozvahy „C.I.6. Jiné oceňovací rozdíly" a k okamžiku jeho prodeje je tato změna zachycena výsledkově.

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.

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.

- Rozhodnutí (usnesení zastupitelstva obce) o záměru prodat pozemky a další nemovitosti – dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (účty 01x, 02x, 03x, 06x), nebo jiný krok, který dokládá reálný zájem účetní jednotky prodat a tento záměr je zveřejněn na úřední desce obecního úřadu a způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, po dobu 15 dnů.
- V případě, že u prodeje části pozemku není známá přesná výměra, je okamžikem přecenění den, kdy se účetní jednotka tyto skutečnosti dozví (zpracování geometrického plánu)
- V případě, že reálná hodnota je určena znaleckým posudkem, je okamžikem přecenění den, kdy se účetní jednotka tyto skutečnosti dozví (zpracování znaleckého posudku)

*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.*

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.

##### **Reálnou hodnotou nebudou přeceňovány:**

- Zásoby (v souladu se zákonem o účetnictví §27, odst. 1, písm. h),
- Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek určený k prodeji s předpokládanou cenou prodeje 10 000 Kč a nižší a majetek evidovaný na podrozvahových účtech



- Majetek určený ke směně
- Majetek určený k narovnání vlastnických vztahů (u kterého se dodatečně zjistí, že patří obci, ale užívá je vlastník nemovitosti v rámci svého pozemku), pozemky do plochy 200m<sup>2</sup> nebo do hodnoty 300 000 Kč
- Majetek, u kterého je doba realizace prodeje delší než 2 roky
- Krátkodobý finanční majetek
- Záměry prodeje části majetku (část pozemku před zápisem oddělené parcely do KN, část stavby apod.)

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 okamžiku uskutečnění účetního případu):

- 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....

## Čl. V

Zastupitelstvo obce je odpovědné za stanovení ceny majetku určeného k prodeji (stanovení reálné hodnoty majetku v případě schválení záměru prodat nemovitý i movitý majetek – za reálnou cenu se považuje v záměru stanovená cena).

Majetek oceněný reálnou hodnotou bude evidován odděleně na příslušném majetkovém účtu s použitím samostatného analytického účtu.

Ke každému majetku přeceněného reálnou hodnotou se povede evidence (na kartě majetku, případně v samostatné evidenci na kartu majetku navázanou), kde bude zaznamenáno:

- Okamžik ocenění a výše ocenění reálnou hodnotou.
- Způsob stanovení reálné hodnoty.
- Přehodnocení reálné hodnoty k 31.12.
- Informace o hodnotě realizovaného prodeje, případně o zrušení přecenění.

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, skutečností, které k datu přecenění nebyly známy)

Adekvátnost určení reálné hodnoty bude provedena k datu řádné inventarizace majetku, nejpozději k datu 31. 12. běžného roku.

K 31. 12. zastupitelstvo obce (usnesením) posuzuje, zda trvá důvod pro ocenění reálnou hodnotou.

- Vyhodnotí, zda trvá záměr účetní jednotky prodat majetek oceněný reálnou hodnotou.



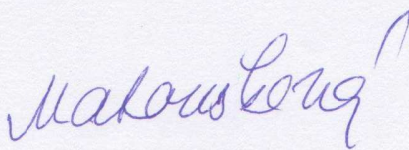
- Pokud prodej majetku je nepravděpodobný a od okamžiku ocenění reálnou hodnotou uplynulo více než 6 měsíců (od okamžiku záměru majetek prodat), – zruší ocenění reálnou hodnotou.
- Aktualizuje ocenění reálnou hodnotou – pokud vyhodnotí, že jsou důvody pro změnu ocenění reálnou hodnotou vyšší než 10% z předpokládané hodnoty prodeje, minimálně však o více než 10 tis. Kč, účetní jednotka provede nové ocenění reálnou hodnotou.

## Čl. VI Závěrečná ustanovení

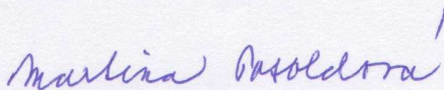
Tato směrnice je součástí vnitřního organizačního a kontrolního systému obce

Směrnice nabývá účinnosti dne 17. 10. 2015

Helena Matoušková  
starostka obce



Martina Posoldová  
místostarostka obce



Vyvěšeno dne: 2. 10. 2015

Sejmuto dne: