

## **Vnitřní směrnice č. VS-1/2014 k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji**

pro: Obec Báňovice, IČ 00512915

Platnost od: 1. 1. 2015

Vydává: zastupitelstvo obce Báňovice

### **1. Identifikace majetku, který v případě prodeje bude přeceňován reálnou hodnotou**

- a) Pohledávky (3xx; 4xx)
- b) Dlouhodobý majetek hmotný a nehmotný (01x; 02x; 03x)
- c) Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (018; 028)
- d) Dlouhodobý finanční majetek (06x)

### **2. Majetek bude přeceňován reálnou hodnotou při splnění těchto podmínek:**

- a) Reálná hodnota je objektivně zjistitelná (§27, odst. 7) zákona o účetnictví.
- b) Reálná hodnota je významně rozdílná od ocenění majetku dle §25 zákona o účetnictví.
- c) Prodej majetku se bude realizovat v krátkodobém horizontu nejpozději do dvou let od schválení záměru prodeje
- d) Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky

### **3. Definice pojmů pro účely směrnice:**

#### **a) Významnost**

Za významný rozdíl je považována částka Kč 20 000,00.

- ❖ 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 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.)

#### **b) Krátkodobý horizont**

- ❖ Časové omezení pro přecenění reálnou hodnotou zvolila účetní jednotka z důvodu dodržení ostatních ustanovení zákona o obcích, a to dodržení věčné 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.

### **4. Reálnou hodnotou nebudou přeceňovány:**

- a) 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

- b) Krátkodobý finanční majetek (25x) a dlouhodobý finanční majetek, který je určen k obchodování a je oceněn reálnou hodnotou dle §27 odst. 1 písm. a)

##### **5. Vymezení okamžiku, ke kterému je majetek přeceněn reálnou hodnotou**

- a) **Při vymezení okamžiku, ke kterému je majetek přeceněn reálnou hodnotou, účetní jednotka postupuje podle § 64, vyhlášky č. 410/2009 Sb., tj., že 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. Není-li možno tuto zásadu dodržet, lze postupovat podle ustanovení § 3 zákona o účetnictví.**
- b) Okamžik uskutečnění účetního případu (dále jen „OUUP“) k přecenění reálnou hodnotou majetku určeného k prodeji

<b>DRUH MAJETKU</b>	<b>ROZHODNUTÍ OPRÁVNĚNÉHO NEBO OSOBY</b>	<b>OUUP</b>
Nemovitosti – pozemky, budovy, stavby (021, 031)	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu 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, 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 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	Usnesení zastupitelstva, rady nebo rozhodnutí oprávněné osoby o záměru prodeje	K datu převodu majetku na obec

ZP=znalecký posudek

##### **6. Povinnosti odpovědné osoby při zjišťování ocenění reálnou hodnotou**

- a) 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.

- b) 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.

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

- a) Zpětné ocenění cenou dle §25 Zákona o účetnictví (zrušení ocenění reálné hodnoty) bude provedeno k okamžiku uskutečnění účetního případu:
- ❖ 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, atd.

**8. 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.

<b>DRUH MAJETKU</b>	<b>ODPOVĚDNOST</b>	<b>POSTUP</b>
Pozemky	Starosta obce, kontroluje kontrolní výbor obce	Interní odhad pracovníka o ceně obvyklé, za kterou jsou pozemky v dané lokalitě prodávány
Byty	Starosta obce, kontroluje kontrolní výbor obce	Znalecký posudek
Stavby (sítě)	Starosta obce, kontroluje kontrolní výbor obce	Znalecký posudek, není-li k dispozici, pak kvalifikovaný odhad (často není volný trh – bude se tedy jednat o kvalifikovaný odhad spíše na úrovni předpokládaného inkasa podle předem definovaných podmínek většinou ve vztahu ke konkrétnímu kupujícímu).
Kulturní předměty	Starosta obce, kontroluje kontrolní výbor obce	Kvalifikovaný odhad (ocenění 2-3 osob s odborností), ocenění bude dle odhadu nejnižšího (princip opatrnosti)

**9. Evidance majetku přeceněného reálnou hodnotou**

Majetek přeceněný reálnou hodnotou bude evidován odděleně na SU 036. V registru majetku bude zachována informace o původním ocenění majetku dle §25 zákona o účetnictví s informací, že majetek byl přeceněn reálnou hodnotou.

**10. Závěrečná ustanovení**

*Tato vnitřní směrnice nabývá platnosti a účinnosti dnem 1. 1. 2015 a byla schválena ZO Báňovice 17. 12. 2014.*

Ing. Vladimír Vaněk  
starosta obce Báňovice

Jan Habr  
místostarosta obce Báňovice