

Směrnice

k uplatnění reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji

O B S A H:

- Čl. 1 Úvodní ustanovení
- Čl. 2 Reálná hodnota – vymezení některých základních pojmů
- Čl. 3 Identifikace majetku určeného k přecenění reálnou hodnotou
- Čl. 4 Nerealizované prodeje majetku
- Čl. 5 Pravidla a odpovědnost pro stanovení reálné hodnoty
- Čl. 6 Evidence majetku oceněného reálnou hodnotou
- Čl. 7 Povinnosti odpovědné osoby při zjišťování ocenění reálnou hodnotou
- Čl. 8 Závěrečná ustanovení

Článek 1 Úvodní ustanovení

- (1) Touto směrnicí se stanoví zásady k uplatnění reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji v souladu s níže uvedenými základními právními předpisy:
- a) Zákon č. 563 / 1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)
 - § 13 odst. 1 písm. d), (jen pro příspěvkové organizace – vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu)
 - § 27 odst. 1 – vymezení majetku, který je oceňován reálnou hodnotou
 - § 27 odst. 4 až 7 – metody stanovení reálné hodnoty
 - b) Vyhláška č. 410/ 2009 Sb., (dále jen vyhláška) kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky (dále jen „vyhláška č. 410/2009 Sb.“).
 - § 64 – některá pravidla pro účtování reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji
 - § 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
 - § 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
 - c) Český účetní standard (dále jen „ČÚS 709“ Vlastní zdroje) pro některé vybrané účetní jednotky, které vedou účetnictví podle vyhlášky č. 410/2009 Sb.. (účinnost od 1. 1. 2013)
 - Bod 3.4. Obecná pravidla k postupům účtování na účtu 407 – Jiné oceňovací rozdíly
 - Bod 4.3. Postup účtování na účtu 407 – Jiné oceňovací rozdíly
 - d) Český účetní standard (dále jen „ČÚS 710“ Dlouhodobý nehmotný majetek a dlouhodobý hmotný majetek“) pro některé vybrané účetní jednotky, které vedou účetnictví podle vyhlášky č. 410/2009 Sb.. (účinnost od 1. 1. 2013)
 - Bod 7. Ostatní ustanovení pro naplnění § 36 odst. 1 zákona, písm. e) – způsob stanovení uskutečnění účetního případu a stanovení skutečností souvisejících s oceněním majetku určeného k prodeji reálnou hodnotou podle § 64 vyhlášky, zejména způsobu zajištění účetních záznamů a určení odpovědných osob.

Článek 2 Reálná hodnota – vymezení některých základních pojmů

- (1) Z jednotlivých složek majetku a závazků k okamžiku ocenění podle § 24 odst. 2 písm. b) zákona se reálnou hodnotou oceňují u vybraných účetních jednotek majetek určený k prodeji **s výjimkou zásob** (§ 27, odst. 1, písm. h) a cenných papírů držených do splatnosti (krátkodobý finanční majetek), dluhopisů pořízených v primárních emisích neurčených účetní jednotkou k obchodování a cenných papírů představujících účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem a cenných papírů emitovaných účetní jednotkou (§ 27, odst. 1., písm. a).
- (2) Majetek uvedený v odstavci 1 písm. a) až h) zákona lze ocenit reálnou hodnotou i častěji než k okamžiku uvedenému v odstavci 1. zákona.
- (3) Jako reálná hodnota se použije v souladu s § 27, odst. 4. zákona
- a) **tržní hodnota**,
 - b) ocenění **kvalifikovaným odhadem** nebo **posudkem znalce**, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité

při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,

c) ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) a b)

- (4) V případech oceňování reálnou hodnotou se použije ustanovení § 25 odst. 3 zákona **přiměřeně** a o oceňovacích rozdílech z tohoto ocenění účetní jednotky účtují v souladu s účetními metodami.
- (5) Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, považuje se za tuto hodnotu ocenění způsoby podle § 25 zákona. Za případ, že reálná hodnota není objektivně zjistitelná, považuje účetní jednotka zejména prodej takového majetku, u kterého lze předpokládat zájem pouze jednoho kupujícího (zbytkové pozemky - předzahrádky do 200 m², prodej bytů pouze stávajícím nájemníkům – nájemní byty pořízené z dotačních titulů (odbydlí), prodej majetku na základě uzavřených smluv 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, 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.) V těchto případech bude stanovena reálná hodnota ve výši sjednané prodejní ceny majetku.
- (6) Okamžik uskutečnění účetního případu podle odstavce 1, ke kterému se oceňuje reálnou hodnotou, bezprostředně souvisí s rozhodnutím osoby nebo orgánu (usnesení zastupitelstva k záměru prodeje, u drobného dlouhodobého majetku učinění úkonu, kterým je třetím osobám dáván na vědomí záměr prodat - oslovení druhé strany a zahájení jednání o prodeji na základě např. inzerátu, vyvěšení na úřední desce), který o této skutečnosti rozhoduje podle jiného právního předpisu. *Okamžikem uskutečnění účetního případu v podmínkách účetní jednotky* se rozumí okamžik, ve kterém byl předán zodpovědným zaměstnancem podklad pro ocenění reálnou hodnotou dle čl. 2, odst. 3 této směrnice příslušnému zaměstnanci na odboru ekonomickém.
- (7) Účetní jednotka vychází ohledně stanovení významnosti u reálné hodnoty z vyhlášky č. 410/2009 Sb., § 26, odst. 2 písm. d), kde je stanovena významná hodnota pro účely výkaznictví. Stanovení významnosti bude posuzováno vždy za jednotlivé majetky určené k prodeji. Za významný rozdíl je považována částka 260 tis. Kč. Významnost je řešena k hodnotě rozdílu mezi reálnou hodnotou a evidovanou hodnotou v účetnictví netto tj. zůstatkovou cenou.

Článek 3

Identifikace majetku určeného k přecenění reálnou hodnotou

- (1) V případě prodeje bude přeceňován reálnou hodnotou tento majetek
- Pohledávky (účtové třídy 3; 4)
 - Dlouhodobý majetek hmotný, nehmotný (účtové třídy 01; 02; 03)
 - Drobný dlouhodobý hmotný, nehmotný majetek (účty 018; 028)
- (2) Majetek uvedený v odstavci (1) bude přeceňován reálnou hodnotou za těchto podmínek:
- Reálná hodnota je objektivně zjistitelná (§ 27, odst. 7 zákona).
 - Reálná hodnota je významně rozdílná od ocenění majetku dle § 25 zákona.
 - Prodej majetku se bude realizovat v krátkodobém horizontu nejpozději do dvou let od schválení záměru prodeje. Časový horizont dvou let zvolila účetní jednotka z důvodu 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 výsledek hospodaření v případě dlouhodobých záměrů prodeje.
 - Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky.
 - Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky, jako jedna majetková položka s inventárním číslem tj. účetní jednotka nebude reálnou hodnotou přeceňovat v případě záměru prodeje *části majetku.*

- (3) V případě významného zvýšení nebo snížení reálné hodnoty majetku určeného k prodeji, resp. nastavená reálná hodnota majetku neodpovídá skutečnosti, dojde k úpravě výše reálné hodnoty v souladu s ČÚS 709 bodem 4.3.3 a bodem 4.3.4. (např. z důvodu technického zhodnocení majetku, škody na majetku a jiných skutečností, které nebyly v době ocenění na reálnou hodnotu známy). Tato skutečnost bude ověřena v rámci inventarizačních prací za příslušný rok.
- (4) Majetek určený ke směně je z hlediska ocenění reálnou hodnotou považován za majetek určený k prodeji v souladu s ČÚS 709 bodem 3.4.3.

Článek 4 **Nerealizované prodeje majetku**

- (1) Pokud u majetku oceněného podle § 27 odst. 1 písm. h) zákona (u vybraných účetních jednotek majetek určený k prodeji) nastane skutečnost, která má za následek zánik povinnosti tohoto ocenění reálnou hodnotou, účetní jednotka neúčtuje o opravkách tohoto majetku za období, po které byl tento majetek oceněn podle § 27 odst. 1 písm. h) zákona. Pokud během doby, po kterou byl tento majetek oceněn podle § 27 odst. 1 písm. h) zákona, došlo ke skutečnostem, které významně ovlivnily zbývající dobu používání tohoto majetku, účetní jednotka k tomuto okamžiku upraví odpisový plán tohoto majetku (bod 3.4.6 ČÚS 709). S ohledem na určený horizont dvou let dle článku 3. bodu (2) této směrnice úprava odpisového plánu v podmínkách organizace se jeví jako bezpředmětná.
- (2) V případě podle bodu (1) se znovu zahajuje odpisování příslušného majetku v souladu s § 66 vyhlášky 1. dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nastala skutečnost, která měla za následek zánik povinnosti tohoto ocenění reálnou hodnotou (bod 3.4.7 ČÚS 709), tzn. účetní jednotka navazuje na opravy před přeceněním na reálnou hodnotu.
- (3) Okamžikem zániku povinnosti ocenění reálnou hodnotou, bezprostředně souvisí s rozhodnutím osoby nebo orgánu, který o této skutečnosti rozhoduje (datum usnesení oprávněného orgánu nebo rozhodnutí oprávněné osoby od upuštění záměru prodeje z konkrétního důvodu).

Článek 5

Pravidla a odpovědnost pro stanovení reálné hodnoty

Druh majetku	Odpovědnost	Postup
<i>Pozemky</i>	<i>Vedoucí odboru správy majetku</i>	A. U stavebních pozemků - cenová mapa, pokud je obcí vydána. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování (§ 2, zákona 151/1997 Sb.) - např. stanovení ceny na základě údajů od realitních kanceláří u srovnatelných pozemků (například průměr z 3 obdobných pozemků nabízených k prodeji) B. Ostatní pozemky – interní odhad příslušného zaměstnance o ceně obvyklé, za kterou jsou pozemky v dané lokalitě prodávány C. Upřednostněn znalecký posudek pro pozemky, pokud je zpracován
<i>Byty</i>	<i>Dtto</i>	A. Znalecký posudek B. Kvalifikovaný odhad dle nabídky realitních kanceláří, obdobné byty v místě.
<i>Stavby (sítě)</i>	<i>Dtto</i>	A. Znalecký posudek B. Kvalifikovaný odhad
<i>Kulturní předměty</i>	<i>Dtto</i>	A. Kvalifikovaný odhad 2-3 osob s odborností, ocenění bude dle odhadu nejnižšího (princip opatrnosti)
<i>Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízený na leasing</i>	<i>Dtto</i>	A. Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců (např. autobazarů), obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek)

Článek 6

Evidence majetku přeceněného reálnou hodnotou

- (1) Majetek přeceněný reálnou hodnotou bude evidován odděleně pomocí analytického členění v účetnictví. Na kartách majetku bude zachována informace o původním ocenění majetku dle § 25 zákona o účetnictví s informací, že majetek byl přeceněn reálnou hodnotou.

Článek 7

Povinnosti odpovědné osoby při zjišťování ocenění reálnou hodnotou.

- (1) Před zadáním zpracování znaleckého posudku odpovědná osoba vždy posoudí, zda náklady na zjištění reálné hodnoty prostřednictvím znaleckého posudku nepřevýší přínos informace. Účetní jednotka bude upřednostňovat postupy stanovení prostřednictvím kvalifikovaného odhadu uvedené v čl. 2, odst. 3 směrnice.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato směrnice byla vydána a schválena
- (2) Tato směrnice nabývá platnosti a účinnosti dnem vydání.