OBEC PSÁROV, IČ 00667099

Směrnice k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji

zákon o účetnictví - §27
vyhláška č. 410/2009 Sb., §64

Platnost: od 1.12.2014
Zpracovala: Michaela Bejblíková

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)

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 prodeje
Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky

Definice pojmů pro účely směrnice:

Významnost
Za významný rozdíl je považována částka vyšší než 100 tis. Kč. Účetní jednotka vychází ohledně stanovení významnosti analogicky 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. U pozemků se jedná o částku 100 tis. Kč za parcelní číslo.

Objektivnost
Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjistitelná, považuje účetní jednotka prodej takového majetku, u kterého lze předpokládat zájem pouze jednoho kupujícího. V těchto případech bude stanovena reálná hodnota ve výši sjednané prodejní ceny majetku.
Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjistitelná, považuje účetní jednotka dále prodej takového majetku, u kterého existují technické nebo jiné specifické podmínky, které neumožňují informace o reálné hodnotě získat.

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 prodejů.
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. Podrobněji bod 2 směrnice.

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

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.
(2) 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, mohou účetní jednotky účtovat v období, v němž zjistily tyto skutečnosti.“

Povinnosti odpovědné osoby při zjišťování ocenění reálnou hodnotou.
Před zadáním zpracování znaleckého posudku odpovědná osoba vždy posoudí, zda náklady na zjištění reálného hodnoty prostřednictvím znaleckého posudku nepřevýší přínos informace (ověření ceny informace). Přitom účetní jednotka bude upřednostňovat postupy stanovení prostřednictvím kvalifikovaného odhadu uvedené v čl 4.

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

Zpětné ocenění cenou dle §25 ZoÚ (zrušení ocenění RH) bude provedeno k OUUP:
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….

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.

5. Evidence majetku přeceněného reálnou hodnotou

Majetek přeceněný reálnou hodnotou bude evidován odděleně pomocí analytického členění typem AU. V registru majetku bude zachována informace o původním ocenění majetku dle §25 zákona o účetnictví s informací, že majetek byl přeceněn reálnou hodnotou .

V Psárově dne 27.11.2014

Jaroslav Doležal

Starosta obce

Příloha pro uživatele vzoru:

Doplňují informace k návrhu znění směrnice:

Odpověď z MF na dotaz obce

Dobrý den,

k Vašemu dotazu z hlediska působnosti odboru Účetnictví a audit lze konstatovat, že při oceňování reálnou hodnotou za předpokladu že se jedná o nevýznamné částky lze použít ustanovení § 27 odst. 7) zákona 563/1991 Sb., a považovat za reálnou hodnotu ocenění dle § 25 .

Rovněž je také možné upravit ocenění reálnou hodnotou vnitřní směrnicí, kde si stanovíte kdy a za jakých podmínek nebude účetní jednotka při prodeji přeceňovat reálnou hodnotou, protože by náklady na toto řízení převýšily výnosy*.

S pozdravem

Petra Procházková
Ministerstvo financí
Odbor účetnictví a audit
Voctářova 11, Praha 8
tel. 257042519
e-mail *: Petra.Prochazkova@mfcr.cz*

**Vyjádření úředníka MF je zde mírně nepřesné, pravděpodobně mělo směřovat k ceně informace, kdy náklady na její zjištění převyšují její přínos.*

Znění předpisů k reálné hodnotě majetku určeného k prodeji

1. Zákon o účetnictví

§27(1) Z jednotlivých složek majetku a závazků k okamžiku ocenění podle § 24 odst. 2 písm. b)(rozvahový den) se reálnou hodnotou oceňují

h) u vybraných účetních jednotek majetek určený k prodeji **s výjimkou zásob**.

(2) Majetek uvedený v odstavci 1 písm. a) až h) lze ocenit reálnou hodnotou i častěji než k okamžiku uvedenému v odstavci 1.

(4) Pro účely tohoto zákona se jako reálná hodnota použije
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).

(6) V případech oceňování reálnou hodnotou se použije ustanovení § 25 odst. 3 **přiměřeně** a o oceňovacích rozdílech z tohoto ocenění účetní jednotky účtují v souladu s účetními metodami.

(7) Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, považuje se za tuto hodnotu ocenění způsoby podle § 25...

2. § 64 Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u ostatního majetku určeného k prodeji

(1) S výjimkou aktiv uvedených v § 59 až 62 se změna reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji účtuje prostřednictvím rozvahových účtů se zápisem na příslušném analytickém účtu majetku.

(2) 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.

Reálná hodnota majetku určeného k prodeji je k datu zpracování metodiky hodně nevyjasněná ze strany MF. U obcí často dochází k prodejům pod cenou obvyklou (prodeje bytů nájemníkům, prodeje majetku neziskovým organizacím) může dojít k velkému rozdílu mezi vyčíslenou reálnou hodnotou na bázi tržní ceny (obvyklé) a skutečnou realizační prodejní cenou. Čímž dochází k narušení principu opatrnosti (§25, odst. 3 ZoÚ) a nedá se zde ani argumentovat, že byl princip opatrnosti použit jen přiměřeně (§27, odst. 6 ZoÚ). Aplikace reálné hodnoty má v tomto případě významný vliv na poškození vypovídací schopnosti účetní závěrky ve vztahu k uživatelům. Rovněž je těžko řešitelné stanovení tržní ceny u prodejů zbytkových pozemků, jejich tržní hodnota je skoro nulová, pozemky jsou z hlediska koupě zajímavé např. jen pro sousední vlastníky.
Dalším problém je okamžik přecenění, dále určení období, kterého se přecenění týká apod.

(3) Účetní jednotky při oceňování ke konci rozvahového dne zahrnují jen zisky, které byly dosaženy, a berou v úvahu všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které se týkají majetku a závazků a jsou jim známy do okamžiku sestavení účetní závěrky, jakož i všechna snížení hodnoty bez ohledu na to, zda je výsledkem hospodaření účetního období zisk nebo ztráta.

(6) V případech oceňování reálnou hodnotou se použije ustanovení § 25 odst. 3 přiměřeně a o oceňovacích rozdílech z tohoto ocenění účetní jednotky účtují v souladu s účetními metodami.

(7) **Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, považuje se za tuto hodnotu ocenění způsoby podle § 25.** Způsoby podle § 25 se ocení i majetek a závazky neuvedené v odstavci 1, není-li dále stanoveno jinak. Dluhopisy a ostatní cenné papíry s pevným výnosem, na něž se nevztahuje ustanovení odstavce 1, se ocení ke konci rozvahového dne nebo k jinému okamžiku, k němuž se sestavuje účetní závěrka, pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokové výnosy nebo náklady; zahrnuje-li ocenění pohledávek uvedené výnosy nebo náklady, může být zvýšeno nebo sníženo stejným způsobem. Podíl, který představuje účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, může být oceněn ekvivalencí (protihodnotou); použije-li účetní jednotka uvedený způsob ocenění, je povinna jej použít pro ocenění všech takových podílů.

Směrnice k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji

Právní východiska

zákon o účetnictví - §27
vyhláška č. 410/2009 Sb. §64

Oblasti úpravy

1) vymezení okamžiku, ke kterému je aplikována reálná hodnota – jedná se o seznam okamžiků, kdy by mělo dojít k ocenění určitého majetku reálnou hodnotou:

Příklady znění směrnice (samozřejmě nutno konkretizovat, případně změnit):

Nemovitý majetek – rozhodnutí zastupitelstva o záměru prodat majetek
Cenné papíry (061, 062) – rozhodnutí zastupitelstva o záměru prodeje
Movité vybavení a stavby (kde není nutné rozhodnutí zastupitelstva, rady …) – učinění úkonu, kterým je třetím osobám dáváno na vědomí záměr prodat (oslovení druhé strany a zahájení jednání o prodeji, inzerát, vyvěšení na nástěnku …)

Do směrnice uvést podmínku – předpoklad prodeje do 12 měsíců od okamžiku přecenění !

Vysvětlení: Mnoho obcí má sepsány smlouvy o smlouvách budoucích o prodeji bytů cca za 15-20 let. (Malobyty a byty postavené za podpory SFRB, omezení prodeje). Sice se jedná o majetek určený k prodeji, ale až za 20 let. V případě přecenění na reálnou hodnotu – prodejní cenu sjednanou ve smlouvě - by byl majetek oceněn v ceně, za kterou jednou bude realizován, ale došlo by tím ke zkreslení finanční situace účetní jednotky po dobu, kdy byty budou v majetku obce. Nájemníci budou platit nájem = výnos, majetek přeceněný reálnou hodnotou se nadále neodepisuje – tudíž nemáme náklady ve věcné a časové souvislosti s výnosy. Budoucí prodejní cena je určena na základě „odbydlení“. Metoda výpočtu navýšení reálné hodnoty v tomto případě není stanovena, je tedy zatím jedinou možností uvést časové omezení ve směrnici. Při budoucích prodejích v delším časovém horizontu také může docházet k TZ majetku – rovněž problém, který má řešení jen velmi komplikované. (Musí dořešit MF).

2) vymezení okamžiku, ke kterému se upustí od aplikace reálné hodnoty (neuskutečněné prodeje) – zde musí dojít k nastavení nějakých parametrů, v jaké situaci bude považován záměr prodeje za nenaplnění a jaké podmínky mají vzniknout k tomu, aby se ocenění vrátilo na historické hodnoty.

Příklady (tady je vysoká variabilita – bude záležet na konkrétních podmínkách)

Nemovitý majetek – nenaplnění podmínek stanovených zastupitelstvem se závěrem zastupitelstva „neprodávat“ (či rozhodnutí o využívání majetku, např. o pronájmu)

3) pravidla pro stanovení reálné hodnoty

Směrnice by měla řešit, jak budou nastavena pravidla pro zjištění reálné hodnoty. Přitom je nutné rozhodnout:

a) zda budeme oceňovat na bázi <u>předpokládaných peněžních toků</u> (zatím rok 2010) nebo na bázi <u>tržní hodnoty</u> (volný trh – požadavek MF, spíše až od roku 2011 možná 2012), i když víme, že podle podmínek prodeje nemá dojít k jejímu dosažení (např. byty s nájemníky…)

b) o způsobu, jak bude reálná hodnota určena včetně vymezení odpovědností. Předpokládáme, že bude aplikováno ocenění zejména podle §27 odst. 4 písm. b), tedy by mělo dojít ke stanovení, zda a kdo bude provádět kvalifikovaný odhad a za jakých okolností bude požadován znalecký posudek

Příklady k bodu b) *(jen namátkově)*

Druh majetku	***Odpovědnost***	***Postup***
Pozemky	*Vedoucí majetkového odboru*	*Varianta - cenová mapa vždy* *Varianta – cenová mapa pro pozemky, které nejsou určené k zastavění do rozlohy 2 tis. m^2* *Varianta – stavební pozemky – nutno doložení stanovení ceny na základě údajů od realitních kanceláří u srovnatelných pozemků (například průměr ze 3 obdobných)* *Varianta – ostatní pozemky – interní odhad pracovníka o ceně obvyklé, za kterou jsou pozemky v dané lokalitě prodávány* *Varianta – zbytkové pozemky – ceník schválený radou (finanční komisí)*
Byty	*Vedoucí majetkového*	*Varianta – posudek znalce* *Varianta – realitní kanceláře – obdobné byty …*

	odboru	*Varianta 2010 – Vyhláška obce o prodeji bytů stávajícím nájemníkům nebo ceník schválený radou…*
Stavby (sítě)	*Vedoucí majetkového odboru*	*Varianta – ZP (často není volný trh – tedy spíše kvalifikovaný odhad realizovatelné ceny*

4) frekvence testování adekvátnosti reálné hodnoty

Směrnice by měla umožnit opravu přecenění, pokud byl prvotní odhad evidentně mylný, nezohledňující okolnosti, případně když se objeví další vlivy na určení reálné hodnoty po jejím stanovení, které k datu přecenění nebyly známy.

V některých případech trvá delší dobu, než dojde k realizaci prodeje a reálná hodnota může v dané periodě projít určitým vývojem. Proto by mělo dojít k stanovení postupů, na základě kterých bude odpovědný pracovník povinen aktualizovat „reálnou hodnotu“ u majetku určeného k prodeji. Logicky by tato povinnost měla být vždy nejpozději při inventarizaci (povinnosti inventarizační komise ve spolupráci s pracovníkem odpovědným za ocenění). Obecně je však možné požadovat i častější frekvenci zjišťování.