

# **OBEC BRLOH**

Směrnice k přecenění  
reálnou hodnotou

## **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 zjištěitelná (§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.
- Majetek je evidován v účetnictví účetní jednotky, jako jedna majetková položka s inventárním číslem
- (reálnou hodnotou nebude účetní jednotka přeceňovat v případě záměru prodeje části majetku).

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

#### **Významnost**

Za významný rozdíl je považována částka 260 000 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 nepřímou stanovena významná hodnota pro účely výkaznictví, což je u reálné hodnoty stejná funkce.

#### **Objektivnost**

Za situaci, 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 (např. plynovody, vodohospodářské stavby, kdy se distributor finančně podílí na realizaci investiční akce s následným odkupem za cenu odpovídající části pořizovací hodnoty a byla a uzavřena smlouva o budoucím odkupu)

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 prodeje.

Pro potřeby této směrnice se krátkodobý horizont definuje na úrovni dvou let do předpokládaného okamžiku prodeje.

### **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 (25X) a dlouhodobý finanční majetek, který je určen k obchodování a je oceněn reálnou hodnotou dle §27 odst. 1 písm. a)
- Záměry prodeje části majetku (část pozemku před zápisem oddělené parcely do KN, část stavby apod.)

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

Okamžik uskutečnění účetního případu (dále jen „OUUP“) k přecenění reálnou hodnotou majetku určeného k prodeji

<b>Druh majetku</b>	<b>Rozhodnutí oprávněného</b>	<b>OUUP</b>
---------------------	-------------------------------	-------------

	<b>orgánu nebo osoby</b>	
<i>Nemovitosti – pozemky, budovy (021 část, 031 vždy)</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>
<i>Majetkové účasti (061,062,069)</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>
<i>Movité věci, stavby, kulturní předměty, sbírky</i>	<i>Rozhodnutí starosty</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>
<i>Pohledávky</i>	<i>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>
<i>Drobný dlouhodobý majetek ostatní</i>	<i>Učinění úkonu, kterým je třetím osobám dáván na vědomí záměr prodat (oslovení druhé strany a zahájení jednání o prodeji, inzerát, vyvěšení na úřední desku)</i>	<i>Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení</i>

### **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 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.

<b>Druh majetku</b>	<b>Odpovědnost</b>	<b>Postup</b>
<i>Pozemky</i>	<i>starosta</i>	<i>Pozemky – interní odhad pracovníka o ceně obvyklé, za kterou jsou pozemky v dané lokalitě prodávány Přednostně znalecký posudek, pokud je zpracován</i>
<i>Stavby (sítě)</i>	<i>starosta</i>	<i>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).</i>
<i>Drobný dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>starosta</i>	<i>Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců (např. autobazarů), obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek)</i>

#### **5. 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, skutečnosti, které k datu přecenění nebyly známy)

Adekvátnost určení reálné hodnoty bude provedena nejpozději k datu inventarizace majetku.

Povinnost testování adekvátnosti ocenění reálnou hodnotu má osoba odpovědná za její určení dle bodu 4 směrnice.

#### **6. Evidence majetku přeceněného reálnou hodnotou**

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

V Brloze dne

.....  
Jiří Mašek  
starosta

.....  
Miroslav Beneda  
místostarosta