

8.9
2014

Ocenění reálnou hodnotou majetku určeného k prodeji

Tato směrnice řeší problematiku ocenění majetku určeného k prodeji reálnou hodnotou.

Je zpracována na základě zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví a vyhl. č. 410/2009 Sb.

Okamžik uskutečnění ocenění

- Rozhodnutí o záměru prodat, nebo jiný krok, který dokládá reálný zájem účetní jednotky prodat a tento záměr je daný ve známost případným zájemcům o koupi. Forma zveřejnění musí být dostatečně určitá – rozhodnutí, zveřejnění apod.
- pozemky a další nemovitosti (zastupitelstvo schvaluje prodej) – okamžik rozhodnutí zastupitelstva obce o záměru majetek prodat,
- další dlouhodobý majetek – rozhodnutí rady obce, kraje o záměru prodat majetek,
- pokud rada obce delegovala pravomoc - rozhodnutí osoby na kterou byla pravomoc delegována o záměru prodat, kdy tento záměr byl obvyklým způsobem zveřejněn.

Způsob ocenění:

- kvalifikovaný odhad – obecně
- posudek znalce – u prodejů s předpokládanou prodejní cenou nad 1 mil. Kč, kdy nelze dostatečně určitě předpokládanou cenu stanovit
- základním kritériem pro stanovení reálné hodnoty je cena, za kterou je účetní jednotka schopna realizovat daný nebo podobný majetek na trhu
 - dle charakteru prodáváného majetku, včetně podmínek souvisejících s prodáváním majetkem a rozsahu subjektů, kteří reálně mohou prodáváný majetek poptávat. Do ocenění reálnou hodnotou nelze zahrnovat veřejný zájem.
 - dle poptávky v daném čase a místě

Stanovení míry významnosti:

- pozemky
 - omezená množina kupců (vjezd na pozemek, kus zahrady apod. – prodeje v minulosti realizovala převážně obec)
 - Stanovení reálné hodnoty dle ceny stanovené zastupitelstvem obce (nelze stanovit tržní cenu).
 - Významnost - velikost pozemku (např. více než 400m²) nebo předpokládána částka prodeje (např. více než 40 tis. Kč.)
 - směna pozemků – do vyjasnění metody doporučuji vyjmout z ocenění reálnou hodnotou
 - ostatní pozemky (stavební, průmyslové zóny apod.)
 - Stanovení reálné hodnoty dle cenové mapy.
 - Významnost např. 100 m² nebo předpokládaný prodej za 40 tis. Kč.
- Ostatní nemovitosti
 - Významnost předpokládaná cena prodeje vyšší než 100 tis. Kč
 - Kvalifikovaný odhad
 - předpokládaná hodnota prodeje 1 mil. Kč a nižší
 - vyšší předpokládaná prodejní hodnota nemovitosti – pokud lze spolehlivě ocenit

- Posudek znalce – pokud nelze kvalifikovaný odhad
- Movité věci
 - Kvalifikovaný odhad (doložena cena aut v autobazaru apod.).
 - Významnost - předpokládaná cena prodeje vyšší než 40 tis. Kč

Vedení informací o reálné hodnotě

Odpovědnost za podklady k přecenění na reálnou hodnotu, včetně ocenění – vedoucí odboru majetku, případně osoba odpovědná za vedení majetkové evidence.

Odpovědnost za účetní interpretaci reálné hodnoty – hlavní účetní.

Majetek oceněný reálnou hodnotou bude evidován na samostatném analytickém účtu.

Ke každému ocenění 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.

Inventarizace majetku oceněného reálnou hodnotou

K 31.12. posuzujeme zda trvá důvod pro ocenění reálnou hodnotou.

- Vyhodnotit zda trvá záměr účetní jednotky prodat majetek oceněný reálnou hodnotou.
- Pokud prodej majetku je nepravděpodobný a od okamžiku ocenění reálnou hodnotou uplynulo více než 12 měsíců (od okamžiku záměru majetek prodat), účetní jednotka – účetní jednotka zruší ocenění reálnou hodnotou.
- Účetní jednotka 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.

9.5.2014 schváleno usnesením č. 50/05/14

