

VNITŘNÍ SMĚRNICE OBCE DRHOVICE

K OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU MAJETKU URČENÉHO K PRODEJI

Obec: Drhovice

Adresa: Drhovice

391 31 Dražice

Směrnici zpracoval: Marcela Bočanová - účetní

Směrnici schválil: Zdeněk Mahr -starosta

Projednáno a schváleno v ZO: 30. 9. 2014

Datum zpracování: 10. 9. 2014

Směrnice nabývá účinnosti: 1. 1. 2014

Tato směrnice řeší problematiku ocenění majetku určeného k prodeji reálnou hodnotou.
Je zpracována na základě zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví a vyhlášky č. 410/2009 Sb.

Čl. I

Ocenění v roce 2014 a dále

V případě, že zastupitelstvo o prodeji rozhodlo před 1. 1. 2014 a dosud nebyl realizován – reálnou hodnotou neoceňovat.

V roce 2014 – ocenění reálnou hodnotou bude prováděno průběžně.

Čl. II

Okamžik uskutečnění ocenění

Okamžikem uskutečnění ocenění je:

- 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 určitě – zveřejnění na úřední desce. Pozemky a další nemovitosti (zastupitelstvo schvaluje prodej) – okamžik rozhodnutí zastupitelstva obce o záměru majetek prodat,
- další dlouhodobý majetek – rozhodnutí starosty obce o záměru prodat majetek.

Čl. III

Způsob ocenění

Způsoby ocenění:

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

Čl. IV

Stanovení míry významnosti

Reálnou hodnotou se bude oceňovat hodnota majetku obce, kterou účetní jednotka považuje za významnou, takto:

1. Pozemky

- reálná hodnota majetku se neuplatní při prodeji pozemků, kdy dochází k narovnání vlastnických vztahů
- směna pozemků – je vyňata z ocenění reálnou hodnotou
- stanovení reálné hodnoty dle ceny stanovené zastupitelstvem obce
- významnost - předpokládaná částka prodejní ceny je rovna nebo vyšší než **300 000,- Kč** za každý jednotlivý pozemek

2. Ostatní nemovitosti

- stanovení reálné hodnoty dle kvalifikovaného odhadu, pokud bude předpokládaná hodnota prodeje 1 mil. Kč a nižší, u prodejů s předpokládanou hodnotou prodeje nad 1 mil. Kč – posudek znalce
- významnost – předpokládaná cena prodeje je rovna nebo vyšší než **500 000,- Kč** za každý jednotlivý majetek

3. Movité věci

- stanovení reálné hodnoty dle kvalifikovaného odhadu (doložena cena aut v autobazaru apod.)
- významnost - předpokládaná cena prodeje je rovna nebo vyšší než **50 000,- Kč** za každý jednotlivý majetek.

Čl. V

Vedení informací o reálné hodnotě

Odpovědnost za podklady k přecenění na reálnou hodnotu, včetně ocenění - osoba odpovědná za vedení majetkové evidence.

Odpovědnost za účetní interpretaci reálné hodnoty – hlavní účetní.

Majetek oceněný reálnou hodnotou analyticky oddělit.

Ke každému ocenění reálnou hodnotou se provede evidence (na kartě majetku), kde bude zaznamenáno:

- okamžik ocenění a výše ocenění reálnou hodnotou,
- způsob stanovení reálné hodnoty.

Čl. VI

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 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 10 000,- Kč, účetní jednotka provede nové ocenění reálnou hodnotou.

Čl. VII

Postupy účtování

Příklad:

Požizovací cena pozemku 80 000,- Kč, záměr zastupitelstva prodat pozemek – předpoklad prodeje 400 000,- Kč.

Pozemek zařazen v poř. ceně 80 000,- Kč

MD 031 xxxx // D 401 xxxx (80 000,- Kč)

Vyhlášení záměru prodeje – rozdíl v ceně 320 000,- Kč

MD 031 xxxx // D 407 xxxx (320 000,- Kč)

Uzavření smlouvy – kupní cena 550 000,- Kč

MD 311 08xx // D 647 xxxx (550 000,- Kč)

Návrh na vklad – vyřazení pozemku 400 000,- Kč

MD 401 xxxx // D 031 xxxx (80 000,- Kč)

MD 554 xxxx // D 031 xxxx (320 000,- Kč)

Zúčtování reálné hodnoty

MD 407 xxxx // D 649 xxxx (320 000,- Kč)

.....
Zdeněk Mahr, starosta