

Směrnice č. II/2015 Obce Bílovice-Lutotín

O reálné hodnotě majetku určeného k prodeji

I. Úvod

Účinnost: 1. 1. 2015

Odpovědný pracovník za vydání směrnice a aktualizaci: vedoucí finančního odboru

Projednáni a schválení: Zastupitelstvo obce dne 22.12.2015

Související směrnice: Směrnice k oběhu účetních dokladů ze dne 1.6.2004

- Směrnice o účetnictví ze dne 27.5.2004

- Dodatek de směrnici o účetnictví ze dne 27.12.2006

Legislativní východiska:

Ve vztahu k reálné hodnotě budeme pracovat s následujícími ustanoveními českých právních předpisů:

Zákon o účetnictví (č. 563/1991 Sb.)

- §13 odst. 1 písm. d) – stanovení, že účetní jednotky vedoucí účetnictví ve zjednodušeném rozsahu oceňování v reálné hodnotě nepoužijí,
- §27 odst. 1 – vymezení majetku, který je oceňován reálnou hodnotou
- §27 odst. 4 až 7 – metody stanovení reálné hodnoty

Prováděcí vyhláška k účetnictví (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

II. Identifikace majetku k přecenění RH

Identifikace majetku, který v případě prodeje nebo směny 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 významně rozdílná od ocenění majetku dle zákona o účetnictví §25

Reálná hodnota je objektivně zjistitelná (§27, odst. 7).

Očekáváme, že 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 (RH nebude účetní jednotka přeceňovat v případě záměru prodeje části majetku - nelze evidovat jedno inventární číslo s dvojitým oceněním, došlo by k rozdílu hodnot účetnictví s registrem majetku, což by se dít nemělo, tedy z technických důvodů)

III. Pojmy

Definice pojmů pro účely směrnice:

Významnost

Za významný rozdíl mezi je považována částka 260 tis. 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 nepřímo stanovena významná hodnota pro účely výkaznictví, což je u reálné hodnoty stejná funkce. Posuzujeme pro jednotlivé případy.

Objektivnost

Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjistitelná, považuje účetní jednotka prodej takového majetku, u kterého lze předpokládat zájem pouze jednoho kupujícího (např. zbytkové pozemky do 200 m², uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích...

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. (např. kulturní předměty včetně sbírek, věci historické hodnoty apod., kdy by mohlo docházet k rozdílnému ocenění vlivem individuálních názorů nebo majetek nehmotný, nedokončený apod.)

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

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.

IV. Majetek určený k prodeji, který nebude přeceňován RH

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.
- 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.)

V. Okamžiky uskutečnění účetního případu

Vymezení okamžiku, ke kterému je majetek přeceněn reálnou hodnotou

§64, vyhláška č. 410/2009 Sb.

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

| Druh majetku | Rozhodnutí oprávněného orgánu nebo osoby* | OUUP |
|--|--|--|
| <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>Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje</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 hmotný majetek pořízení na leasing</i> | <i>Usnesení rady k záměru prodeje (kde není rada tak rozhodnutí starosty)</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> |
| <i>Majetek evidovaný v jiné účetní jednotce (předaný k hospodaření PO, vložený do DSO)</i> | <i>Usnesení zastupitelstva, nebo rozhodnutí oprávněné osoby o záměru prodeje</i> | <i>K datu převodu majetku na obec</i> |

ZP=znalecký posudek

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.

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:

- datum usnesení oprávněného orgánu nebo rozhodnutí oprávněné osoby o upuštění od záměru prodeje
- datum usnesení oprávněného orgánu nebo rozhodnutí oprávněné osoby o jiném způsobu využití majetku
- okamžik zjištění ostatních vlivů – škoda na majetku, likvidace majetku....

Frekvence testování adekvátnosti reálné hodnoty

Adekvátnost určení reálné hodnoty bude provedena vždy:

- v případě provedení technického zhodnocení majetku určeného k prodeji nebo v případě provedení významné opravy majetku
 - v případě škody na majetku, jeho znehodnocení nebo vyřazení části majetku
 - v případě zjištění skutečností s vlivem na upřesnění informací k ocenění reálnou hodnotou (chybný odhad, změny oceňovacích předpisů, skutečností, které k datu přecenění nebyly známy)
- Adekvátnost určení reálné hodnoty bude provedena nejpozději k datu inventarizace majetku.

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

VI. Pravidla pro stanovení reálné hodnoty

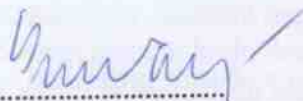
Ocenění reálné hodnoty majetku určeného k prodeji vychází z tržní ceny, z hodnoty znaleckého posudku nebo kvalifikovaného odhadu, případně ocenění podle zvláštních předpisů tam, kde je reálná hodnota objektivně zjistitelná.

Případně: Ocenění majetku určeného k prodeji, kde se předpokládá zájem pouze jednoho kupujícího (zbytkové pozemky, smlouvy o smlouvě budoucí) bude vycházet z očekávané realizační prodejní ceny, tj. přecenění bude cenou tržní obvyklou v místě a za daných podmínek.

| Druh majetku | Odpovědnost | Postup (zvolte variantu A, nebo B...nebo více) |
|---|----------------|--|
| Pozemky | Finanční výbor | A. Cenová mapa pozemků vždy B. Cenová mapa pro pozemky, které nejsou určeny k zastavení do rozlohy 2 tis. m ² Stavební pozemky – nutno doložení stanovení ceny na základě údajů od realitních kanceláří u srovnatelných pozemků (například průměr z 3 obdobných pozemků nabízených k prodeji) Ostatní pozemky – interní odhad pracovníka o ceně obvyklé, za kterou jsou pozemky v dané lokalitě prodávány Přednostně znalecký posudek, pokud je zpracován |
| Byty | Dtto | A Znalecký posudek B Dle nabídky realitních kanceláří – obdobné byty v místě... |
| Stavby (sítě) | Dtto | A Znalecký posudek B Kvalifikovaný odhad (často není volný trh – bude se tedy jednat o kvalifikovaný odhad spíše odhad spíše na úrovni předpokládaného inkasa podle předem definovaných podmínek většinou ve vztahu ke konkrétnímu kupujícímu). |
| Kulturní předměty | Dtto | A Kvalifikovaný odhad 2-3 osob s odborností, ocenění bude dle odhadu nejnižšího (princip opatrnosti) |
| Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízení na leasing | Dtto | A Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců (např. autobazarů), obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek) |

VI. 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 (bez vstupu původního ocenění do inventurního seznamu – lze zajistit např. tak, že z registru se vytiskne jen majetek dle vstupního ocenění a majetek přeceněný RH bude doplněn na základě dokladů k přecenění).



Martin Smutný
Místostarosta obce

Obec
Bílovice - Lutotín
okres Prostějov



Ing. Miroslav Hochvald
Starosta obce