

Obec Zvěrotice

Směrnice č. 2/2015

Směrnice k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji

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

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 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 jako jedna majetková položka s inventárním číslem

Definice pojmů pro účely směrnice:

Významnost

Za významný rozdíl je považována částka 500 tisíc 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.

Objektivnost

Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjistitelná, považuje účetní jednotka 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 prodeje.

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 Krátkodobý finanční majetek (25x) a dlouhodobý finanční majetek, který je určen k obchodování a je oceněn reálnou hodnotou dle §27 odst. 1 písm. a)

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.

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
Nemovitosti – pozemky, budovy (021 část, 031 vždy)	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
Majetkové účasti (061,062,069)	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
Movité věci, stavby, kulturní předměty, sbírky	Rozhodnutí starosty	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
Pohledávky	Usnesení zastupitelstva k záměru prodeje	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízený na leasing	Rozhodnutí starosty	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
Drobný dlouhodobý majetek ostatní	Rozhodnutí starosty	Zpracování ZP nebo kvalifikovaného odhadu odpovědnou osobou bez zbytečného prodlení
Majetek evidovaný v jiné účetní jednotce (předaný k hospodaření PO, vložený do DSO)	Usnesení zastupitelstva	K datu převodu majetku na obec

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.

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.

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
Pozemky	starosta	Cenová mapa pro pozemky, které nejsou určeny k zastavění 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	Znalecký posudek
Stavby (sítě)	Dtto	Znalecký posudek
Kulturní předměty	Dtto	Kvalifikovaný odhad 2-3 osob s odborností, ocenění bude dle odhadu nejnižšího
Drobný dlouhodobý hmotný majetek pořízený na leasing	Dtto	Kvalifikovaný odhad dle nabídky prodejců (např. autobazarů), obdobného typu majetku (průměr alespoň ze tří nabídek)

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

Tato směrnice nabývá účinnosti dne 16.11.2015

Tuto směrnici schválilo zastupitelstvo obce na zasedání č.13/2015, dne 16.11.2015

Datum vyvěšení na úřední desce: 16.11.2015

Datum sejmutí z úřední desky :

.....

Miloslav Novotný
Starosta obce