



Vnitřní organizační směrnice č.2/2015 k aplikaci reálné hodnoty u majetku určeného k prodeji obce Koclířov

Přijata radou obce dne 2.3.2015

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

Legislativní východiska:

Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb.

§27 odst. 1 – vymezení majetku, který je oceňován reálnou hodnotou

§27 odst. 4-7 – 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)-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

1. 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 objektivně zjištělná (§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

Definice pojmů pro účely směrnice:

Objektivnost

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

Za situaci, že reálná hodnota není objektivně zjištělná, považuje účetní jednotka dále prodej takového majetku, u kterého existují technické nebo jiné specifické podmínky, které neumožňují informace o reálné hodnotě ziskát (např. kulturní předměty včetně sbírek, věci historické hodnoty 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 (např. odprodeje bytů nájemníkům pořízených z dotace s blokací prodeje na 20 let).

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 organizaci nebo vložený do dobrovolného svazku obcí nelze jej technicky přecenit reálnou hodnotou. Podrobněji bod 2 směrnice.

Reálnou hodnotou nebudou přeceňovány:

Pozemky u nichž je reálná hodnota významně rozdílná od ocenění majetku.

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 k prodeji v případech, kdy by náklady na zjištění ceny informace převýšily výnosy

Záměry prodeje části majetku (část pozemku před zápisem oddělené parcely do KN, část stavby apod.)

Za významný rozdíl je považována částka 300 tis. Kč.

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 je zpracování znaleckého posudku bez zbytečného prodlení po usnesení zastupitelstva k záměru prodeje majetku.

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 zastupitelstva o upuštění od záměru prodeje
- b) datum usnesení zastupitelstva 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 hodnoty, nebo z hodnoty znaleckého posudku, nebo ocenění podle zvláštních předpisů tam, kde je reálná hodnota objektivně zjistitelná, případně lze u nevýznamných částek považovat za reálnou hodnotu ocenění dle § 25.

Ocenění majetku určeného k prodeji (zbytkové pozemky do 200 m², smlouvy o smlouvách budoucích), bude vycházet z hodnoty znaleckého posudku.

5. Frekvence testování adekvátnosti reálné hodnoty

Adekvátnost určení reálné hodnoty bude provedena vždy:

- a) v případě provedení technického zhodnocení majetku nebo v případě provedení významné opravy majetku určeného k prodeji
- 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, skutečností, které k datu přecenění nebyly známy)

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

6. Evidence majetku přeceněného reálnou hodnotou

Majetek přeceněný reálnou hodnotou bude evidován odděleně pomocí analytického členění typem AU 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.

Jiří Tesář
starosta obce

Rudolf Kala
místostarosta obce