

Hodnota obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení

ilustrativní příklad určení hodnoty

Dlužník K. žije ve vlastním domku na okraji obce Ostrata v okrese Zlín společně s manželkou, tchyní a 2 dětmi ve věku 7 a 9 let. Domek stojí na samostatném pozemku výměrou odpovídajícím zastavěné ploše domu. Tento pozemek je obklopen dalším pozemkem, který také patří dlužníkovi a který je využíván jako přístupová cesta a zahrada.

O úpadku bylo rozhodnuto dne 20. 7. 2020.

Hodnota obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, se určí jako součin statistické hodnoty, koeficientu růstu cen a koeficientu zohledňovaných osob.

Pro určení hodnoty obydlí podle § 3 a násl. nařízení č. 189/2019 Sb. není rozhodná skutečná velikost dlužníkova domu ani pozemků.

S ohledem na datum rozhodnutí o úpadku je rozhodný statistický soubor Ceny sledovaných druhů nemovitostí pro roky 2016 až 2018. Použije se statistická hodnota rodinného domu.

K 1. lednu 2019 měla obec Ostrata 409 obyvatel. Rozhodná je velikostní kategorie obcí do 1999 obyvatel. Obec Ostrata leží v okrese Zlín ve Zlínském kraji.

Statistická hodnota se bude zvyšovat o hodnotu pozemku.

Průměrná velikost rodinného domu se určí z tabulek „(1-1-1. až 1-1-3.) Průměrné ceny rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí v roce (2016, 2017, 2018)“.

V roce 2016 činila průměrná velikost rodinného domu 755 m³ při 202 převodech. V roce 2017 činila 788 m³ při 141 převodech. V roce 2018 činila 766 m³ při 96 převodech.

Průměrná velikost určená jako vážený průměr činí $\frac{755 \cdot 202 + 788 \cdot 141 + 766 \cdot 96}{202 + 141 + 96}$, tedy přibližně 768,004556 m³. Po požadovaném zaokrouhlení 768 m³.

Kupní cena za m³ podle tabulky 1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2016–2018 v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení činí 2 016 Kč.

Statistická hodnota rodinného domu činí 768 · 2 016, tedy 1 548 288 Kč.

Hodnota pozemku podle tabulky 5-1a. Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech 2016–2018 činí 518 · 481, tedy 249 158 Kč.

Výsledná statistická hodnota činí 1 548 288 + 249 158, tedy 1 797 446 Kč.

Koeficient růstu cen se určí ze statistického souboru Indexy realizovaných cen bytů zveřejněného za 3. čtvrtletí roku 2019. Z tabulky „2.1. Indexy realizovaných cen starších bytů“, podtabulky „Index (průměr 2010 = 100)“ z hodnot indexu pro „ČR celkem“ s využitím údajů pro třetí čtvrtletí roku 2019 a čtvrté čtvrtletí roků 2016, 2017 a 2018.

Činí $(0,4 \cdot \frac{151,2}{113,8} + 0,3 \cdot \frac{151,2}{127,5} + 0,3 \cdot \frac{151,2}{142,8})$, tedy při předepsaném zaokrouhlování $(0,4 \cdot 1,33) + (0,3 \cdot 1,19) + (0,3 \cdot 1,06)$.

Koeficient růstu cen činí 1,21.

Zohledňovanými osobami v případě dlužníka jsou jeho manželka a jejich 2 děti, celkem tedy 3 osoby.

Koeficient zohledňovaných osob činí 1,00.

Výsledná hodnota obydlí, které dlužník K. není povinen vydat ke zpeněžení, činí po posledním násobení 2 174 910 Kč.

Tato hodnota je v mezích minimální a maximální hodnoty určené z údajů pro celou Českou republiku.

Zjištěná (srovnávací) hodnota podle § 3 a násl. nařízení se následně porovná se skutečnou hodnotou dlužníkovy konkrétního obydlí – v tomto případě jeho domku na okraji Ostraty. Podle § 1 odst. 2 nařízení se tato hodnota určí jako insolvenčním správcem očekávaný výtěžek zpeněžení obydlí. Při jejím určení se tedy bude zpravidla vycházet ze znaleckého posudku, který stanoví cenu obvyklou, a následně ze všech rozhodných skutečností konkrétního případu, které podle očekávání budou mít vliv na konečný výtěžek zpravidla významně odlišný od ceny obvyklé.