

Hodnota obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení

ilustrativní příklad určení hodnoty

Dlužník K. žije ve vlastním domku na okraji Žatce 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. 2019.

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 2015 až 2017. Použije se statistická hodnota rodinného domu.

K 1. lednu 2018 mělo město Žatec 19.142 obyvatel. Rozhodná je velikostní kategorie obcí 10000-49999 obyvatel. Žatec leží v okrese Louny v Ústeckém 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 (2015, 2016, 2017)“.

V roce 2015 činila průměrná velikost rodinného domu 852 m³ při 82 převodech. V roce 2016 činila 864 m³ při 60 převodech. V roce 2017 činila 875 m³ při 68 převodech.

Průměrná velikost určená jako vážený průměr činí $(852 \times 82 + 864 \times 60 + 875 \times 68) / (82 + 60 + 68)$, tedy přibližně 862,876 m³. Po požadovaném zaokrouhlení 863 m³.

Kupní cena za m³ podle tabulky 1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2015–2017 v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení činí 2.187 Kč.

Statistická hodnota rodinného domu činí 863×2.187 , tedy 1.887.381 Kč.

Hodnota pozemku podle tabulky 5-1a. Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech 2015–2017 činí 263×833 , tedy 219.079 Kč.

Výsledná statistická hodnota činí $1.887.381 + 219.079$, tedy 2.106.460 Kč.

Koeficient růstu cen se určí ze statistického souboru Indexy realizovaných cen bytů zveřejněného za 3. čtvrtletí roku 2018. 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 2015, 2016 a 2017.

Činí $[0,4 \times (138,4 / 99,3)] + [0,3 \times (138,4 / 113,8)] + [0,3 \times (138,4 / 127,5)]$, tedy při předepsaném zaokrouhlování $(0,4 \times 1,39) + (0,3 \times 1,22) + (0,3 \times 1,09)$.

Koeficient růstu cen činí 1,25.

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 2.633.075 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 Žatce. 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.