



SDĚLENÍ Č. 2/2025

Metodická informace a vzorové příklady výpočtu hodnoty chráněného obydlí podle novely nařízení vlády č. 189/2019 Sb., účinné od 1. 9. 2025

OBLAST A RELEVANTNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA

Oblast	- insolvenční správci - výkon funkce a činnosti insolvenčního správce
Relevantní právní úprava	- nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení - § 398 odst. 6 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

PŘEHLED

1. Úvod

Ministerstvo spravedlnosti, odbor insolvenční (dále jen "ministerstvo"), vydává metodickou informaci a praktický příklad k výpočtu hodnoty chráněného obydlí podle novely nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení podle § 398 odst. 6 insolvenčního zákona. Novela nabyla účinnosti dne 1. září 2025.

Novela nařízení vlády narovnává stav, kdy nebylo možné přesně vypočítat hodnotu tzv. chráněného obydlí dlužníka v insolvenčních řízeních (oddluženích), a to v důsledku skončení vydávání statistických souborů ČSÚ, na něž úprava odkazovala. Nařízení vlády vychází z aktuálně dostupných statistických souborů a nově upravuje metodiku jednotlivých výpočtů. Zároveň se ruší krácení hodnoty chráněného obydlí o výši spoluvlastnického podílu dlužníka na věci představující jeho obydlí (tj. o atribut vyvinutý judikaturní praxí soudů nad rámec normativního textu nařízení vlády).

2. Hlavní principy novelizace

Zachování kontinuity a zjednodušení výpočtu

Základní metodika výpočtu zůstává zachována. Hodnota chráněného obydlí se i nadále určuje výhradně způsobem stanoveným v nařízení vlády – tedy **na základě statistické hodnoty obydlí, koeficientu růstu cen a koeficientu zohledňovaných osob**.

Novela zároveň **zjednodušuje a zpřesňuje postup výpočtu** tak, aby byl snadno aplikovatelný v praxi a minimalizoval prostor pro interpretační nejasnosti.

Zakotvení výpočtu spoluvlastnických podílů

Novela výslovně stanoví, že statistická hodnota obydlí se při výpočtu nekrátí podle velikosti spoluvlastnického podílu dlužníka.



Porovnání se provádí mezi očekávaným výtěžkem zpeněžení dlužníkovy obydli (včetně případu zpeněžení ideálního podílu) a hodnotou chráněného obydli stanovenou podle nařízení jako celku. Tento přístup posiluje právní jistotu, jednotnost rozhodovací praxe a respektuje účel ochrany dlužníkovy obydli stanovený zákonem.

3. Jak vypočítat hodnotu chráněného obydli

Hodnota chráněného obydli se určuje podle § 2 nařízení vlády č. 189/2019 Sb. jako součin tří veličin:

1. **Statistické hodnoty obydli** (bytu nebo domu) podle údajů Českého statistického úřadu,
2. **Koeficientu růstu cen,**
3. **Koeficientu zohledňovaných osob.**

Statistická hodnota obydli

Vyjadřuje průměrnou hodnotu rodinného domu nebo bytu v daném kraji podle dat Českého statistického úřadu (ČSÚ).

Pro výpočet se použijí hodnoty zveřejněné v tabulkách statistického souboru „**Ceny nemovitostí**“ v katalogu produktů, zveřejňovaného ČSÚ:

- **Ceny nemovitostí – byty** (ČSÚ) – násobkem průměrné ceny a průměrné velikosti z tabulky, na období 3 let, které končí rokem předcházejícím rozhodnutí o úpadku o 2 roky: „2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.
- **Ceny nemovitostí – rodinné domy** (ČSÚ) – násobkem průměrné ceny a průměrné velikosti z tabulky, na období 3 let, které končí rokem předcházejícím rozhodnutí o úpadku o 2 roky: „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“, u rodinného domu se hodnota vynásobí koeficientem hodnoty pozemku podle velikosti obce podle § 7 nařízení. Není potřeba hledat žádné další údaje k cenám pozemků.

Aktualizace: Data ČSÚ se zpravidla aktualizují jednou ročně, nejčastěji v 1. čtvrtletí následujícího roku.

Koeficient růstu cen

Platná právní úprava stanoví valorizaci statistické hodnoty bytu nebo rodinného domu prostřednictvím koeficientu růstu cen, který vychází z údajů zveřejňovaných Českým statistickým úřadem ve statistickém souboru „**Indexy realizovaných cen bytů**“, z podtabulky „Index (průměr 2010 = 100)“.

Pro účely výpočtu se používají hodnoty – za poslední známé čtvrtletí a za období, které předchází o tři roky rozhodnutí o úpadku. Koeficient tak zohledňuje aktuální vývoj cen nemovitostí a umožňuje přesnější stanovení hodnoty chráněného obydli.

Výhodou navrhované úpravy je, že vychází z nejaktuálnějších dostupných indexů růstu cen (ceny se zveřejňují každé čtvrtletí), čímž lépe reflektuje reálný vývoj na trhu s nemovitostmi a zvyšuje přesnost výpočtu.

Koeficient zohledňovaných osob

Podle § 9 nařízení vlády se za zohledňovanou osobu se považuje osoba, která:

- **žije s dlužníkem ve společné domácnosti, a**
- **vůči ní dlužník aktuálně plní vyživovací povinnost.**



Zohledňovanou osobou je typicky manžel nebo manželka, partner nebo partnerka podle občanského zákoníku, registrovaný partner či partnerka, nezaopatřené dítě nebo jiný rodinný příslušník, pokud s dlužníkem **skutečně** sdílí domácnost a dlužník jim výživu fakticky poskytuje.

Naopak nelze zohlednit osoby, vůči nimž má dlužník pouze obecnou (neaktuálně plněnou) vyživovací povinnost, ani osoby, které s ním nežijí ve společné domácnosti.

Rozhodný okamžik pro určení hodnoty chráněného obydlí

Rozhodným okamžikem pro určení hodnoty chráněného obydlí **je den, kdy insolvenční soud rozhoduje o schválení oddlužení**. V této fázi řízení soud posuzuje všechny rozhodné skutečnosti, včetně hodnoty obydlí dlužníka, na základě aktuálních údajů dostupných ke dni svého rozhodnutí. Tento výklad potvrzuje usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. července 2023, sen. zn. 29 NSČR 44/2021, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, podle něhož „*hodnota obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, musí být určena nejpozději v okamžiku, kdy soud schvaluje oddlužení*“.

Z uvedeného vyplývá, že k tomuto okamžiku se vztahuje jak posouzení splnění podmínek § 398 odst. 6 insolvenčního zákona, tak určení všech parametrů vstupujících do výpočtu hodnoty chráněného obydlí. Pozdější změny poměrů (např. změna počtu zohledňovaných osob či růst cen nemovitostí po schválení oddlužení) již nemají na stanovenou hodnotu vliv.



Příloha 1 -Vzorový příklad č. 1 k výpočtu chráněného obydlí podle novely nařízení vlády č. 189/2019 Sb., účinné od 1. 9. 2025

Dlužník – spoluvlastník bytu (bez zohledňovaných osob)

Situace:

Dlužník vlastní ideální 1/2 podíl na bytě v osobním vlastnictví ve městě Svitavy (okres Svitavy, Pardubický kraj, kategorie 10 000–49 999 obyvatel). Byt užívá výhradně on sám, nemá žádnou zohledňovanou osobu. Rozhodnutí o úpadku: 20. 6. 2025.

Výpočet

1) Statistická hodnota bytu (§ 4 a § 5)

Vynásobí se průměrná velikost a cena za m² bytu. Použije se statistický soubor ČSÚ, na období 3 let, které končí rokem předcházejícím rozhodnutí o úpadku o 2 roky, „[Ceny nemovitostí \(2021–2023\)](#)“, tab. 2-4 – Průměrné ceny bytů podle okresů a velikosti obcí, pro kraj Pardubická, okres Svitavy a obce 10 000–49 999:

Název kraje	Název okresu	Období 2021 - 2023			Období			Období 2021 - 2023				
		Velikost bytu	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)				
								do 1999 2000 - 9999 10000 - 49999 50000 a více				
											Kupní cena	
Karlovarský	Cheb	62	32 485	976	29 612	35 668	33 425	23 511	32 256	33 017	x	
	Karlovy Vary	61	36 630	1 566	32 946	40 512	37 544	30 128	27 232	38 313	x	
	Sokolov	56	25 794	677	22 322	28 492	26 110	20 882	24 698	26 728	x	
Celkem Karlovarský		60	33 094	3 219	30 042	36 270	33 664	26 056	27 014	34 637	x	
Ústecký	Děčín	62	31 650	547	28 328	34 690	32 724	25 766	27 840	32 511	x	
	Chomutov	57	27 474	955	25 195	29 414	28 170	31 967	i.d.	27 411	x	
	Litoměřice	61	42 047	421	38 319	45 715	43 615	31 249	39 055	46 120	x	
	Louny	57	34 207	551	30 864	38 028	33 958	27 062	28 128	36 074	x	
	Most	53	29 872	359	26 649	32 559	29 325	25 807	26 114	27 663	34 543	
	Teplice	59	29 799	341	27 224	32 342	30 048	22 112	28 448	30 752	x	
	Ústí nad Labem	57	38 995	936	35 990	43 761	38 732	31 295	31 328	x	39 965	
Celkem Ústecký		58	33 451	4 110	30 832	36 318	33 679	28 777	31 403	31 953	39 236	
Liberecký	Česká Lípa	60	35 910	523	30 687	41 919	36 110	27 273	33 140	37 686	x	
	Jablonec nad Nisou	64	41 200	613	38 174	44 608	41 879	36 005	34 662	43 212	x	
	Liberec	62	50 308	1 073	44 917	56 464	52 028	32 726	35 825	x	55 766	
	Semily	61	41 879	153	34 775	47 842	46 881	30 464	40 815	49 783	x	
Celkem Liberecký		62	44 210	2 362	39 514	49 414	45 561	32 378	35 620	41 316	55 766	
Královéhradecký	Hradec Králové	63	60 751	465	56 036	69 884	59 403	33 234	42 696	x	64 219	
	Jičín	65	43 179	215	36 823	45 707	48 644	33 033	44 029	47 736	x	
	Náchod	58	36 401	321	31 441	37 020	41 155	28 165	33 882	40 121	x	
	Rychnov nad Kněžnou	56	39 637	264	36 054	43 548	39 877	33 948	38 758	47 244	x	
	Trutnov	60	38 521	448	35 339	41 278	39 829	33 546	32 422	42 176	x	
Celkem Královéhradecký		60	44 915	1 713	41 308	48 040	46 442	32 780	37 412	43 036	64 219	
Pardubický	Chrudim	63	39 415	294	37 411	42 445	39 174	29 946	35 981	46 791	x	
	Pardubice	60	56 218	953	51 122	62 058	57 323	37 359	43 441	x	60 644	
	Svitavy	62	38 969	321	34 965	41 933	41 539	29 226	41 056	40 331	x	
	Ústí nad Orlicí	61	38 536	424	35 965	40 711	40 544	28 831	38 600	41 192	x	
Celkem Pardubický		61	47 195	1 992	42 994	51 039	49 255	31 471	40 045	42 597	60 644	
Vysočina	Havlíčkův Brod	65	38 963	242	33 373	43 282	42 280	27 398	37 968	42 733	x	
	Jihlava	61	49 034	547	43 939	55 544	51 502	39 090	37 016	x	52 028	
	Pelhřimov	66	39 380	229	32 395	44 529	41 765	25 205	33 197	45 110	x	
	Třebíč	62	43 595	356	40 229	45 078	47 062	32 527	40 582	47 148	x	
	Žďár nad Sázavou	63	45 984	259	41 660	51 397	45 664	33 239	41 760	49 703	x	
Celkem Vysočina		63	44 518	1 633	39 919	48 960	46 665	31 190	38 210	46 649	52 028	



- Průměrná velikost bytu v okrese: 62 m²
- Průměrná cena za m² 40 331 Kč/m²

Výpočet: Statistická hodnota – (m² x cena) 62 × 40 331 = 2 500 522 Kč.

2) Koeficient růstu cen (§ 8)

Koeficient z indexů realizovaných cen starších bytů ČSÚ:

V uvedeném souboru najdu tabulku s názvem Index 2010 = 100. V tabulce dohledám poslední známý údaj ve sloupci ČR Celkem, tedy **index 2Q 2025 = 291,7**, ten **vydělím** stejným kvartálem 3 roky před rozhodnutím o úpadku, v našem případě **2Q 2022 = 246,3**

Indexy realizovaných cen starších bytů Indices of Realized Prices of Second-hand Flats											
CR = Czech Republic											
Index (průměr 2010 = 100) Index (average of 2010 = 100)	Praha Prague	ČR bez Prahy CR excluding Prague	ČR celkem CR total	Předchozí období = 100 Previous period = 100	Praha Prague	ČR bez Prahy CR excluding Prague	ČR celkem CR total	Stejně období předchozího roku=100 Corresponding period of previous year = 100	Praha Prague	ČR bez Prahy CR excluding Prague	ČR celkem CR total
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0	váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0	váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
2q/2020	163,1	164,0	163,8	2q/2020	102,4	102,7	102,6	2q/2020	108,0	110,8	110,2
3q/2020	167,7	169,5	169,1	3q/2020	102,8	103,4	103,2	3q/2020	109,4	111,7	111,2
4q/2020	174,4	176,5	176,0	4q/2020	104,0	104,1	104,1	4q/2020	110,6	114,2	113,3
1q/2021	181,9	184,4	183,8	1q/2021	104,3	104,5	104,4	1q/2021	114,3	115,5	115,2
2q/2021	188,9	194,3	193,1	2q/2021	103,8	105,4	105,1	2q/2021	115,8	118,5	117,9
3q/2021	195,6	208,1	205,2	3q/2021	103,5	107,1	106,3	3q/2021	116,6	122,8	121,3
4q/2021	209,3	223,6	220,3	4q/2021	107,0	107,4	107,4	4q/2021	120,0	126,7	125,2
1q/2022	216,5	239,2	234,0	1q/2022	103,4	107,0	106,2	1q/2022	119,0	129,7	127,3
2q/2022	220,4	254,1	246,3	2q/2022	101,8	106,2	105,3	2q/2022	116,7	130,8	127,6
3q/2022	226,1	261,4	253,2	3q/2022	102,6	102,9	102,8	3q/2022	115,6	125,6	123,4
4q/2022	226,9	257,7	250,6	4q/2022	100,4	98,6	99,0	4q/2022	108,4	115,3	113,8
1q/2023	219,2	249,6	242,6	1q/2023	96,6	96,9	96,8	1q/2023	101,2	104,3	103,7
2q/2023	212,5	243,4	236,3	2q/2023	96,9	97,5	97,4	2q/2023	96,4	95,8	95,9
3q/2023	214,1	242,0	235,6	3q/2023	100,8	99,4	99,7	3q/2023	94,7	92,6	93,0
4q/2023	221,0	241,5	236,7	4q/2023	103,2	99,8	100,5	4q/2023	97,4	93,7	94,5
1q/2024	221,5	249,2	242,8	1q/2024	100,2	103,2	102,6	1q/2024	101,0	99,8	100,1
2q/2024	230,8	256,9	250,8	2q/2024	104,2	103,1	103,3	2q/2024	108,6	105,5	106,1
3q/2024	239,4	267,4	260,9	3q/2024	103,7	104,1	104,0	3q/2024	111,8	110,5	110,7
4q/2024	247,8	277,1	270,3	4q/2024	103,5	103,6	103,6	4q/2024	112,1	114,7	114,2
1q/2025	256,5	288,6	281,2	1q/2025	103,5	104,2	104,0	1q/2025	115,8	115,8	115,8
2q/2025	262,2	300,6	291,7	2q/2025	102,2	104,2	103,7	2q/2025	113,6	117,0	116,3

Výpočet koeficientu: 291,7 / 246,3 = 1,18 (zaokrouhleno na 2 desetinná místa).

Výpočet: Statistická hodnota x koeficient růstu cen: 2 500 522 × 1,18 = 2 950 615,96 Kč.

3) Koeficient zohledňovaných osob (§ 9 odst. 2 pro byt)



Dlužník nemá žádnou zohledňovanou osobu, použije se koeficient podle odst. 2 písm. a) $\Rightarrow 0,85$.

Výpočet: $2\,950\,615,96 \times 0,85 = 2\,508\,023,57$ Kč

4) Spoluvlastnický podíl (§ 4 odst. 3)

Statistická hodnota se nekrátí velikostí spoluvlastnického podílu, porovnává se plná referenční hodnota chráněného obydlí s očekávaným výtěžkem zpeněžení podílu.

Hodnota chráněného obydlí = 2 508 023,57 Kč.



Ustanovení vztahující se k danému výpočtu:

§ 5

Statistická hodnota bytu

(1) Statistická hodnota bytu se určí jako součin průměrné velikosti bytu v m² v daném okrese a kupní ceny za m² podle velikosti obce v daném okrese, uvedených v tabulce souboru cen „**2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)**“.

(2) Statistická hodnota bytu podle odstavce 1 může činit nejméně dvě desetiny a nejvýše dvojnásobek součinu průměrné velikosti bytu v m² pro celou Českou republiku a kupní ceny za m² pro celou Českou republiku uvedených v tabulce souboru cen „**2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)**“.

§ 8

Koeficient růstu cen

(1) Koeficient růstu cen se určí z tabulky statistického souboru podle § 4 odst. 5 „**2.1. Indexy realizovaných cen starších bytů**“, podtabulky „Index (průměr 2010 = 100)“ z hodnot indexu pro „ČR celkem“ podílem hodnoty za poslední zveřejněné čtvrtletí a hodnoty za stejné čtvrtletí předcházející o 3 roky rozhodnutí o úpadku.

(2) Podíl indexů se zaokrouhlí na 2 desetinná místa.

§ 9

Koeficient zohledňovaných osob

(1) Jestliže je dlužníkovým obydlím dům, použije se koeficient zohledňovaných osob pro dům. V ostatních případech se použije koeficient zohledňovaných osob pro byt.

(2) Koeficient zohledňovaných osob pro byt činí

- a) 0,85 v případě, že žádná zohledňovaná osoba není,
- b) 1,00 v případě 1 zohledňované osoby,
- c) 1,30 v případě 2 nebo 3 zohledňovaných osob, nebo
- d) 1,60 v případě 4 a více zohledňovaných osob.

(3) Koeficient zohledňovaných osob **pro dům** činí

- a) 0,70 v případě, že žádná zohledňovaná osoba není,
- b) 1,00 v případě 1 až 3 zohledňovaných osob, nebo**
- c) 1,15 v případě 4 a více zohledňovaných osob.



Příloha 2 - Vzorový příklad č. 2 k výpočtu chráněného obydlí podle novely nařízení vlády č. 189/2019 Sb. účinné od 1. 9. 2025

Dlužník s rodinou – rodinný dům na venkově (rozšířená domácnost)

Situace:

Dlužník žije s manželkou, dvěma nezletilými dětmi (7 a 10 let) a tchyní v rodinném domě v obci do 2 000 obyvatel v okrese Pelhřimov (Kraj Vysočina). Rozhodnutí o úpadku: 15. 3. 2025. Dlužník má navíc studující zletilé dítě z předchozího vztahu, které s ním nežije ve společné domácnosti, avšak má k němu vyživovací povinnost.

Výpočet:

1) Statistická hodnota domu (§ 4 a § 6)

Vynásobí se průměrná velikost a průměrná cena rodinného domu. Použije se statistický soubor ČSÚ, na období 3 let, které končí rokem předcházejícím rozhodnutí o úpadku o 2 roky, „**Ceny nemovitostí**“ (období 2021–2023), tabulka 1-4 (okresy × velikost obcí), pro kraj Vysočina, okres Pelhřimov a obce do 1 999 obyvv.:

1.4. PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V ČR V LETECH 2021 - 2023 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m2)											
Název kraje	Název okresu	Období 2021 - 2023			Období			Období 2021 - 2023			
		Prům. velikost RD v m2	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
								do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
					Kupní cena			Kupní cena			
Vysočina	Havlíčkův Brod	81	38 176	224	33 881	41 926	41 200	37 479	35 887	41 735	x
	Jihlava	83	44 493	194	39 886	49 102	46 320	37 199	36 617	x	60 502
	Pelhřimov	83	36 168	130	34 962	38 557	36 032	34 600	36 677	38 548	x
	Třebíč	77	35 914	172	33 178	39 139	37 021	35 687	33 341	43 972	x
	Žďár nad Sázavou	83	39 242	214	36 999	39 887	41 317	38 922	39 628	40 446	x
Celkem Vysočina		82	39 036	934	35 732	41 874	40 933	37 111	36 223	40 964	60 502
Jihomoravský	Blansko	86	39 443	219	38 019	41 013	40 423	37 988	40 176	44 603	x
	Brno-město	96	71 967	389	66 229	74 250	78 210	x	x	x	71 967
	Brno-venkov	94	44 782	436	41 565	46 032	48 034	43 932	46 169	44 375	x
	Břeclav	83	40 790	331	37 851	42 812	43 764	38 456	43 960	40 446	x
	Hodonín	77	36 150	334	34 099	37 531	37 517	34 503	35 893	39 383	x
	Vyškov	83	40 835	193	38 000	42 683	43 102	39 252	43 909	42 156	x
Celkem Jihomoravský		86	46 276	2 119	42 844	47 816	49 904	39 532	41 753	41 372	71 967

- Průměrná velikost RD v okrese: 83 m²
- Průměrná cena za m² (do 1 999 obyvv.): 34 600 Kč/m²

Výpočet: Statistická hodnota – (m² x cena) 83 × 34 600 = 2 871 800 Kč.



2) Koeficient hodnoty pozemku (§ 7)

Obec do 1 999 obyvatel je podle § 7 odst. 2 písm. a) $\Rightarrow 1,20$

Výpočet: Statistická hodnota x koeficient pozemku: $2\,871\,800 \times 1,20 = 3\,446\,160$ Kč.

3) Koeficient růstu cen (§ 8)

Koeficient z indexů realizovaných cen starších bytů ČSÚ:

V uvedeném souboru najdu tabulku s názvem Index 2010 = 100. V tabulce dohledám poslední známý údaj ve sloupci ČR Celkem, tedy **index 2Q 2025 = 291,7**, ten vydělím stejným kvartálem 3 roky před rozhodnutím o úpadku, v našem případě **2Q 2022 = 246,3**

Indexy realizovaných cen starších bytů Indices of Realized Prices of Second-hand Flats											
CR = Czech Republic											
Index (průměr 2010 = 100)/ Index (average of 2010 = 100)	Praha Prague	ČR bez Prahy CR excluding Prague	ČR celkem CR total	Předchozí období = 100 Previous period = 100	Praha Prague	ČR bez Prahy CR excluding Prague	ČR celkem CR total	Stejně období předchozího roku=100 Corresponding period of previous year = 100	Praha Prague	ČR bez Prahy CR excluding Prague	ČR celkem CR total
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0	váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0	váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
2q/2020	163,1	164,0	163,8	2q/2020	102,4	102,7	102,6	2q/2020	108,0	110,8	110,2
3q/2020	167,7	169,5	169,1	3q/2020	102,8	103,4	103,2	3q/2020	109,4	111,7	111,2
4q/2020	174,4	176,5	176,0	4q/2020	104,0	104,1	104,1	4q/2020	110,6	114,2	113,3
1q/2021	181,9	184,4	183,8	1q/2021	104,3	104,5	104,4	1q/2021	114,3	115,5	115,2
2q/2021	188,9	194,3	193,1	2q/2021	103,8	105,4	105,1	2q/2021	115,8	118,5	117,9
3q/2021	195,6	208,1	205,2	3q/2021	103,5	107,1	106,3	3q/2021	116,6	122,8	121,3
4q/2021	209,3	223,6	220,3	4q/2021	107,0	107,4	107,4	4q/2021	120,0	126,7	125,2
1q/2022	216,5	239,2	234,0	1q/2022	103,4	107,0	106,2	1q/2022	119,0	129,7	127,3
2q/2022	220,4	254,1	246,3	2q/2022	101,8	106,2	105,3	2q/2022	116,7	130,8	127,6
3q/2022	226,1	261,4	253,2	3q/2022	102,6	102,9	102,8	3q/2022	115,6	125,6	123,4
4q/2022	226,9	257,7	250,6	4q/2022	100,4	98,6	99,0	4q/2022	108,4	115,3	113,8
1q/2023	219,2	249,6	242,6	1q/2023	96,6	96,9	96,8	1q/2023	101,2	104,3	103,7
2q/2023	212,5	243,4	236,3	2q/2023	96,9	97,5	97,4	2q/2023	96,4	95,8	95,9
3q/2023	214,1	242,0	235,6	3q/2023	100,8	99,4	99,7	3q/2023	94,7	92,6	93,0
4q/2023	221,0	241,5	236,7	4q/2023	103,2	99,8	100,5	4q/2023	97,4	93,7	94,5
1q/2024	221,5	249,2	242,8	1q/2024	100,2	103,2	102,6	1q/2024	101,0	99,8	100,1
2q/2024	230,8	256,9	250,8	2q/2024	104,2	103,1	103,3	2q/2024	108,6	105,5	106,1
3q/2024	239,4	267,4	260,9	3q/2024	103,7	104,1	104,0	3q/2024	111,8	110,5	110,7
4q/2024	247,8	277,1	270,3	4q/2024	103,5	103,6	103,6	4q/2024	112,1	114,7	114,2
1q/2025	256,5	288,6	281,2	1q/2025	103,5	104,2	104,0	1q/2025	115,8	115,8	115,8
2q/2025	262,2	300,6	291,7	2q/2025	102,2	104,2	103,7	2q/2025	113,6	117,0	116,3

Výpočet koeficientu: $291,7 / 246,3 = 1,18$ (zaokrouhleno na 2 desetinná místa).

Výpočet: Statistická hodnota x koeficient růstu cen: $3\,446\,160 \times 1,18 = 4\,066\,468,80$ Kč.

4) Koeficient zohledňovaných osob (§ 9 odst. 3 pro dům)

Zohlední se jen osoba, která

- (i) žije ve společné domácnosti a současně



(ii) jí je dlužník povinen poskytovat výživné (§ 3 odst. 1): (typicky zletilé dítě „mimo domácnost“). Naopak osoby ve společné domácnosti bez vyživovací povinnosti (např. rodiče, tchán/tchyně) se **nezapočítávají**.

- Manželka – **ano**
 - 2 nezletilé děti – **ano**
 - Tchyně – **ne** (není vyživovací povinnost).
 - Zletilé dítě z předchozího vztahu – **ne** (není společná domácnost)
- Celkem **3 zohledňované osoby** ⇒ **koefficient 1,00** (pro dům)

Výpočet: Statistická hodnota x koefficient zohledňovaných osob: $4\,066\,468,80 \times 1,00 =$
4 066 468,80 Kč.

Hodnota chráněného obydlí = 4 066 468,80 Kč



Ustanovení vztahující se k danému výpočtu

§ 6

Statistická hodnota rodinného domu

(1) Statistická hodnota rodinného domu se určí jako **součin průměrné velikosti rodinného domu v m² v daném okrese a kupní ceny za m²** podle velikosti obce v daném okrese, uvedených v tabulce souboru cen „**1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)**“.

(2) Statistická hodnota rodinného domu podle odstavce 1 může činit nejméně dvě desetiny a nejvýše dvojnásobek součinu průměrné velikosti rodinného domu v m² pro celou Českou republiku a kupní ceny za m² pro celou Českou republiku, uvedených v tabulce souboru cen „**1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)**“.

§ 7

Koeficient hodnoty pozemku

(1) Koeficient hodnoty pozemku se určí podle velikosti obce dlužníkovy bydliště.

(2) Koeficient hodnoty pozemku činí

- a) **1,2 v případě, že se jedná o obec do 1 999 obyvatel,**
- b) 1,25 v případě, že se jedná o obec od 2 000 do 9 999 obyvatel,
- c) 1,3 v případě, že se jedná o obec od 10 000 do 49 999 obyvatel,
- d) 1,35 v případě, že se jedná o obec nad 50 000 obyvatel.

§ 8

Koeficient růstu cen

(1) Koeficient růstu cen se určí z tabulky statistického souboru podle § 4 odst. 5 „**2.1. Indexy realizovaných cen starších bytů**“, podtabulky „Index (průměr 2010 = 100)“ z hodnot indexu pro „ČR celkem“ podílem hodnoty za poslední zveřejněné čtvrtletí a hodnoty za stejné čtvrtletí předcházející o 3 roky rozhodnutí o úpadku.

(2) Podíl indexů se zaokrouhlí na 2 desetinná místa.

§ 9

Koeficient zohledňovaných osob

(1) Jestliže je dlužníkovým obydlem dům, použije se koeficient zohledňovaných osob pro dům. V ostatních případech se použije koeficient zohledňovaných osob pro byt.

(2) Koeficient zohledňovaných osob pro byt činí

- a) 0,85 v případě, že žádná zohledňovaná osoba není,
- b) 1,00 v případě 1 zohledňované osoby,
- c) 1,30 v případě 2 nebo 3 zohledňovaných osob, nebo
- d) 1,60 v případě 4 a více zohledňovaných osob.

(3) Koeficient zohledňovaných osob **pro dům** činí

- a) 0,70 v případě, že žádná zohledňovaná osoba není,
- b) **1,00 v případě 1 až 3 zohledňovaných osob, nebo**
- c) 1,15 v případě 4 a více zohledňovaných osob.