456

VYHLÁŠKA
ze dne 19. prosince 2024

o cenových mapách nájemného

Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých dalších zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 126/2024 Sb.:

§ 1
Předmět úpravy

Tato vyhláška stanoví

a) vstupní data vstupující do tvorby cenových map nájemného a postup Ministerstva financí při práci s nimi,
b) způsob tvorby cenových map nájemného,
c) termíny zveřejňování cenových map nájemného a podoba jejich vydávání.

§ 2
Vymezení pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí

a) územní jednotkou území obce s výjimkou
    1. obce s rozšířenou působností a hlavního města Prahy, kde je územní jednotkou katastrální území,
    2. vojenského újezdu, pro který se cenové mapy nájemného nezpracovávají a nevydávají,
b) nájemním bytem byt podle § 13 stavebního zákona používaný pro bydlení osob,
c) dispozicí údaj o počtu obytných místností podle stavebního zákona,
d) referenčním bytem nezařízený nájemní byt ve stáří více než 5 let, o standardizované velikosti příslušné velikostní kategorie s odpovídající velikostí obytných místností, bez bezbariérového přístupu, bez balkonu, terasy, garáže, garážového stání, parkovací plochy a dalšího vybavení, který je udržovaný v dobrém až velmi dobrém stavebně technickém stavu,
e) referenčním bytem novostavby nezařízený nájemní byt ve stáří nejvýše 5 let, o standardizované velikosti příslušné velikostní kategorie s odpovídající velikostí obytných místností, bez bezbariérového přístupu, bez balkonu, terasy, garáže, garážového stání, parkovací plochy a dalšího vybavení, který je ve vynikajícím nebo velmi dobrém stavebně technickém stavu,
f) vstupními daty vstupujícími do tvorby cenových map nájemného nabídkové ceny nájemného nájemních bytů, u kterých lze předpokládat, že byly ve stanoveném období pronajaty za tržních podmínek,

g) tříděním cílená úprava vstupních dat vstupujících do tvorby cenových map nájemného,

h) podlahovou plochou podlahová plocha podle stavebního zákona,

i) realitním portálem internetová adresa, která slouží k zveřejňování a vyhledávání nabídek a poptávek po nemovitých věcech, a to za účelem jejich prodeje nebo pronájmu,

j) nově uzavřenou smlouvou smlouva mezi poskytovatelem nájemního bytu a nájemcem nově pronajímaného bytu, která je realizována na základě informace uvedené na realitním portálu.

§ 3

Cenové mapy nájemného

(1) Cenové mapy nájemného vyjadřují hladinu nájemného u nájemních bytů poskytovaných za tržních podmínek.

(2) Pro účely cenových map nájemného není rozhodující majetkoprávní vztah k nájemnímu bytu.

§ 4

Vstupní data pro tvorbu cenových map nájemného

(1) Pro tvorbu cenových map nájemného se využívají pouze vstupní data vstupující do tvorby cenových map nájemného.

(2) Vstupní data vstupující do tvorby cenových map nájemného jsou v rámci přípravy dat tříděna. Postup při sběru a třídění dat stanoví příloha č. 1 k této vyhlášce.

§ 5

Zpracování cenových map nájemného

(1) Cenové mapy nájemného indikují nájemné v rámci nově uzavřeného smluvního vztahu.

(2) Cenové mapy nájemného jsou zpracovávány pro referenční byty nebo referenční byty novostaveb s podlahovou plochou od 16 m^2 do 120 m^2.

(3) Cenové mapy nájemného jsou zpracovávány ve 4 velikostních kategoriích podle dispozice nájemního bytu, a to

a) 1. velikostní kategorie odpovídající dispozici nájemního bytu 1+kk a 1+1,

b) 2. velikostní kategorie odpovídající dispozici nájemního bytu 2+kk a 2+1,

c) 3. velikostní kategorie odpovídající dispozici nájemního bytu 3+kk a 3+1 a

d) 4. velikostní kategorie odpovídající dispozici nájemního bytu 4+kk, 4+1 a více.

(4) Standardizovaná velikost referenčního bytu je dána mediánem výměr nájemních bytů nabízených k pronájmu v daném kraji za specifikované období v dané velikostní kategorii.

(5) Standardizovaná velikost referenčního bytu novostavby je dána mediánem výměr nájemních bytů nabízených k pronájmu v daném kraji za specifikované období v dané velikostní kategorii.

(6) Postup při zpracování vstupních dat vstupujících do tvorby cenových map nájemného, způsob jejich zpracování a postup tvorby cenových map nájemného stanoví příloha č. 2 k této vyhlášce.

§ 6

Postup při vydávání a zveřejňování cenových map nájemného

(1) Cenové mapy nájemného vydávané Ministerstvem financí obsahují

a) popisné výstupy, kterými jsou údaje o výměrách jednotlivých velikostních kategorií referenčního bytu,

b) vybrané cenotvorné parametry pro referenční byt novostavby v Kč za 1 měsíc a 1 m^2,

c) grafické znázornění, kterým jsou mapy nájemného pro referenční byty a referenční byty novostavby vždy samostatně pro jednotlivé velikostní kategorie podle § 5 odst. 3,

d) tabulkové výstupy, kterými jsou každou územní jednotku vždy 1 sada dat pro každou ze 4 velikostních kategorií, přičemž každá datová sada obsahuje alespoň

1. nájemné referenčního bytu v Kč za 1 měsíc a 1 m^2,
2. dolní a horní mez intervalu nájemného referenčního bytu v Kč za 1 měsíc a 1 m^2,
3. údaje o minimální a maximální hodnotě a hodnotě mediánu nájemného v Kč za 1 měsíc a 1 m^2 ze vstupních dat vstupujících do tvorby cenových map nájemného a
4. nájemné referenčního bytu novostavby v Kč za 1 měsíc a 1 m^2.

(2) Cenové mapy nájemného zveřejňuje Ministerstvo financí na svých internetových stránkách vždy nejpozději do 45 dnů od skončení kalendářního čtvrtletí.

§ 7

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2025.

Ministr financí:

Ing. Stanjura v. r.

Příloha č. 1

Postup při sběru a třídění dat pro cenové mapy nájemného v České republice

1. Cenové mapy nájemného zpracovává Ministerstvo financí vždy na základě čtvrtletních dat.
2. Za pronajatý se považuje nájemní byt, k němuž byl na realitních portálech uveden inzerát s nabídkou jeho pronájmu, který byl z nabídky realitních portálů stažen.
3. Třídění vstupních dat pro cenové mapy nájemného má následující posloupnost kroků:
   - 3.1. Získání časových údajů zveřejnění inzerátu na realitním portálu.
   - 3.2. Odstranění nepoužívaných proměnných ze zdrojových dat.
   - 3.3. Odstranění pozorování, která nesplňují velikostní kategorie nájemních bytů definované podle § 5 odst. 3 vyhlášky.
   - 3.4. Odstranění inzerátů, které jsou uveřejněny déle než 180 dní.
   - 3.5. Odstranění duplicitních pozorování.
   - 3.6. Odstranění dat, u kterých nejsou uvedeny souřadnice globálního polohového systému.
   - 3.7. Přiřazení unikátního číselného označení každému pozorování.
   - 3.8. Propojení polohopisných údajů vztahujících se k jednotlivým transakcím (pronájmům) ze systému globálního polohového systému s územními daty pomocí polygonu. Polygon

je množina bodů vymezená globálním polohovým systémem a souřadnicemi, které přísluší k dané územní jednotce.

3.9. Přiřazení územních informací k danému pozorování. Za územní informace jsou považovány

a) název katastrálního území,
b) kód katastrálního území,
c) název obce,
d) kód obce,
e) název obce s rozšířenou působností,
f) kód obce s rozšířenou působností a
g) název kraje.

3.10. Přiřazení informací o nájemním bydlení k pozorování podle unikátního číselného označení, a to

a) kategorie,
b) typ materiálu budovy,
c) stav objektu,
d) vlastnictví,
e) podlaží,
f) podlahová plocha,
g) typ domu,
h) poloha domu,
i) plocha pozemku a
j) údaje globálního polohového systému.

3.11. Přiřazení binárních atributů ke každému pozorování. Každý binární atribut reprezentuje jednu nově vytvořenou proměnnou a dosahuje hodnot „1“ v případě, že nájemní byt disponuje binárním atributem, v opačném případě dosahuje hodnoty „0“. Binární atributy jsou

a) balkón,
b) parkovací místo,
c) vybavenost,
d) lodžie,
e) výtah,
f) bezbariérovost,
g) garáž,
h) terasa a
i) technický stav,

1. plánovaný projekt, v procesu výstavby,
2. špatný stav, před rekonstrukcí,
3. dobrý až velmi dobrý,
4. po rekonstrukci a

5. novostavba,

j) typ materiálu

1. panelový,
2. cihlový,
3. dřevěný,
4. mix,
5. skeletová konstrukce,
6. kamenný a
7. ostatní.

Příloha č. 2

Postup při zpracování vstupních dat vstupujících do tvorby cenových map nájemného, způsob jejich zpracování a postup tvorby cenových map nájemného v České republice

1. Cenové mapy nájemného v České republice jsou zpracovány a tvořeny ze vstupních dat vstupujících do tvorby cenových map nájemného, u nichž proběhlo třídění podle přílohy č. 1.
2. Cenové mapy nájemného jsou výstupem vícenásobného log-lineárního hédonického regresního modelu počítaného na nabídkových nájemních cenách v České republice.
3. Cenové mapy nájemného jsou členěny geograficky na jednotlivé územní jednotky.
4. Nájemné pro danou velikostní kategorii a danou územní jednotku se určí jako exponenciální hodnota konstanty regresní funkce.
5. Dolní mez intervalu nájemného referenčního bytu za m^2 se určí jako dolní mezi predikčního intervalu (2,5 %). Horní mez intervalu nájemného referenčního bytu za m^2 se určí jako horní mezi predikčního intervalu (97,5 %). Dolní a horní mez predikčního intervalu reprezentují cenovou hladinu, ve které se nabízí m^2 referenčního bytu v dané velikostní kategorii ve specifické územní jednotce.
6. Údaje o minimální a maximální hodnotě včetně mediánu nájemného referenčního bytu za m^2 odpovídají cenové hladině získané z původních dat o nájemném na trhu.
7. Obecná specifikace modelu cenových map nájemného je:

$$\ln(\textit{nabídkové ceny nájemného za } m^2) = \beta_0 + \beta_i * \ln(x_i) + \beta_j * x_j + \varepsilon$$

kde ln vyjadřuje přirozený logaritmus,

β_0 vyjadřuje střední hodnotu cenové hladiny, kdy se jedná o přirozený logaritmus konstanty modelu,

β_i a β_j vyjadřuje jednotlivé regresní koeficienty,

x_i a x_j vyjadřuje jednotlivé nezávislé proměnné,

ε vyjadřuje nevysvětlenou část modelu cenových map nájemného.

7.1. V modelu cenových map nájemného jsou vysvětlující proměnné celková podlahová plocha a průměrná plocha jednoho pokoje vyjádřeny v logaritmech, ostatní proměnné jsou v lineárním vyjádření.

7.2. Zapsání obecné struktury nebo skladby log-lineárního modelu cenových map nájemného se provede:

a) zadání vztahů mezi vysvětlovanou proměnnou a všemi specifikovanými vysvětlujícími proměnnými,
b) specifikace datového vstupu, kterým je připravený a popsaný datový zdroj podle přílohy č. 1,
c) zadání výpisu a žádaných výstupů z log-lineárního modelu cenových map nájemného,
d) vytvoření smyčkové struktury výpočtů jednotlivých regresních funkcí pro každou územní jednotku.

7.3. Kontrola výskytu multikolinearity u jednotlivých prediktorů se realizuje pomocí smyčkové funkce počítání korelačních matic v každé územní jednotce. V případě výskytu multikolinearity mezi prediktory se problematický prediktor sám automaticky vyřadí z regresního modelu v dané územní jednotce. Předpoklad dostatečného množství pozorování pro výpočet regresní funkce je kontrolován pomocí selektující funkce. Pokud je v územní jednotce malé množství pozorování, tak se doplní o pozorování z okolního území.

7.4. Kontrola a korekce datového vzorku se v této fázi regresního modelu realizují za pomoci analýzy Cookovy vzdálenosti.

7.5. Stabilita získaných regresních koeficientů a stabilita modelu cenových map nájemného jsou kontrolovány za pomocí metody bootstrappingu.

8. Nájemné referenčního bytu novostavby je v cenových mapách nájemného určeno na základě součinu koeficientu referenčního bytu novostavby a nájemného referenčního bytu v příslušné velikostní kategorii.

9. Koeficient referenčního bytu novostavby je dán podílem nájemného referenčního bytu novostavby a nájemného referenčního bytu. Pro potřeby výpočtu koeficientu referenčního bytu novostavby se pracuje vždy s daty za nájemní byty jak referenčních bytů, tak i referenčních bytů novostaveb o velikosti mediánu velikostí nájemních bytů v České republice. Vzorec tohoto vztahu je:

$$K_{novostavby} = \frac{C_{novostavby}}{C_{ref}},$$

kde $K_{novostavby}$ vyjadřuje koeficient referenčního bytu novostavby pro danou územní jednotku,

$C_{novostavby}$ vyjadřuje cenu měsíčního nájemného v Kč za 1 m^2 referenčního bytu novostavby v dané územní jednotce o velikosti mediánu velikostí nájemních bytů v ČR,

C_{ref} vyjadřuje cenu měsíčního nájemného v Kč za 1 m^2 referenčního bytu ve stejné územní jednotce o velikosti mediánu velikostí nájemních bytů v ČR.

Pro výpočet cen uvedených v tomto odstavci je využíván model cenových map nájemného specifikovaný v odstavci 7 této přílohy.

V případě, že z důvodu nedostatku vstupních údajů nelze určit koeficient referenčního bytu novostavby, je výpočet koeficientu referenčního bytu novostavby učiněn za kraj a následně je na místo koeficientu příslušného pro danou územní jednotku aplikován tento krajský údaj.