



Sbírka zákonů a mezinárodních smluv

ČESKÁ REPUBLIKA

Zpřístupněna dne 23. prosince 2024

Vyhláška č. 456/2024 Sb.

Vyhláška o cenových mapách nájemného

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) dispoziční 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 m² do 120 m².
- (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 m²,
 - 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 m²,
 2. dolní a horní mez intervalu nájemného referenčního bytu v Kč za 1 měsíc a 1 m²,
 3. údaje o minimální a maximální hodnotě a hodnotě mediánu nájemného v Kč za 1 měsíc a 1 m² ze vstupních dat vstupujících do tvorby cenových map nájemného a
 4. nájemné referenčního bytu novostavby v Kč za 1 měsíc a 1 m².
- (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 m² se určí jako dolní mezi predikčního intervalu (2,5 %). Horní mez intervalu nájemného referenčního bytu za m² se určí jako horní mezi predikčního intervalu (97,5 %). Dolní a horní mez predikčního intervalu reprezentují cenovou hladinu, ve které se nabízí m² referenčního bytu v dané velikostní kategorii ve specifické územní jednotce.
6. Údaje o minimální a maximální hodnotě včetně mediánu nájemného referenčního bytu za m² odpovídají cenové hladině získané z původních dat o nájemném na trhu.
7. Obecná specifikace modelu cenových map nájemného je:

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

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 popsáný 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 maticí 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 pomoci 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 m² 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 m² 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.

ISSN 3029-5092

Vydavatel: Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, poštovní schránka 21, 170 34 Praha 7 • **Redakce Sbírky zákonů a mezinárodních smluv:** Ministerstvo vnitra, nám. Hrdinů 1634/3, poštovní schránka 155/SB, 140 21, Praha 4, telefon: 974 817 289, e-mail: sbirka@mvcv.cz • Sazba: Tiskárna Ministerstva vnitra, Bartůňkova 1159/4, poštovní schránka 10, 149 00 Praha 11-Chodov • **Právně závazná elektronická verze Sbírky zákonů a mezinárodních smluv je k dispozici na www.e-sbirka.cz** • Tištěnou verzi částky Sbírky zákonů a mezinárodních smluv lze objednat u Tiskárny Ministerstva vnitra, telefon: 974 887 312, e-mail: info@tmv.cz, www.tmv.cz • Předplatné je od 1. 1. 2024 ukončeno.