

Registar cijena nekretnina Federacije BiH

11.06.2022. godine

***Jelena Zelić
Denis Tabucic***

Teme:

- Što je cilj uspostave Regista cijena nekretnina?
- Pregled uspostave Registra cijena nekretnina;
- Rezultati i koristi Registra cijena nekretnina;
- Planovi za naredni period.

Što je cilj uspostave Regista cijena nekretnina?

- ***Transparentnost i stabilnost*** tržišta nekretnina;
- ***Osnov je za zdravu i fer konkurenciju;***
- ***Veće povjerenje javnosti i poslovnog okruženja***, a što zajedno vodi ka povećanju investicija i ekonomskom razvoju;
- Stvaranje osnovnih uvjeta za ***procjenu na temelju tržišnih podataka;***
- Država mora da zna stanje tržišta nekretnina ***u svrhu prihvatanja pravih ekonomskih odluka i politika;***
- Prvi ***korak ka masovnoj procjeni*** nekretnina - određivanje tržišne osnovice za porez na nekretnine;



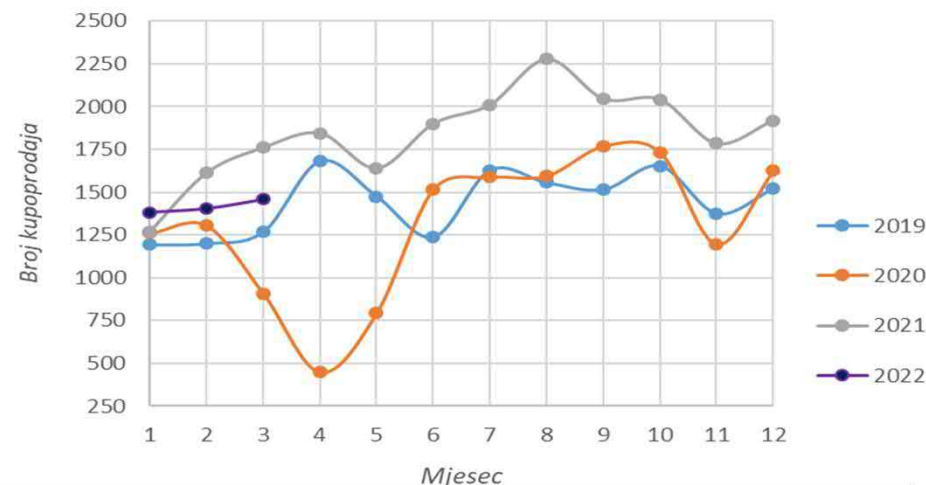
Pregled uspostave Registra cijena nekretnina

- ***Izgradnja kapaciteta*** od 2013. godine – početak CILAP projekta;
- Rezultat ***međuinstitucionalne suradnje*** u realizaciji aktivnosti CILAP projekta;
- ***Izgradnja IT sustava*** Registra cijena nekretnina (2016. i 2017. godina);
- Izgradnja sustava u skladu sa ***važećim zakonskim i institucionalnim okvirima u FBiH***;
- ***Izgradnja kapaciteta kroz održavanje obuka i seminara*** u cilju podizanja razine svijesti korisnika i javnosti;
- Sustav RCN-a je od ***početnih 23 danas u upotrebi u 74 JLS, kao i u svim poreznim ispostavama u Federaciji BiH u FBiH***;
- Više od ***147 000 ugovora*** je registrirano u RCN IT sistem;
- Osigurana je ***računarska i prateća oprema*** za korisnike;
- Osigurano je ***održavanje sustava i podrška*** pri svakodnevnom radu.

Registar cijena nekretnina- što je postignuto?

- **Elektronsku evidenciju** prometa nekretnina;
- **Povećan stupanj povjerenja** u procedure prometa nekretnina;
- **Ujednačavanje procedura** registracije prometa u FBiH,
- Po prvi put omogućeno je:
 - **plansko praćenje i analiza tržišta nekretnina,**
 - **izvještavanje zasnovano na službenim podacima**
 - **javni uvid u podatke Registra cijena nekretnina u FBiH**

BROJ KUPOPRODAJNIH UGOVORA PO MJESECIMA



Brze činjenice:

FBiH

Ukupan broj svih transakcija 2017 -2022

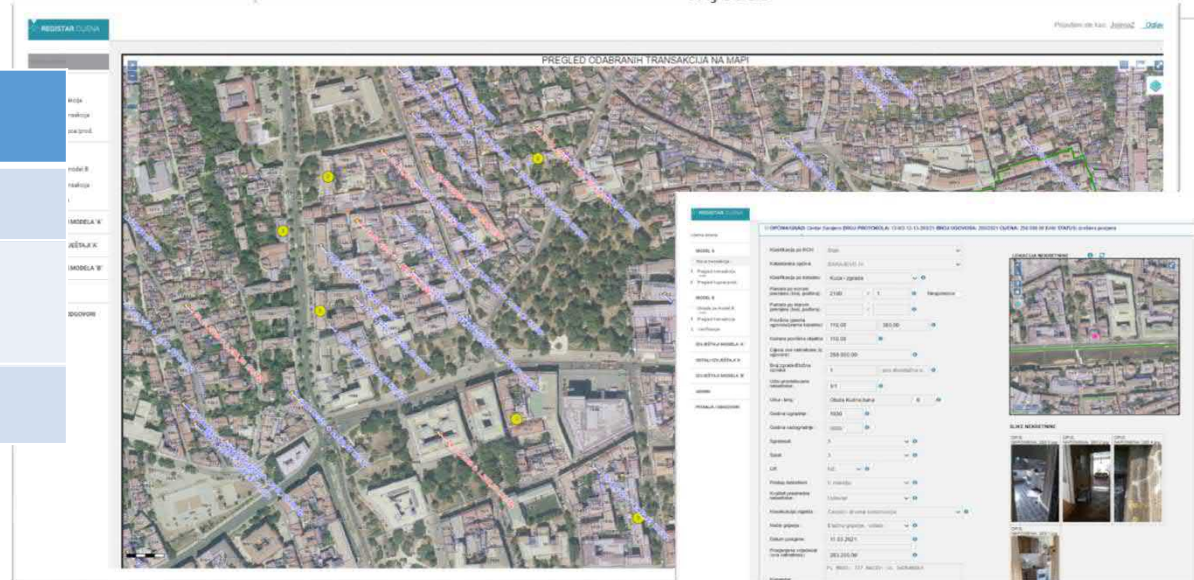
147 200

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora 2017 -2022

85 500

Ukupan broj na javnom uvidu

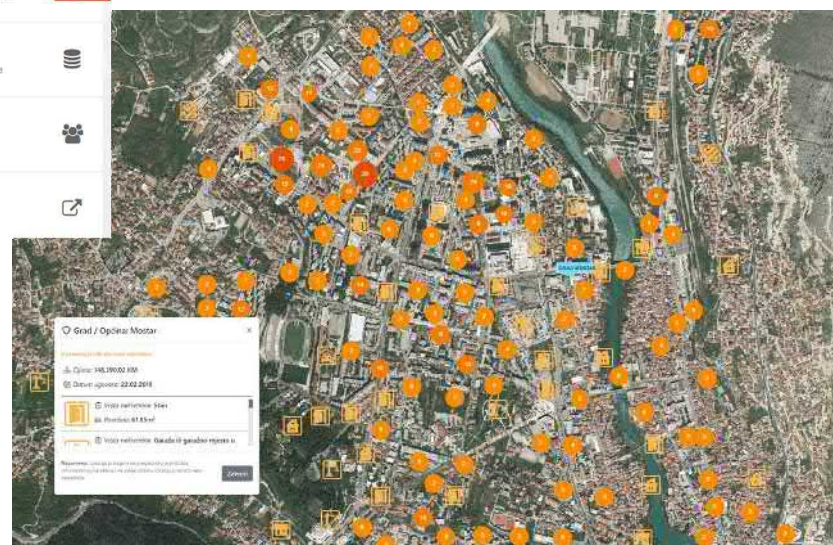
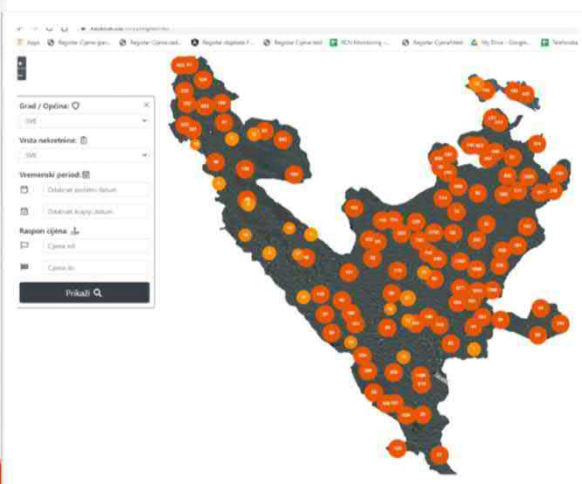
73 300



Javni uvid u podatke Registra cijena



U FBiH dostupan od 05.06.2018.godine



Javnost ima uvid u:

a) vrsta nekretnine u prometu, površina, geolokacija te druge informacije;

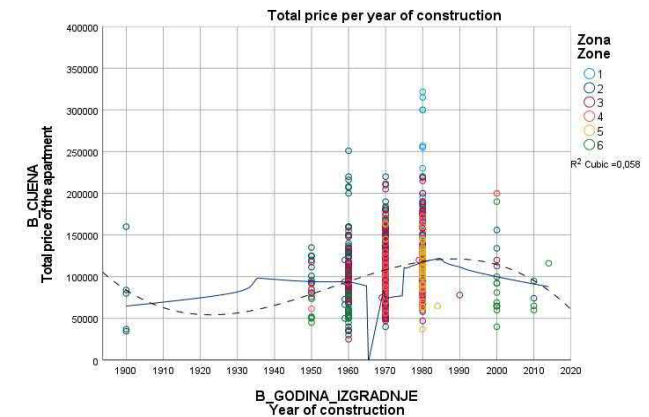
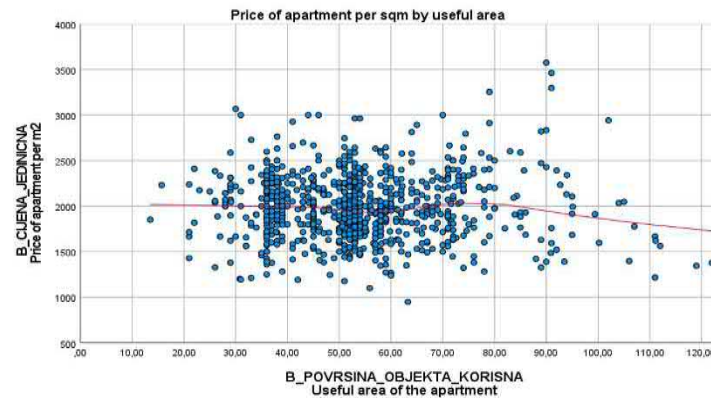
b) datum zaključenja ugovora o prodaji nekretnina;

c) cijena prometovanih nekretnina iz predmetnog ugovora;

d) informacija da li je za predmetni ugovor bilo više nekretnina i koje vrste te obim prava;

Aktivnosti pilot projekta (2020-2022)

- Praćenje tržišta nekretnina*



- Prikupljanje podataka za stanove i kuće na terenu*



Slika 1: Preuzimaju se podaci iz BPKN

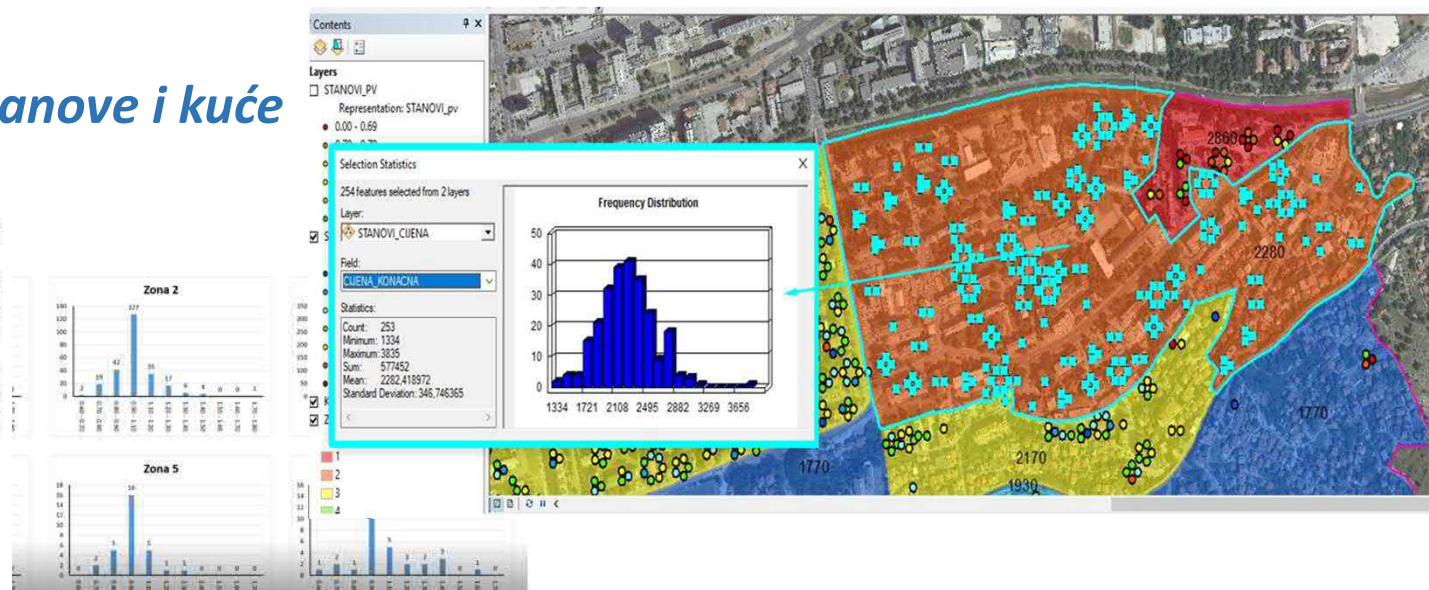
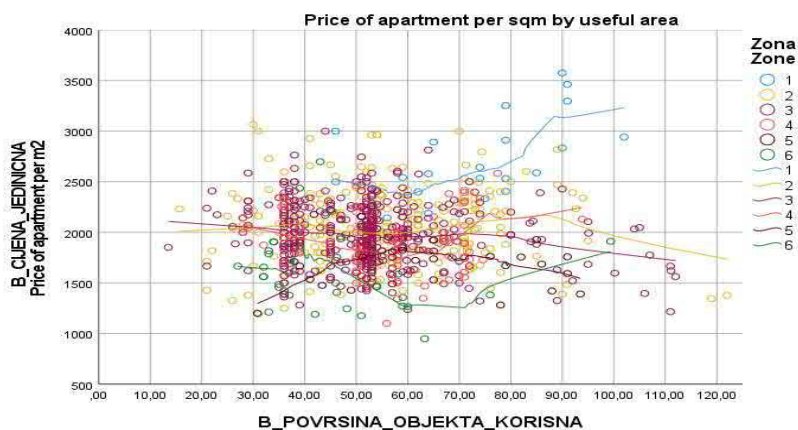
(*žuta* - podaci iz BPKN; *plava* - podaci iz reambulacije; *magenta* - identifikacija na osnovu DOF-a)

Slika 2: Preuzimaju se podaci iz reambulacije

Slika 3: Podaci će se prikupiti na terenu

Aktivnosti pilot projekta (2020-2022)

- Razvoj modela procjene za stanove i kuće*



Histogram cijena i kota u svim zonama

- Izračunavanje tržišnih vrijednosti za stanove u kat. općini Novo Sarajevo II:*

1,544,657,834 KM suma procjenjenih vrijednosti

761638 suma površina (svi stanovi)

13749 broj stanova

2,028 KM prosjek po m²

Zaključak pilot projekta

Biti će potrebno razviti komponente informacijskog sustava za određivanje vrijednosti nekretnina koje uključuju sljedeće međusobno povezane module / alate:

- ***Registar zgrada (objekata);***
- *Alati za analitiku i modeliranje;*
- *Registar modela;*
- *GIS-CAMA informacijski sistem za određivanje vrijednosti nekretnina;*
- *Registar procijenjenih vrijednosti;*

Planovi - masovna procjena vrijednosti nekretnina

- *Izrađen je Projekt određivanja vrijednosti nekretnina;*
- *Izrađen je nacrt Uredbe o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina;*

Planovi - Usvojen Projekt određivanja vrijednosti nekretnina od strane PJI FBiH

Cilj projekta

Određivanja vrijednosti nekretnina jeste odrediti procijenjenu vrijednost za sve nekretnine na području Federacije BiH na osnovu tržišnih pokazatelja. Projektom će se razviti integralni sistem utvrđivanja vrijednosti nekretnina za Federaciju BiH, a kao preduvjet izvršiti će se sistematsko prikupljanje podataka o nekretninama u Federaciji BiH u svrhu formiranja novog registra - katastar zgrada.

Projekt je zamišljen da se sastoji od tri ključne komponente:

1. *Komponenta A – Razvoj podataka za određivanje vrijednosti nekretnina*
2. *Komponenta B – Razvijanje okvira za procjenu vrijednosti nekretnina*
3. *Komponenta C– Institucionalni razvoj, jačanje kapaciteta i rukovođenje projektom*

Planovi - Informacija o projektu određivanja vrijednosti nekretnina

Vrijednost i trajanje projekta:

Komponenta A – Razvoj podataka za određivanje vrijednosti nekretnina

30.225.000 KM

Komponenta B – Razvijanje okvira za procjenu vrijednosti nekretnina

6.230.000 KM

Komponenta C – Jačanje kapaciteta i rukovođenje projektom

5.075.000 KM

Ukupno za Federaciju BiH

41.530.000 BAM

Trajanje projekta

6 godina

Planovi - nacrt Uredbe o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina

- *Propisuje se postupak za utvrđivanje, uspostavu i održavanje sustava masovne procjene vrijednosti nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine.*
- *Masovna procjena vrijednosti nekretnina se sprovodi kroz složen informacijski sustav masovne procjene vrijednosti nekretnina. Svaka od komponenti masovne procjene vrijednosti nekretnina navedene u Uredbi, vodi se u informacijskim sustavima koji su međusobno povezani i čine sustav masovne procjene vrijednosti nekretnina.*
- *Za utvrđivanje, uspostavu i održavanje informacijskog sustava masovne procjene vrijednosti nekretnina, kao i formiranje neophodnih baza podataka, određivanje procijenjene vrijednosti i vođenje podataka o procijenjenim vrijednostima nekretnina nadležna je Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove.*

HVALA ZA PAŽNJU!

<https://www.katastar.ba/rcn/preglednik//>