

ПОГЛАВЉЕ V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 15.

(Ступање на снагу)

Ова уредба ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеним новинама Федерације БиХ".

В. број 1749/2023
30. новембра 2023. године
Сарајево

Премијер
Нермин Никшић, с. р.

На основу члана 19. став (1) Закона о Влади Федерације Босне и Херцеговине ("Службене новине Федерације БиХ", бр. 1/94, 8/95, 58/02, 19/03, 2/06 и 8/06), на приједлог Федералне управе за геодетске и имовинско-правне послове, Влада Федерације Босне и Херцеговине, на 21. сједници одржаној 30.11.2023. године, доноси

UREDBU**O BAZI PODATAKA REGISTRA NEKRETNINA****POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE**

Члан 1.

(Предмет Уредбе)

Овом уредбом прописује се успостава базе података Регистра некретнина у Федерацији Босне и Херцеговине (у даљем тексту: Федерацији БиХ).

Члан 2.

(Појам)

- (1) Предмет ове уредбе, у сврху успоставе базе података Регистра некретнина, је свака некретнина за коју се може утврдити вриједност помоћу података са тржишта. Основа за утврђивање вриједности некретнина према овој уредби је тржишна вриједност некретнина на основу опћих вриједносних односа на тржишту некретнина на дан процјене те одређена поступцима и методима процјене вриједности некретнина.
- (2) Процјена вриједности некретнина у смислу ове уредбе је поступак утврђивања тржишне вриједности некретнина на одређени датум који се проводи за сваку некретнину користећи прикупљене податке о некретнинима, стандардизоване методе и статистичка испитивања. Процјена вриједности некретнина врши се развојем модела за процјену вриједности некретнина који се одређују према специфичностима сваког појединог подржишта некретнина на територији Федерације БиХ. Процјена вриједности некретнина осигурава уједначеност и конзистентност у процјенјивању основаном на тржишним начелима.

Члан 3.

(Значење појмова)

Појмови у смислу ове уредбе, у проведби ове уредбе и у актима донесеним на основу ове уредбе, имају слjedeће значење:

- a) "тржиште некретнина" је "мјесто" на коме се сусрећу заинтересовани купци и продавци, а на коме се обавља размјена права на некретнинима за новач или неко друго добро;
- b) "подржиште некретнина" је дио тржишта некретнина на коме се одвија промет одређене врсте некретнине за коју је заинтересована одређена група судионика тржишта;
- c) "тржишна цијена некретнина" је новчани износ остварен у конкретном промету одређене некретнине на тржишту некретнина;
- d) "тржишна вриједност некретнина" је процјена највјероватније тржишне цијене која би била остварена на одређени дан у условима фер продаје, када су купач и продавач независни и непoveзани, информисани и понашају се савјесно и промишљено, и под претпоставком да не

постоји неки неприкладан утицај на цијену (принуда, неповољни финансијски аранжман за финансирање промета и сл.);

- e) "опћи вриједносни односи на тржишту некретнина" обухватају cjelinu околности које су мјеродавне за обликовање цијене некретнине на дан процјене, при уобичајеном пословном кретању понуде и потражње као што су опћа привредна ситуација, тржиште капитала те привредни и демографски развој подручја;
- f) "дан процјене" представља датум на који се односи процјена вриједности некретнине;
- g) "верификација регистрованих података" је оцена комплетности и тачности података о промету некретнина која се проводи непосредно после промета на једнообразан начин;
- h) "модел за процјену некретнина" је систем израза, табела и вриједности које се користе у процјени за системско израчунавање процијенјене вриједности великог броја некретнина у оквиру једног подржишта некретнина;
- i) "одређивање модела за процјену некретнина" је изградња (спецификација) модела селекцијом фактора понуде и потражње, сагласно теорији економије некретнина, теорији процјене некретнина и анализи тржишта некретнина;
- j) "калибрација модела за процјену некретнина" је одређивање коефицијената у моделу статистичким тестирањем и то, по правилу, методом вишеструке регресијске анализе или друге статистичке и математичке анализе;
- k) "карактеристична некретнина" је најчешће заступљена некретнина у скупу постојећих некретнина, као и у скупу прометованих некретнина на територији Федерације БиХ, која се одређује за свако подржиште некретнина;

Члан 4.

(Методe за процјену вриједности некретнина)

- (1) Метода процјене вриједности некретнина представља skup статистичких и других аналитичких поступака обраде података о тржишту некретнина које, узимајући у обзир опће начине процјене вриједности некретнина и статистичке критерије квалитета, омогућују процјену вриједности великог броја некретнина на одређени датум. За процјену вриједности некретнина користи се уобичајено метода вишеструке регресијске анализе која подразумијева рјешавање једнадзби математичко-статистичких модела којима се с примјереном тачношћу процјенују односи између појава и карактеристика на тржишту некретнина.
- (2) Прочијенјене вриједности некретнина које су добјене примјеном методе из става (1) овог члана представљају прилагодене тржишне вриједности некретнина.
- (3) За некретнине за које није могуће примјенити методологију и моделе ове врсте процјене, примјенују се методе за појединачну израду процјене вриједности некретнина.

POGLAVLJE II. USPOSTAVA I ODRŽAVANJE SISTEMA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Члан 5.

(Компоненте система)

- (1) Процјена вриједности некретнина, укључује поступак генералне процјене некретнина и поступак приписивања вриједности односно утврђивања вриједности појединачне некретнине на основу података из генералне процјене некретнина.
- (2) Поступак генералне процјене некретнина укључује слjedeће компоненте:
 - a) прикупљање података;
 - b) обрада података;
 - c) одређивање модела за процјену вриједности некретнина по групамa некретнина исте врсте.

- (3) Utvrđivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine uključuje sljedeće komponente:
- izračunavanje vrijednosti nekretnine;
 - evidentiranje podataka o vrijednosti nekretnine.

Član 6.

(Informacioni sistem procjene vrijednosti nekretnina)

- Procjena vrijednosti nekretnina se sprovodi kroz složen informacioni sistem. Svaka od komponenti procjene vrijednosti nekretnina iz člana 5. st. (2) i (3) ove uredbe, vodi se u informacionim sistemima koji su međusobno povezani i čine sistem procjene vrijednosti nekretnina.
- Za utvrđivanje, uspostavu i održavanje informacionog sistema 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 (u daljem tekstu: Federalna uprava).

Član 7.

(Prikupljanje podataka)

- Podaci neophodni za procjenu vrijednosti nekretnina mogu se prikupljati kroz evidenciju tržišnih cijena nekretnina, preuzimanjem iz baza podataka katastarskih i zemljišno-knjižnih evidencija, terenskim uviđajem ili preuzimanjem podataka druge službene evidencije.
- Federalna uprava će za potrebe procjene vrijednosti nekretnina formirati Registar nekretnina koje su predmet ove Uredbe.

Član 8.

(Evidencija tržišnih cijena nekretnina)

- Evidencija tržišnih cijena nekretnina služi za prikupljanje podataka sa tržišta nekretnina i vodi se u Registru cijena nekretnina (u daljem tekstu: Registar cijena).
- Federalna uprava vodi Registar cijena nekretnina za prikupljanje i praćenje tržišta nekretnina i za potrebe procjene vrijednosti nekretnina, kao i za potrebe osiguranja transparentnosti i sigurnosti tržišta nekretnina.
- Federalna uprava osigurava sistem za digitalno vođenje Registra cijena nekretnina na način da je omogućena dostupnost njegovih funkcionalnosti svim organima uključenim u primjenu odredbi ove Uredbe.
- Organ nadležan za utvrđivanje poreza na promet nekretnina će u okviru svoje nadležnosti saradivati sa Federalnom upravom na poslovima prikupljanja, vođenja, održavanja i razmjene podataka Registra cijena.
- Podaci Registra cijena se prikupljaju u sklopu zapisnika koje jedinice lokalne samouprave evidentiraju pri utvrđivanju vrijednosti nekretnina.
- Upis podataka u digitalnu bazu podataka Registra cijena nekretnina vrše jedinice lokalne samouprave i Porezna uprava Federacije BiH.

Član 9.

(Obrada podataka)

- Obrada podataka o prometu nekretnina obuhvata izdvajanje, razvrstavanje i dopunu podataka iz Registra cijena nekretnina, verifikaciju registrovanih podataka radi utvrđivanja i poboljšanja kvaliteta registriranih podataka, vremensko prilagođavanje cijena i analizu tržišnih podataka.
- Obrada podataka vrši se u okviru informacionog sistema procjene vrijednosti nekretnina Federacije BiH.
- Nakon obrade podataka vrši se analiza tržišnih podataka radi utvrđivanja faktora koji utiču na tržišnu vrijednost nekretnina.

Član 10.

(Metodologija prikupljanja i obrade podataka)

- Federalna uprava će za potrebe provođenja ove Uredbe propisati prikupljanje podataka, evidenciju tržišnih cijena nekretnina i obradu podataka definisane čl. 7., 8., i 9. kroz Metodologiju prikupljanja i obrade podataka sistema procjene vrijednosti nekretnina.
- Metodologijom prikupljanja i obrade podataka sistema procjene vrijednosti nekretnina definiše se sadržaj i način vođenja Registra cijena, klasifikacija nekretnina i tržišta nekretnina u Federaciji BiH, način obrade i analize podataka te način korištenja podataka.
- Sadržaj, model baze podataka Registra nekretnina, metode prikupljanja i održavanja podataka sastavni su dio Metodologije prikupljanja i obrade podataka sistema procjene vrijednosti nekretnina.

Član 11.

(Određivanje modela za procjenu vrijednosti nekretnina)

- Za određivanje svakog modela kao osnova koristi se karakteristična nekretnina koja se određuje definisanjem vrijednosti odabranih faktora u modelu za koje je utvrđeno da imaju značajan uticaj na cijene nekretnina na osnovu analiza tržišnih podataka. Određivanje modela za procjenu vrijednosti nekretnina je proces koji obuhvata sljedeće faze:
 - utvrđivanje modela;
 - kalibracija modela;
 - testiranje i prilagođavanje modela;
 - ocjena modela.
- Određivanje modela za procjenu vrijednosti nekretnina prema osobinama podržišta nekretnina obavlja se u informacionom sistemu registra modela za utvrđivanje vrijednosti nekretnina.
- Federalna uprava će po ispunjenju pretpostavki iz-st. (1) i (2) ovog člana propisati Metodologiju određivanja modela procjene vrijednosti nekretnina.

Član 12.

(Utvrđivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine)

- Utvrđivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine jeste izračunavanje vrijednosti i upisivanje podatka o vrijednosti za svaku pojedinačnu nekretninu iz Registra nekretnina na osnovu definisanih modela. Promjena na registriranoj nekretnini koja uzrokuje ponovno utvrđivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine je svaka promjena koja obuhvata karakteristike nekretnina koje učestvuju kao faktori u modelu.
- Informacioni sistem za utvrđivanje vrijednosti pojedinačne nekretnine (u daljem tekstu: sistem za utvrđivanje vrijednosti) se sastoji od aplikacije i baze podataka. U sistemu za utvrđivanje vrijednosti vrše se pripreme za izračunavanje tržišnih vrijednosti pojedinačnih nekretnina, izračunavanje i upis podataka o vrijednosti u informacioni sistem.
- Federalna uprava će propisati Metodologiju uspostave informacionog sistema i utvrđivanja vrijednosti pojedinačne nekretnine iz st. (1) i (2) ovog člana.

POGLAVLJE III. PROVEDBA UREDBE

Član 13.

(Provedba Uredbe)

- Za koordinaciju ispunjavanja obaveza datih Uredbom nadležna je Federalna uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove.
U sklopu koordinacije ispunjavanja obaveza datih Uredbom, Federalna uprava:
 - priprema i usvaja metodologije, smjernice, kriterije i norme za osnivanje i održavanje sistema procjene

vrijednosti nekretnina, programe rada, izvore i način finansiranja;

- b) nadzire osnivanje i funkcionisanje sistema procjene vrijednosti nekretnina;
- c) izvještava Vladu, i javnost o aktivnostima vezanim za osnivanje i funkcionisanje sistema utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

POGLAVLJE IV. KORIŠTENJE PODATAKA

Član 14.

(Korištenje podataka)

- (1) Za potrebe transparentnosti i povećanje sigurnosti tržišta nekretnina podaci iz evidencije tržišta nekretnina, kao i podaci o vrijednosti nekretnina su javni osim podataka koji se smatraju ličnim podacima. Ako se podaci smatraju ličnim podacima prema Zakonu o zaštiti ličnih podataka ("Službeni glasnik BiH" br. 49/06 i 76/11), tada se sa tim podacima postupa u skladu sa Zakonom kojim se uređuje područje zaštite, ličnih podataka.
- (2) Federalna uprava će posebnom metodologijom odrediti uslove korištenja i visinu naknade kojom se određuje naplata i korištenje podataka, kao i pružanje usluga sistema procjene vrijednosti nekretnina.

POGLAVLJE V. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15.

(Stupanje na snagu)

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

V. broj 1749/2023

30. novembra 2023. godine

Sarajevo

Premijer

Nermin Nikšić, s. r.

Na temelju članka 19. stavak (1) Zakona o Vladi Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 1/94, 8/95, 58/02, 19/03, 2/06 i 8/06), na prijedlog Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Vlada Federacije Bosne i Hercegovine na 21. sjednici održanoj 30.11.2023. godine, donosi

UREDBU

O BAZI PODATAKA REGISTRA NEKRETNINA

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(Predmet Uredbe)

Ovom uredbom propisuju se uspostava baze podataka Registra nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Federaciji BiH).

Članak 2.

(Pojam)

- (1) Predmet ove uredbe, u svrhu uspostave baze podataka Registra nekretnina, je svaka nekretnina za koju se može utvrditi vrijednost pomoću podataka sa tržišta. Osnovica za utvrđivanje vrijednosti nekretnina prema ovoj uredbi je tržišna vrijednost nekretnina na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan procjene te određena postupcima i metodama procjene vrijednosti nekretnina.
- (2) Procjena vrijednosti nekretnina u smislu ove uredbe je postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina na određeni datum koji se provodi za svaku nekretninu koristeći prikupljene podatke o nekretninama, standardizirane metode i statistička ispitivanja. Procjena vrijednosti nekretnina vrši se razvojem modela za procjenu vrijednosti nekretnina koji se određuju prema specifičnostima svakog pojedinog podržista nekretnina na teritoriji Federacije BiH. Procjena

vrijednosti nekretnina osigurava ujednačenost i dosljednost u procjenjivanju utemeljenom na tržišnim načelima.

Članak 3.

(Značenje pojmova)

Pojmovi u smislu ove uredbe, u provedbi ove Uredbe i u aktima donesenima na temelju ove uredbe, imaju sljedeće značenje:

- a) "tržište nekretnina" je "mjesto" na kome se susreću zainteresirani kupci i prodavatelji, a na kome se obavlja razmjena prava na nekretninama za novac ili neko drugo dobro;
- b) "podtržište nekretnina" je dio tržišta nekretnina na kome se odvija promet određene vrste nekretnine za koju je zainteresirana određena grupa sudionika tržišta;
- c) "tržišna cijena nekretnina" je novčani iznos ostvaren u konkretnom prometu određene nekretnine na tržištu nekretnina;
- d) "tržišna vrijednost nekretnina" je procjena najvjerojatnije tržišne cijene koja bi bila ostvarena na određeni dan u uvjetima fer prodaje, kada su kupac i prodavatelj nezavisni i nepovezani, informirani i ponašaju se savjesno i promišljeno, i pod pretpostavkom da ne postoji neki neprikladan utjecaj na cijenu (prinuda, nepovoljni finansijski aranžman za financiranje prometa i sl.);
- e) "opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina" obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan procjene, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja;
- f) "dan procjene" predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine;
- g) "verifikacija registriranih podataka" je ocjena kompletnosti i točnosti podataka o prometu nekretnina koja se provodi neposredno poslije prometa na jednoobrazan način;
- h) "model za procjenu nekretnina" je sustav izraza, tabela i vrijednosti koje se koriste u procjeni za sustavno izračunavanje procijenjene vrijednosti velikog broja nekretnina u okviru jednog podržista nekretnina;
- i) "određivanje modela za procjenu nekretnina" je izgradnja (specifikacija) modela selekcijom faktora ponude i potražnje, suglasno teoriji ekonomije nekretnina, teoriji procjene nekretnina i analizi tržišta nekretnina;
- j) "kalibracija modela za procjenu nekretnina" je određivanje koeficijenata u modelu statističkim testiranjem i to, po pravilu, metodom višestruke regresijske analize ili druge statističke i matematičke analize;
- k) "karakteristična nekretnina" je najčešće zastupljena nekretnina u skupu postojećih nekretnina, kao i u skupu prometovanih nekretnina na teritoriji Federacije BiH, koja se određuje za svako podržište nekretnina.

Članak 4.

(Metode za procjenu vrijednosti nekretnina)

- (1) Metoda procjene vrijednosti nekretnina predstavlja skup statističkih i drugih analitičkih postupaka obrade podataka o tržištu nekretnina koje, uzimajući u obzir opće načine procjene vrijednosti nekretnina i statističke kriterije kvalitete, omogućuju procjenu vrijednosti velikog broja nekretnina na određeni datum. Za procjenu vrijednosti nekretnina koristi se uobičajeno metoda višestruke regresijske analize koja podrazumijeva rješavanje jednadžbi matematičko-statističkih