



HRVATSKO DRUŠTVO  
SUDSKIH VJEŠTAKA  
I PROCJENITELJA

CROATIAN ASSOCIATION OF COURT  
EXPERT WITNESSES AND VALUERS



TEGOVA  
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

## SIMPOZIJ O IZVLAŠTENJU NEKRETNINA U RH

**Čast nam je i zadovoljstvo pozvati Vas na stručni jednodnevni simpozij o postupcima izvlaštenja nekretnina u RH koji će se održati u hotelu „Panorama“ u Zagrebu 13.10.2018.godine s početkom u 9,00h.**

Republika Hrvatska je provela jedan dio i očekuje se provedba još cijelog niza infrastrukturnih projekata sufinanciranih od strane Europske unije. Provođenje postupaka izvlaštenja (potpunog i nepotpunog) radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama vrlo je važno pitanje kod izgradnje mostova (npr. Pelješki most), cesta (prema Dubrovniku i Sisku itd.), rješavanja kanalizacije i druge infrastrukture u gradovima na Jadranu itd. Obzirom na znatno niže procjene vrijednosti nekretnina nego prije donošenja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina s posljedicom velikog broja žalbi i tužbi pravna struka kao i ostale struke ukazuju na problem načela tzv. prethodnog učinka koje pogoduje korisnicima izvlaštenja, dok su vlasnici nekretnina stavljani u nepovoljniji položaj.

Nadalje, ukazuje se na problem da je predmet procjene u postupku izvlaštenja neka fiktivna nekretnina sa nepostojećim uporabnim svojstvima, a ne ona koja je predmet izvlaštenja sa onim svojstvima koja nekretnina zaista i ima u vrijeme procjene. Ovakvim načinom procjene nisu oštećeni samo izvlaštenici kao privatne osobe već može biti i oštećena država u slučajevima kada se izvlašćuje državna imovina. Od strane 10 odvjetnika pokrenuti su postupci 2015.g. pred Ustavnim sudom za ocjenu ustavnosti Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina kao i Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, koji još nisu riješeni.

U postojećem hrvatskom pravnom sustavu vještacima/procjeniteljima ostavljena je velika odgovornost da svojim vještvom stvore okruženje povjerenja kako to napominje gđa Senka Orlić-Zaninović, sutkinja Visokog upravnog suda RH, a analizi problema pridružuju se svojim predavanjima i sutkinja Upravnog suda RH Tamara Bogdanović, i izv. prof. dr.sc. Frane Staničić sa Pravnog fakulteta u Zagrebu uz ostale predavače na simpoziju. Pitanje procjene tržišne vrijednosti kao propisane i ujedno adekvatne naknade za oduzimanje vlasništva vrlo je važno i složeno pitanje. Stoga su kriteriji po kojima će se vrednovati svaka pojedina nekretnina u postupku izvlaštenja od presudne važnosti za percepciju pravednosti ovog instituta i uspostavu ravnoteže između međusobno suprotstavljenog opće društvenog (javnog) interesa - interesa Republike Hrvatske i pojedinačnog interesa vlasnika nekretnine.

Ujednačeni kriteriji svake konkretne procjene i metode individualizacije nekretnine trebali bi u konačnici rezultirati ujednačenim iznosima naknade za konkretnu izvlaštenu nekretninu, ali i za nekretnine koje su u dovoljnoj mjeri usporedive sa nekretninom koja se izvlašćuje. Posljedično bi to trebalo dovesti do povjerenja u objektivnost procjene i tako smanjiti broj stručnih procjena u postupcima izvlaštenja. Transparentna, provjerljiva i verificirana baza podataka trebala bi omogućiti sigurnost i predvidivost u prometu nekretninama, što bi omogućilo i sigurnije planiranje investicija.

Simpozij ima za cilj ukazati na probleme u provedbi postupaka izvlaštenja zbog opasnosti gubljenja znatnih sredstava od EU prouzročenih upravo zbog problema u postupcima izvlaštenja te zbog šteta glede posljedica tužbi na EU sudu za ljudska prava. Predložiti će se rješenja izmjene postojećih propisa sa svrhom da se postupci izvlaštenja učine transparentnijima i za izvlaštenike i za korisnike izvlaštenja. HDSViP je bio inicijator donošenja propisa o procjenama vrijednosti nekretnina i usvajanja europskih standarda vrednovanja nekretnina te je organizirao I. Hrvatsko savjetovanje o procjenama nekretnina još 2005.g. pod pokroviteljstvom tadašnje ministricе pravosuđa gđe Vesne Škare Ožbolt. Financiran je i izdan priručnik „Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina“ 2007.g., a 2012.g. je upućen zahtjev prema državnim tijelima da se prije ulaska RH u EU uredi područje procjenjivanja nekretnina. Donesen je 2015.g. Zakon o procjenama vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a primjedbe struke i ostale javnosti 90% su odbačene. Rezultat je dugotrajnost postupaka radi čekanja na podatke iz baze neverificiranih podataka i isto takvih zbirki podataka, vraćanje elaborata vještacima na „dorade“ od strane Procjeniteljskih povjerenstava sastavljenim od članova bez licenci sudskih vještaka i procjenitelja. Zakon je morao imati utvrđene kriterije o sastavu Procjeniteljskih povjerenstava isključivo od struke tj. iskusnih sudskih vještaka i procjenitelja i eventualno članom Ministarstva financija, a povjerenstva moraju biti neovisna i odvojena od uprave - korisnika izvlaštenja kako je to u uređenoj Njemačkoj.

**HDSVIP**

HR – ZAGREB, Ulica Frane Petrića 5, telefon 01/4811797, fax 01/4813180, e-mail: [info@sudski-vjestaci.hr](mailto:info@sudski-vjestaci.hr),  
[www.sudski-vjestaci.hr](http://www.sudski-vjestaci.hr), IBAN HR64 2340009-1100011087, OIB: 85763466325

## PROGRAM SIMPOZIJA U ORGANIZACIJI HDSViP

TERMIN	IME I PREZIME PREDAVAČA, NAZIV PREDAVANJA
8.00 – 9.00	Registracija sudionika
	<b>Moderator simpozija: Sanja Smiljanić Grubišić (HRT)</b>
9.00 – 9.30	mr.sc.Melita Bestvina, dipl.ing.građ., SSViP, REV, predsjednica HDSViP <b>POZDRAVNI GOVORI – UVOD U TEMU SIMPOZIJA</b>
9.30 – 10.00	Senka Orlić-Zaninović, dipl.iur., sutkinja Visokog upravnog suda RH: <b>SUDSKA PRAKSA U PREDMETIMA IZVLAŠTENJA- OCJENA VJEŠTVA</b> (uz prikaz presuda VUSRH, Vrhovnog, Ustavnog i suda EU)
10.00 – 10.30	Tamara Bogdanović, dipl.iur., sutkinja Upravnog suda RH: <b>VJEŠTAČENJE U POSTUPKU IZVLAŠTENJA</b>
10.30 – 11.00	izv.prof.dr.sc. Frane Staničić, Pravni fakultet Zagreb: <b>POSTUPAK IZVLAŠTENJA – DVOJBE I PERSPEKTIVE</b>
11.00 – 11.30	Pauza
11.30 – 12.00	Radmila Bonifačić, odvjetnica iz Zagreba: <b>POVREDE USTAVA RH I ZUP-A U ZAKONU O PROCJENAMA NEKRETNINA I PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>
12.00 - 12.30	mr.sc. Sandra Margan, dipl.iur., Ured državne uprave PGŽ, Neven Čačić, dipl.ing.građ. SSViP i Saša Grgantov, dipl.ing.agr. SSViP: <b>PROVEDBA IZVLAŠTENJA U DRŽAVNOJ UPRAVI</b>
12.30 – 13.00	mr.sc. Melita Bestvina, dipl.ing.građ.SSViP,REV i Tomislav Vitković, dipl.ing.agr., SSViP <b>PRIMJERI PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U POSTUPCIMA IZVLAŠTENJA NEKRETNINA</b>
13.00 – 13.45	Ručak
13.45 – 14.15	mr.sc. Vladimir Krtalić, dipl.ing.građ.,SSV: <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE JE NAKNADA VLASNIKU ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU</b>
14.15 – 14.45	mr. Igor Kaluđer, dipl.oec., SSV: <b>KRITIČKI OSVRT NA „PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA“ (IZDANJE EIZ/MGiPU) I PROBLEMATIKA POSTOJEĆE „BAZE PODATAKA“ U RH</b>
14.45 – 15.15	Hrvoje Balija, dipl.ing.građ., SSViP: <b>POGREŠKE U PREDAVANJIMA O PROCJENAMA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>
15.15 – 15.45	mr.sc.Melita Bestvina,dipl.ing.građ.,SSViP,REV i Đorđe Balić,ing.građ.,SSViP: <b>IMENOVANJA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA U RH, U EU I SUSJEDNIM DRŽAVAMA</b>
15.45 – 18.00	Diskusija i zaključci sudionika simpozija o temi predavanja

### Oznake:

SSV - stalni sudski vještak;

SSViP - stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina

REV - Recognised European Valuer (licenca TEGOVE za kvalificiranog europskog procjenitelja nekretnina)