

**NADLEŽNI SUD:** Trgovački sud u Rijeci

**POSTUPAK BROJ:** St-338/2024

**DUŽNIK:** Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj, Poje 1, OIB: 36063948499

**PODNEŠAK:** Očitovanje na podnesak vještaka SAM. PROJEKT d.o.o. Rijeka od 20. veljače 2025.

U svom podnesku se vještak Zoran Samaržija-Hranilović primarno očituje na podnesak predlagatelja KRK GRUPA j.d.o.o. Kostrena od 17.02.2025. kojim predlagatelj osporava visinu troška vještačenja izraženu u iznosu od 4.400,00 eur-a bez PDV-a za 102 katastarske čestice. Vještak je uz svoju ponudu ostavio otvorenu mogućnost navedeni iznos platiti bez PDV-a ukoliko se vještakom odredi tvrtka SAM. PROJEKT d.o.o. u kojoj je zaposlen, a koja je ujedno registrirana za poslove vještačenja u graditeljstvu i procjene nekretnina kao i imenovana od strane Županijskog suda u Rijeci. U bitnom navodeći kako ponuda obuhvaća 102 parcele iz čega proizlazi iznos od cca. 40-setak eur-a po svakoj parceli, točno ujedno kako ponuda vještaka ne sadrži specifikaciju po Cjeniku naknada i nagrada stalnih sudskih vještaka koji je prilog Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19., 21/22.) niti specifikaciju po cjeniku pravne osobe SAM. PROJEKT d.o.o. po kojoj bi se moglo ispitati primjerenost visine naknade, što se dakako može zatražiti.

Smatra se nespornim navode vještaka prema kojima je nužno izvršiti očevid na terenu, nekretnine identificirati, utvrditi njihovo pravo stanje, fotografirati i fotografije priložiti elaboratu.

U međuvremenu je naime došlo do promjene vlasničkog statusa u odnosu na nekretnine koje su u prethodnom izvješću bile označene kao „naložen upis prava vlasništva RH“ obzirom da je upis u međuvremenu proveden, te se stoga dostavlja novi popis nekretnina u vlasništvu i nekretnina koje su izašle iz vlasništva dužnika.

**TABLICA 1. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU DUŽNIKA:**

R. br.	Status	Vlasnik	ZKO	Glavna knjiga/KPU	ZK.U/P odul	Kč.b r.	U naravi	m2	Hipoteka prvog prvenstvenog reda	Hipoteka a drugog prvenstvenog reda	Hipoteka trećeg prvenstvenog reda	Hipoteka četvrtog prvenstvenog reda
1	trenutno suvlasništvo	1/2 KIJAC NEKRETNINE D.D. i 1/2 INAD D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	915	11477	Naselje Kijac, šuma	6869	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
2	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1214	11539	Naselje Kijac, Dvorište	514	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
3	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1226	11545	Naselje Kijac, Dvorište	737	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
4	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1227	11544/1	Naselje Kijac, Dvorište	412	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR

5	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1243	1153 1	Naselje Kijac, Park	974	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
6	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1251	1153 5/1	Naselje Kijac, Dvorište	407	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
7						1153 5/2						
8	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1638	1152 6	Naselje Kijac, Put	902	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
9	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1665	1153 3/2	Naselje Kijac, Dvorište	123	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
10	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	2827	1165 1/2	Naselje Kijac, Ulica	172	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
11	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	3440	1145 5	Gromačine, Šuma	3.330	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
12	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	388	1159 4/2	Naselje Kijac, Dvorište	153	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
13	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	527	1158 3/2	Naselje Kijac, Dvorišna zgrada, Dvorište	159	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
14	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	528	1158 2/2	Naselje Kijac, Dvorišna zgrada, Dvorište	179	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			

15	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1414	1158 9/2	Naselje Kijac, Dvorište	32	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
16	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	1777	1162 2/2	Naselje Kijac, Dvorište	35	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
17	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	2363	1161 7/2	Naselje Kijac, Dvorište	99	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
18	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	2841	1161 2/2	Naselje Kijac, Dvorište	65	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
19	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	2842	1161 1/2	Naselje Kijac, Dvorište	45	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
20	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	2845	1155 3/2	Naselje Kijac, Dvorište	109	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
21	trenutno vlasništvo	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	3156	1156 3/2	Naselje Kijac, Dvorište	29	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
20	u sporu	Kijac nekretnine d.d.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	12	1142 3	Kijac, Šuma	418	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			
21	u sporu	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	223	1127 5	Kučine pašnjak, šuma, potok, Kijac put, šuma, Naselje Kijac dvorište, zgrada	40. 389	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR

							parkira lište, dječji vrtić, park					
						1127 6						
						1128 2						
						1142 6						
						1144 2						
						1146 7						
						1146 9						
						1147 0						
						1147 4						
						1156 8						
						1160 3						
22	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	224	1142 8	Potok šuma	1.0 81	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
						1143 0						
23	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	382	1149 7	Naselj e Kijac, dvorišt e, trafost anica	116	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
						1159 1						
24	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	626	1168 5	Dolac Kijac, deponij a, dvorišn a zgrada , šuma, put	23. 954	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
25	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	916	1148 1	Naselj e Kijac, šuma	5.8 54	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR

26	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	932	1151 8/1	Naselj e Kijac, šuma, put	3.3 22	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
						1151 8/2						
27	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	1102	1128 0/2	Kučine , šuma	3.1 27	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
28	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	1128	1166 6/1	Juraso vo, Jazbin e, pašnja k, šuma	50. 362	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
						1166 6/2						
						1166 6/3						
29	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	1257	1152 4	Naselj e Kijac, dvorišt e	455	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
30	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	2079	1142 5	Potok pašnja k, Lkvice zemljiš te za sport i rekrea ciju, Naselj e Kijac park	4.7 22	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
						1146 0						
						1146 1						
						1154 9						
31	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	2956	1142 4	Potok, šuma	3.4 78	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
32	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	6323	1160 2	Naselj e Kijac, put	3.1 42	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR

33	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	915 (suvlas ništvo s INA dd)	1147 7	Naselj e Kijac, put	6.8 69	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR
34	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	977	1147 9	Naselj e Kijac, šuma	7.6 52	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	
35	u sporu	Kijac nekretni ne d.d.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	16065	1146 8	Naselj e Kijac, šuma	209	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702. 100,00 HRD za korist GASFIN S.A	
36	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	227	1141 7	Kijac, Šuma	29. 357	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR			
37						1147 1						
38	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	654	1147 3	Kijac, Šuma	10. 502	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR			
39	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	2951	1142 0	Kijac, Šuma	510	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR			
40	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	2952	1147 2	Kijac, Šuma	5.8 39	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR			
41	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	2953	1142 1	Kijac, Šuma	653	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR			
42	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	2954	1142 2	Kijac, Šuma	2.0 34	145.410. 720,00 kuna za korist HBOR			
43	u sporu	KIJAC NEKRE TNINE D.D.	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	3695	1157 7/2	Naselj e Kijac, dvorist e	38	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A			

**TABLICA 2. NEKRETNINE KOJE SU PRESTALE BITI VLASNIŠTVO DUŽNIKA**

R. br.	Status	Vlasnik	ZKO	Glavna knjiga/KPU	ZK.UI/Podul	Kč.b r.	U naravi	m2	Hipoteka prvog prvenstvenog reda	Hipoteka drugog prvenstvenog reda	Hipoteka trećeg prvenstvenog reda	Hipoteka četvrtog prvenstvenog reda
1	proveden upis prava vlasništva RH	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	219	11636	Vrh Kijaca šuma, Jarčiće šuma, Jazbine šuma, Jurasovo pašnjak, Lesičevo šuma, pašnjak	60.917	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
						11656						
						11657						
						11658						
						11659						
						11660						
						11661						
						11662						
						11663						
						11664						
						11665						
						11666						
						11667						
						11668						
						11669						
						11670						

						1167 1							
2	proven upis prava vlasni štva RH	REPUB LIKA HRVAT SKA, OIB: 5263423 8587	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ- NJIVIC E	220	1127 7/1	Kučine pašnjak, šuma , Jarčišće šuma , put, Lesičevo pašnjak, šuma , Lančine šuma pašnjak, Vrh Kijaca šuma	76.4 83	10.000.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.0 00,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.1 00,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.7 20,00 kuna za korist HBOR	
						1127 7/2							
						1127 9							
						1128 0/1							
						1128 0/3							
						1165 4/1							
						1165 4/2							
						1165 5							
						1167 2							
						1167 3							
						1167 4							
						1167 5							
						1167 6							
						1167 7							
						1167 8							
						1167 9							
						1168 0							
						1168 1							

						1168 4						
3	proveden upis prava vlasništva RH	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	221	1127 2	Kučine šuma	1.738	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
4	proveden upis prava vlasništva RH	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	222	1127 3	Kučine šuma	5.308	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
						1127 4						
5	proveden upis prava vlasništva RH	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	3443	1168 7/3	Kaštelac, šuma, pašnjak, put	29.732	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A	10.260.000,00 eura za korist GASFIN S.A	110.702.100,00 HRD za korist GASFIN S.A	145.410.720,00 kuna za korist HBOR
6	proveden upis prava vlasništva RH	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	Zemljišno knjižni odjel Krk	OMIŠA LJ-NJIVICE	3441	1168 7/1	Kaštelac, šuma	233	10.000.000,00 eura za korist GASFIN S.A			

## ZAKLJUČAK

Iz priloženih tablica vidljivo je da dužnik u svom vlasništvu trenutno ima ukupno 43 nekretnine koje se sastoje od 62 katastarske čestice, odnosno parcele. Također vidljivo je da je došlo do promjene vlasničkog statusa u odnosu na 6 nekretnina koje su sada vlasništvo RH, a koje se sastoje od 41 katastarske čestice, odnosno parcele.

## PRIJEDLOG

Obzirom da je došlo do značajnog smanjenja broja parcela predlaže se zatražiti od vještaka prilagodbu ponude na način da ista treba sadržavati procjenu vrijednosti 43 nekretnine koje se sastoje od 62 katastarske čestice, odnosno parcele, prema tablici 1. ovog podneska.

Također predlaže se ponudu izraditi prema specifikaciji Cjenika naknada i nagrada stalnih sudskih vještaka koji je prilog Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19., 21/22.) za fizičku osobu i po specifikaciji cjenika pravne osobe SAM. PROJEKT d.o.o., obzirom da je vještak sam ponudio predlagatelju opciju izbora između vještaka fizičke i pravne osobe, kako bi predlagatelj kao obveznik plaćanja troškova vještačenja mogao ispitati primjerenost visine naknade i odlučiti se za povoljniju opciju.

Osijek 28.02.2025.

Privremena stečajna upraviteljica  
Sanela Kučar