На основу Решења стечајног судије Привредног суда у Београду 3.Ст-275/2016 од 29.12.2017. године, а у складу са члановима 132-135. Закона о стечају *("Службени гласник РС" број 104/09, 99/2011, 71/2012 - Одлука Уставног суда и 83/2014*) и Националним стандардом за управљање стечајном масом број 5 о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника («*Сл. Гласник РС бр. 13/10*), стечајни управник стечајног дужника

**Холдинг корпорација КОМГРАП а.д. - у стечају**

**Београд, Шумадијски трг 6а, матични број: 07043473, ПИБ 100001923**

**О Г Л А Ш А В А**

**продају непокретне имовине јавним надметањем**

**Објекат - Пословна зграда која се налази у Београду, Шумадијски трг 6а**:

Објекат је изграђен на кат.парцели бр. 10041/205 К.О. Чукарица, уписан у Лист непокретности бр. 581 К.О. Чукарица – површина кат.парцеле је 489 м2, док је површина основе објекта 592 м2, тиме се поред КП 10041/205 зграда простире и на више суседних кат.парцела. КП 10041/205 је неправилног облика, инфраструктурно је потпуно опремљена и на њој се налази само предметни пословни објекат.

"Власништво на земљишту Република Србија државна својина са обимом удела 1/1, „Комграп-градња“ са правом коришћења 1/1, власништво на објекту ХК „Комграп“ приватна својина са обимом удела 1/1, власништво на посебним деловима ХК „комграп“ АД приватна својина са обимом удела 1/1."

У поседу стечајног дужника је, према ЛН бр. 581 К.О. Чукарица, укњижена површина целог пословног објекта од **889,00 м2**, а укупна површина која је процењена износи **укупно** **2.710,31 м2** (2.471,65 м2 пословног простора и 211,75 м2 заједничког простора целог објекта и 26,91 м2 заједничког простора на трећем спрату). Укњижена спратност објекта је По+Пр+3, док је реална спратност По+Пр+4+2Пк.

Имовина у власништву стечајног дужника, Објекат - Пословна зграда у Београду, Шумадијски трг 6а, продаје се у пет (5) самосталних имовинских целина, и то:

1. **ЦЕЛИНА ЈЕДАН: Подрум и Приземље пословне зграде Шумадијски трг 6а**
   1. **Подрум**

* 6 канцеларија укупне укњижене површине од **129 м2** (ознаке у ЛН бр. 581 КО Чукарица под бр. 1, 2, 3, 4, 5 и 6) са правом коришћења припадајућег заједничког простора (простор комуникација, укупне неукњижене површине **189.50 м**2 – хол, оставе, ходници, предпростори) који се налази у подруму пословног објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а изграђеног на кат. парцели бр. 10041/205, КО Чукарица.
* оптерећење имовине на уписаним деловима: уписана хипотека у корист Грађевинске дирекције Србије доо, решење о извршењу у корист Г-инвест доо Београд и закључак о извршењу извршитеља Ивана Младеновића;
  1. **Приземље**
* 4 канцеларије укупне укњижене површине од **218 м2** (ознаке у ЛН бр. 581 КО Чукарица под бр. 7, 8, 9 и 10) са правом коришћења припадајућег заједничког простора (простор комуникација, укупне неукњижене површине **181.95 м**2 – хол, оставе, мушки WC, ходници, предпростори, женски WC) који се налазе на приземљу пословног објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а, изграђеног на кат. парцели бр. 10041/205, КО Чукарица, као и са правом коришћења следећих заједничких просторија објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а и то: - подстанице (26,16 м2), агрегатног постројења (26,16 м2), постоља лифта у подруму (8,36 м2), степеништа (15,93 м2) све у подруму, затим улазног хола (53,00 м2), улаза (9,72 м2), степеништа (9,10м 2) и два лифта (8,36 м2) све у приземљу, степеништа на првом спрату (9,10 м2), степеништа на трећем спрату (9,10 м2), степеништа на четвртом спрату (9,02 м2), степеништа на поткровље (5,51 м2), као и погон лифта на петом спрату – Поткровље 2 (22,23 м2).
* оптерећење имовине на уписаним деловима: уписана хипотека у корист Грађевинске дирекције Србије доо, хипотека у корист Пољопривредне банке Агробанке АД Београд, решење о извршењу у корист Г-инвест доо Београд и закључак о извршењу извршитеља Ивана Младеновића;
* проценат имовине под теретом у односу на процењену вредност ове целине износи **40,74%**

**Укупна процењена вредност за целину 1** (Подрум и Приземље) **износи**  **173,768,824,00 динара. Почетна цена** за јавно надметање је **86,884.412,00 динара,** а депозит за учешће на јавном надметању износи **34,753.765,00 динара.**

1. **ЦЕЛИНА ДВА: Први спрат Пословне зграде Шумадијски трг бр. 6а**

**Први спрат**

* 14 канцеларија укупне укњижене површине од **434 м2** (ознаке у ЛН бр. 581 КО Чукарица под бр. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 19, 20, 21, 22, 23 и 24) са правом коришћења припадајућег заједничког простора (простор комуникација, укупне неукњижене површине **138.86 м2** – хол, остава, ходник, предпростор, женски WC, предпростор, мушки WC) који се налазе на првом спрату пословног објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а, изграђеног на кат. парцели бр. 10041/205, КО Чукарица, као и са правом коришћења следећих заједничких просторија објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а и то: - подстанице (26,16 м2), агрегатног постројења (26,16 м2), постоља лифта у подруму (8,36 м2), степеништа (15,93 м2) све у подруму, затим улазног хола (53,00 м2), улаза (9,72 м2), степеништа (9,10м 2) и два лифта (8,36 м2) све у приземљу, степеништа на првом спрату (9,10 м2), степеништа на трећем спрату (9,10 м2), степеништа на четвртом спрату (9,02 м2), степеништа на поткровље (5,51 м2), као и погон лифта на петом спрату – Поткровље 2 (22,23 м2).
* оптерећење имовине на уписаним деловима: уписана хипотека и допуна хипотеке у корист Грађевинске дирекције Србије доо, хипотека у корист Пољопривредне банке Агробанке АД Београд, решење о извршењу у корист Г-инвест доо и Закључак о извршењу извршитеља Ивана Младеновића;
* проценат имовине под теретом у односу на процењену вредности износи **75,76%**

**Процењена вредност** за целину 2 износи **148,126,220,00 динара. Почетна цена** за јавно надметање **је 74,063,110,00** динара,а **депозит** за учешће на јавном надметању износи **29,625,244,00 динара.**

**ЦЕЛИНА ТРИ: Трећи спрат – део Пословне зграде Шумадијски трг бр. 6а**

**Трећи спрат - део од 25% површине спрата**

* 2 канцеларијe укупне укњижене површине од **108 м2** (ознаке у ЛН бр. 581 КО Чукарица под бр. 41 и 42) са правом коришћења припадајућег заједничког простора укупне неукњижене површине 109,34 м2 – хол, ходник, предпростор, простор без намене, женски WC, предпростор и мушки WC) које се налазе на трећем спрату пословног објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а, изграђеног на кат. парцели бр. 10041/205, КО Чукарица, као и са правом коришћења следећих заједничких просторија објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а и то: - подстанице (26,16 м2), агрегатног постројења (26,16 м2), постоља лифта у подруму (8,36 м2), степеништа (15,93 м2) све у подруму, затим улазног хола (53,00 м2), улаза (9,72 м2), степеништа (9,10м 2) и два лифта (8,36 м2) све у приземљу, степеништа на првом спрату (9,10 м2), степеништа на трећем спрату (9,10 м2), степеништа на четвртом спрату (9,02 м2), степеништа на поткровље (5,51 м2), као и погон лифта на петом спрату – Поткровље 2 (22,23 м2).

**Напомена:** Остала површина од 324,98 м2 на овој етажи (75 % од укупне површине спрата) је продата. Проценом вредности III спрата обухваћена је и **25 % вредности заједничких површина** на III спрату од **26,91 м2**, што омогућава будућем купцу да се у случају разграничења са сувласником већ продатог простора може укњижити са тим власничким процентом.

* оптерећење имовине на уписаним деловима: хипотека у корист Пољопривредне банке Агробанке АД Београд, решење о извршењу у корист Г-инвест доо Београд и закључак о извршењу извршитеља Ивана Младеновића;
* проценат имовине под теретом у односу на процењену вредности износи **99,18 %.**

Напомена: Грешком уписана хипотека у корист Грађевинске дирекције Србије доо, а која се не односи на имовину стечајног дужника.

**Процењена вредност** за целину 3 износи **26,455.812,00** динара. **Почетна цена** за јавно надметање је **13,227.906,00** динара, а **депозит** за учешће на јавном надметању износи **5,291.162,00** динара.

**ЦЕЛИНА ЧЕТИРИ: Четврти спрат Пословне зграде Шумадијски трг бр. 6а**

**Четврти спрат**

- нето површине од **545,32 м2** (спрат је **неукњижен**) са правом коришћења следећих заједничких просторија објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а и то: - подстанице (26,16 м2), агрегатног постројења (26,16 м2), постоља лифта у подруму (8,36 м2), степеништа (15,93 м2) све у подруму, затим улазног хола (53,00 м2), улаза (9,72 м2), степеништа (9,10м 2) и два лифта (8,36 м2) све у приземљу, степеништа на првом спрату (9,10 м2), степеништа на трећем спрату (9,10 м2), степеништа на четвртом спрату (9,02 м2), степеништа на поткровље (5,51 м2), као и погон лифта на петом спрату – Поткровље 2 (22,23 м2).

- у процењену вредност ове етаже процењена је и вредност припадајућег канцеларијског материјала који је власништво стечајног дужника

**Процењена вредност** за целину 4 износи 826.169,00 ЕУР, одосно **97,088.159,00 динара**. **Почетна цена** за јавно надметање је **48,544.079,00 динара,** а **депозит** за учешће на јавном надметању износи **19,417.632,00 динара.**

**ЦЕЛИНА ПЕТ: Поткровље 1 и Поткровље 2 посл. зграде Шумадијски трг 6а**

**Поткровље 1 и Поткровље 2**

- нето површине од укупно **526,13 м2** (простор је **неукњижен**), а обухвата Поткровље 1 (**424,90 м2**) и Поткровље 2 (**101,23 м2**) са правом коришћења следећих заједничких просторија објекта у Београду, Шумадијски трг бр. 6а и то: - подстанице (26,16 м2), агрегатног постројења (26,16 м2), постоља лифта у подруму (8,36 м2), степеништа (15,93 м2) све у подруму, затим улазног хола (53,00 м2), улаза (9,72 м2), степеништа (9,10м 2) и два лифта (8,36 м2) све у приземљу, степеништа на првом спрату (9,10 м2), степеништа на трећем спрату (9,10 м2), степеништа на четвртом спрату (9,02 м2), степеништа на поткровље (5,51 м2), као и погон лифта на петом спрату – Поткровље 2 (22,23 м2).

**Укупна процењена вредност** за целину 5 износи **81,041.335,00** динара. **Почетна цена** за јавно надметање је **40,520.668,00 динара,** а **депозит** за учешће на јавном надметању износи **16,208.267,00 динара.**

Детаљан приказ и опис имовине дат је у продајнoj документацији. *Процену непокретности - целог пословног објекта, заведену код ХК Комграп ад у стечју под бр. 455 дана 23.03.2023. године, израдио је проценитељ ''MENTOR CONCEPT'' DOO, из Крагујевца, са стањем на дан 31.05.2022. године (званични средњи курс: 1 ЕУР = 117,5161 динара).*

Право на учешће у поступку продаје имају сва правна и физичка лица која:

1. након преузимања предрачуна, **изврше уплату ради откупа продајне документације** и то: за Целину 1 износ од 300.000,00 динара увећан за ПДВ, за Целину 2 износ од 300.000,00 динара увећан за ПДВ, за Целину 3 износ од 100.000,00 динара увећан за ПДВ, за Целину 4 износ од 200.000,00 динара увећан за ПДВ, за Целину 5 износ од 200.000,00 динара увећан за ПДВ.Захтев за доставу предрачуна мора се упутити стечајном управнику путем електронске поште: [stesevic07@gmail.com](mailto:stesevic07@gmail.com). Предрачун се може преузети, или на адреси: Шумадијски трг 6а, спрат IV, Београд, или електронском поштом, сваког радног дана у периоду од 10:00 до 15:00 часова, уз обавезну претходну најаву стечајном управнику. Крајњи рок за преузимање предрачуна је **до 15.00 часова 15.06.2023. године**. Рок за откуп продајне документације је **16.06.2023. године**;
2. **уплате депозит** у наведеном износу на текући рачун стечајног дужника ХК КОМГРАП АД у стечају, бр. **205-522497-20** код НЛБ Комерцијална банка а.д. Београд, или положе неопозиву првокласну банкарску гаранцију наплативу на први позив. **Рок за уплату депозита је** **19.06.2023. године**. У случају да се као депозит положи првокласна банкарска гаранција, оригинал исте се ради провере мора доставити искључиво лично стечајном управнику или лицу које он овласти, на адресу: Шумадијски трг 6а, спрат IV, Београд, **најкасније 19.06.2023. године до 15.00 часова** по београдском времену. Гаранција мора имати рок важења до **15.08.2023. године**. У обзир ће се узети само банкарске гаранције које пристигну на назначену адресу у назначено време;
3. **потпишу Изјаву о губитку права на повраћај депозита.** Изјава чини саставни део продајне документације.

Имовина се купује у виђеном стању, без пружања гаранција, а продавац не одговара за недостатке које купац утврди по извршеној продаји. Након откупа продајне документације иста се може разгледати сваког радног дана у периоду од 10:00 до 15:00 часова а најкасније до **16.06.2023. године**.

Након уплате депозита, потенцијални купци, ради правовремене евиденције, стечајном управнику Зорану Стешевићу најкасније до 14:00 часова дана **20.06.2023. године** морају предати: попуњен образац пријаве за учешће на јавном надметању, доказ о уплати депозита или копију банкарске гаранције, потписану изјаву о губитку права на повраћај депозита, извод из регистра привредних субјеката и ОП образац (ако се као потенцијални купац пријављује правно лице), **овлашћење** за заступање на јавном надметању за 22.06.2023. године **оверено** код јавног бележника или другог надлежног органа, **уколико** јавном надметању не присуствује потенцијални купац лично (за физичка лица) или законски заступник (за правна лица).

**Јавно надметање** **одржаће се** дана **22.06.2023. године** у **12.00 часова** на адреси на којој се налази имовина која се продаје: **Шумадијски трг 6а, Београд, сала на IV спрату**.

Регистрација учесника почиње два сата пре почетка јавног надметања, а завршава се 10 минута пре почетка јавног надметања, односно у периоду од 10.00 до 11.50 часова, на истој адреси**.**

Стечајни управник спроводи јавно надметање тако што:

1. региструје лица која имају право учешћа на јавном надметању (имају овлашћења или су лично присутна),
2. отвара јавно надметање читајући правила надметања,
3. позива учеснике да прихвате понуђену цену према унапред утврђеним корацима увећања,
4. одржава ред на јавном надметању,
5. проглашава за купца учесника који је прихватио највишу понуђену цену,
6. потписује записник.

У случају да на јавном надметању победи купац који је депозит обезбедио банкарском гаранцијом, исти мора уплатити износ депозита на текући рачун стечајног дужника ХК КОМГРАП АД у стечају, бр. **205-522497-20** код НЛБ Комерцијална банка а.д. Београд, у року од **два радна дана** од дана јавног надметања, а пре потписивања купопродајног уговора, након чега ће му гаранција бити враћена.

Закључењу уговора о купопродаји приступа се у року од **три радна дана** од дана продаје, под условом да је депозит који је обезбеђен гаранцијом уплаћен на рачун стечајног дужника. Проглашени Купац је дужан да уплати преостали износ купопродајне цене у року од **15 дана** од дана закључења уговора о купопродаји. Ако проглашени купац одбије закључење уговора о купопродаји, или не уплати купопродајну цену у прописаним роковима и по прописаној процедури, губи право на повраћај депозита, а за купца се проглашава други најбољи понуђач. Други најбољи понуђач има иста права и обавезе као проглашени купац. У случају да је други најбољи понуђач на јавном надметању депозит обезбедио банкарском гаранцијом, након одустајања проглашеног купца исти мора уплатити износ депозита на текући рачун стечајног дужника ХК КОМГРАП АД у стечају, бр. **205-522497-20** код НЛБ Комерцијална банка а.д. Београд, у року од **два радна дана** од пријема обавештења којим се проглашава за купца, након чега ће му гаранција бити враћена.

Учесницима који на јавном надметању нису стекли статус купца или другог најбољег понуђача депозит (гаранција) се враћа у року од 8 (осам) дана од дана одржавања јавног надметања. Уплатилац депозита губи право на повраћај депозита у складу са Изјавом о губитку права на повраћај депозита.

Порези (порез на пренос апсолутних права), и сви други овде непоменути трошкови који произилазе из закљученог купопродајног уговора, у целости падају на терет купца.

***Напомена:*** *Није дозвољено достављање оригинала банкарске гаранције вршити пошиљком (обичном или препорученом), путем факса, електронске поште или на други начин, осим на начин прописан у тачки 2. услова за стицање права за учешће у поступку продаје из овог огласа.*

**Oвлашћено лице**: Зоран Стешевић, стечајни управник, контакт телефон: 063/246-333, e-mail: stesevic07@gmail.com.