

## 2-TOALINE KORTER KLOOSTRIMETSA TEE 56A-10, TALLINN

**Hetkehind: 150 000 €**

OKSJONI ANDMED ID:87925

**alghind oksjonil:** 150 000 €

**tagatisraha:** 10 000 €

**aega alguseni:** 12 p, 17 tundi, 0 minutit

Registreeri

**oksjoni korraldaja:** Indrek Lepsoo, pankrotihaldur

**otseviide:** <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=87925>

**Ametlikud**

**Teadaanded:**

**registreerimise algus:** 13.02.2025 kl 10:00

**registreerimise lõpp:** 07.03.2025 kl 10:00

**oksjoni algus:** 07.03.2025 kl 16:00

**oksjoni lõpp:** 14.03.2025 kl 16:00

**pikenemise intervall:** 5 min

**laekumise tähtpäev:** 07.03.2025 kl 10:00



**linn / vald:** Tallinn

**adress:** Tallinn, Kloostrimetsa tee 56a

**katastritunnus:** 78401:101:4541

**reg. osa nr:** 19834350

### **Ametlik enampakkumise teade**

Pankrotimenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 12.02.2025

Avaldamise lõpp: pankrotimenetluse lõppemiseni või müügikuulutuse kehtivuse lõpuni, kuid mitte kauem, kui 1 aasta

Lindemanni Villa OÜ (pankrotis) (registrikood: 16015446) pankrotihaldur Indrek Lepsoo avaldab teadaande [pankrotiseaduse \(PankrS\) § 136 lõike 1](#) ja [täitemenetluse seadustiku \(TMS\) § 153 lõike 2](#) alusel.

Pankrotihaldur müüb avalikul elektroonilisel enampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas <https://www.oksjonikeskus.ee> pankrotivara:

I jagu - Elamumaa 70%, Ärimaa 30%, Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Kiviaia tee 1 // Kloostrimetsa tee 56a. 510/40571 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 10. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 19832050, 19832150, 19832250, 19832350, 19832450, 19832550, 19832650, 19832750, 19832850, 19832950, 19833050, 19833150, 19833250, 19833350, 19833450, 19833550, 19833650, 19833750, 19833850, 19833950, 19834050, 19834150, 19834250, 19834450, 19834550, 19834650, 19834750, 19834850, 19834950, 19835050, 19835150, 19835250, 19835350, 19835450, 19835550, 19835650, 19835750, 19835850, 19835950, 19836050, 19836150, 19836250, 19836350, 19836450, 19836550, 19836650, 19836750, 19836850, 19836950, 19837050, 19837150,

19837250, 19837350. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.08.2021 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Eriomandi sisu: korteriomandi igakordse omaniku ainuvalduses ja -kasutuses on terrass/rõdu, millele on juurdepääs eriomandi esemest. Kokkulepe erikasutusõiguse kohta vastavalt 11.08.2021.a lepingu punktile 3.1. Erikasutusõigus 11.08.2021.a lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil märgitud siseparkimiskohtade nr 35 ja 39 kasutamiseks. Erikasutusõigus 11.08.2021.a lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil märgitud panipaikade PP037 ja PP041 kasutamiseks.

II jagu - Omanik Lindemanni Villa OÜ (registrikood 16015446) (pankrotis).

III jagu - Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 27.01.2020 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 19832050, 19832150, 19832250, 19832350, 19832450, 19832550, 19832650, 19832750, 19832850, 19832950, 19833050, 19833150, 19833250, 19833350, 19833450, 19833550, 19833650, 19833750, 19833850, 19833950, 19834050, 19834150, 19834250, 19834450, 19834550, 19834650, 19834750, 19834850, 19834950, 19835050, 19835150, 19835250, 19835350, 19835450, 19835550, 19835650, 19835750, 19835850, 19835950, 19836050, 19836150, 19836250, 19836350, 19836450, 19836550, 19836650, 19836750, 19836850, 19836950, 19837050, 19837150, 19837250, 19837350.

Reaalservituut kinnistu nr 19861850 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta parkimiskoha ja panipaiga kasutusservituut garaažikorrusel paikneva parkimiskoha nr 8 ja panipaiga nr PP016 kasutamiseks vastavalt 11.08.2021.a lepingu punktidele 10.1, 10.3 kuni 10.6 ja vastavalt 11.08.2021.a lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 19832050, 19832150, 19832250, 19832350, 19832450, 19832550, 19832650, 19832750, 19832850, 19832950, 19833050, 19833150, 19833250, 19833350, 19833450, 19833550, 19833650, 19833750, 19833850, 19833950, 19834050, 19834150, 19834250, 19834450, 19834550, 19834650, 19834750, 19834850, 19834950, 19835050, 19835150, 19835250, 19835350, 19835450, 19835550, 19835650, 19835750, 19835850, 19835950, 19836050, 19836150, 19836250, 19836350, 19836450, 19836550, 19836650, 19836750, 19836850, 19836950, 19837050, 19837150, 19837250, 19837350. 11.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.08.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamäe.

Eelmärge hagi tagamisel (tsiviilasi nr 2-22-841) korteriomaniike vahel erikasutusõiguses (sisuga, et korteriomandi registriosa numbriga 19837050 igakordse omaniku ainuvalduses- ja kasutuses on panipaik nr PP024 ja parkimiskoht 16) kokkuleppimise ja kinnistusraamatus eriomandi sisu täpsustamise nõude tagamiseks Ivo Kitsing (isikukood 39107110224) kasuks. 19.01.2022 kohtumääruse alusel sisse kantud 27.01.2022. Kohtunikuabi Mare Tomingas.

IV jagu - Hüpoteek summas 486 000,00 eurot Tallinna Hoiu-Laenuühistu (registrikood 11961369) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 19833750.

Eduka enampakkumise lõppedes kustutatakse kinnistusraamatust kinnistut koormav hüpoteek.

Kloostrimetsa tee 56a korterelamul puudub kasutusluba.

Vastavalt 01.01.2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 43 lõikele 2 ei vastuta

korteriomandi võõrandamisel täitemenetluses selle omandaja korteriühistu ees võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 44 lõike 1 kohaselt on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi korteriühistu pandiõigus). Vastavalt lõikele 2 kohaldatakse korteriühistu pandiõigusele seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud.

Vara müüakse üleandmise hetke seisukorras (as is) ning pankrotihaldur ei anna vara osas mingisuguseid kinnitusi ega tagatise ning ei vastuta võimalike puuduste eest sõltumata sellest, kas vastavad puudused on enampakkumisel osalejatele avaldatud. Enampakkumisele registreerumisega kinnitab osaleja, et ta on tutvunud müüdava varaga ning enampakkumise tingimustega. Enampakkumise võitja kannab kõik kinnisasja omandiõiguse ümberkandmise ja kinnisturaamatu kannete kustutamise seotud kulud ja võimalikud maksud.

Alghind: 150 000 euro(t). Sh käibemaks

Omanik: Lindemanni Villa OÜ (pankrotis) (registrikood: [16015446](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=87925> ning tasuda tagatisraha 10 000 eurot Lindemanni Villa OÜ (pankrotis) arveldusarvele nr EE787700771010545473 (AS LHV Pank). Makseselgitus: „Tagatisraha 7.03.2025 10:00 oksjonil ID87925 osalemise eest. Kinnisvara: Tallinn, Kloostrimetsa tee 56a, Tallinn, Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 07.03.2025 kell 10:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 13.02.2025 kell 10:00 ja lõpeb 07.03.2025 kell 10:00.

Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle vajalikud lisad vastavad enampakkumise tingimustele, tagatisraha on tasutud ja isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda.

Enampakkumine algab 07.03.2025 kell 16:00 ja lõpeb 14.03.2025 kell 16:00. Pikeneva lõpu intervall on 5 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 1 000 euro(t).

Pakkumisi saab teha ainult oksjonikeskkonnas vastavalt oksjonikeskkonnas näidatud tingimustele.

Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval TMS § 93 lg-s 3 sätestatud viisil. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, tuleb ostuhinnast üks kümnendik tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval ning ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul.

#### KOLMANDATE ISIKUTE ÕIGUSED

Pankrotihaldurile tuleb enne enampakkumise algust teha teatavaks oma õigustest müüdavale asjale, kui nendest ei ole pankrotihaldurile veel teatatud, ja neid õigusi pankrotihalduri nõudmisel põhistada.

#### VARAGA TUTVUMINE. TÄIENDAV INFO

Täiendav info haldurilt e-post: [indrek@pankrotihaldur.ee](mailto:indrek@pankrotihaldur.ee).

Menetluse nr: 2-24-5727  
pankrotihaldur Indrek Lepsoo  
Roseni 7, 10111 Tallinn  
Telefon: 6645138  
E-post: indrek@pankrotihaldur.ee  
Teadaande avaldaja kontaktandmed:  
Avaldaja HELEN FRIEDEMANN  
Telefon: 5097167  
E-post: indrek@pankrotihaldur.ee  
Teadaande number 2419738

### **Ühisvara soetamiseks**

Vara soetamisel ühisomandisse on vajalik esitada abikaasa allkirjastatud nõusolek enampakkumise korraldajale enampakkumise lõppemise päevale järgneval päeval.

### **Ostuhinna tasumise korral krediidasutuse laenuga**

Täitemenetluse seadustiku § 93<sup>1</sup> Kui ostja soovib osta sundenampakkumisel müüdavat asja krediidasutuse väljastatava laenuga, peab ta sellest kohtutäiturile teatama kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist. Koheseks teatamiseks loetakse kohtutäiturile teatamist parimaks pakkumiseks tunnistamise päeval. Ostuhinna tasumisel krediidasutuse laenuga võitjal teavitada sellest oksjonikorraldajat oksjoni võidust teada saamise päeval.

### **Vastuväidete esitamiseks**

Täitemenetluse seadustiku § 92<sup>1</sup> kohaselt võivad elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul.

### **Ostuhinna tasumise tähtaja pikendamise korral**

Täitemenetluse seadustiku § 93 lg 6 kohaselt pikendab kohtutäitur ostja taotlusel ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Täitemenetluse seadustiku § 93 lg 6 kohaselt pikendab kohtutäitur ostja taotlusel ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Tasumise tähtaja pikendamiseks tuleb oksjoni korraldajale esitada avaldus enne esialgse tähtaja möödumist.

### **Enampakkumist reguleerivad õigusnormid ja korraldaja selgitused**

#### **Pankrotiseaduse § 136. Vara müük enampakkumisel**

(1) Pankrotivara müük toimub enampakkumisel täitemenetluse seadustikus sätestatud korras, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(2) Vara alghinna määrab haldur, kooskõlastades selle pankrotitoimkonnaga.

(3) Kordusenampakkumisel võib haldur vara alghinda kuni 50 protsenti vähendada. Suuremas ulatuses võib alghinda vähendada üksnes pankrotitoimkonna nõusolekul.

(4) Enampakkumise kohta koostab haldur akti. Akti vormi [kehtestab justiitsminister](#)

### **Täitemenetluse seadustik § 88<sup>1</sup>. Elektroonilise enampakkumise kord**

(1) Enne enampakkumise alustamist teeb kohtutäitur oksjonikeskkonnas teatavaks müüdavat vara ning enampakkumist puudutavad olulised tingimused käesoleva seadustiku § 84 kohaselt ja alghinna. Enampakkumisel tehtavate pakkumiste sammu määrab kohtutäitur, arvestades müüdava asja väärtust.

Põhjendatud juhtudel võib kohtutäitur määrata arestimisaktis märgitust erineva alghinna.

(2) Elektrooniline enampakkumine avatakse oksjonikeskkonnas käesoleva seadustiku § 84 lõikes 2 nimetatud viisil avalikkusele teatavaks tehtud ajal. Elektrooniline enampakkumine on avatud vähemalt viis tööpäeva. Käesoleva seadustiku § 80 lõikes 3 nimetatud juhul võib enampakkumise kestust lühendada.

(3) [Kehtetu]

(4) Pärast enampakkumise avamist alustavad osalejad pakkumisi alghinnast. Enampakkumisel osalejad sisestavad oma pakkumised elektrooniliselt täiseurodes vastavalt enampakkumise sammule.

(5) Elektrooniline enampakkumine lõpeb enampakkumise kuulutuses märgitud ajal. Kui pikenemise intervalli jooksul tehakse enne enampakkumise lõpu aega uus pakkumine, lükkub enampakkumise lõpp pikenemise intervalli võrra edasi ja enampakkumine kestab seni, kuni pakkumisi tehakse. Enampakkumise pikenemise intervall on 1-60 minutit. Kui pikenenud lõpu korral ei ole enampakkumine lõppenud varem, lõpeb enampakkumine 120 tunni möödumisel kuulutuses märgitud enampakkumise lõpu ajast. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 01.01.2013]

(6) [Justiitsminister võib kehtestada määrusega tehnilised nõuded](#) elektroonilise enampakkumise läbiviimise kohta.

### **Täitemenetluse seadustik § 89. Pakkumise tagasilükkamine**

(1) Kohtutäitur lükkab tagasi tühise pakkumise. Tühiseks pakkumiseks loetakse eelkõige: 1) pakkumist, mis ei kata alghinda; 2) selle isiku pakkumist, kes ei tohi enampakkumises osaleda; 3) tingimuslikku pakkumist.

(2) Kohtutäitur võib tagasi lükata enampakkumise nurjamise kavatsusega tehtud pakkumise.

(3) Kui pakkumise kehtivus sõltub pakkujat esindava isiku esindusõiguse ulatusest või muu isiku nõusolekust, lükkab kohtutäitur pakkumise tagasi, kui esindusõigust või nõusolekut ei tõendata viivitamata.

### **Täitemenetluse seadustik § 91. Pakkumise parimaks tunnistamine**

(2) Elektroonilisel enampakkumisel tunnistatakse parimaks pakkumiseks enampakkumise lõppemisel oksjonikeskkonnas tehtud hinnalt kõrgeim pakkumine.

(3) Kui parim pakkuja on loovutanud ostja õigused teisele isikule ja see isik võtab üle ka parimast pakkumisest tulenevad kohustused, esitatakse sellekohased avaldused kohtutäiturile ostuhinna tasumise tähtaja jooksul. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(4) Kohtutäitur ei tunnista pakkumist parimaks, kui on oluliselt rikutud enampakkumise tingimusi või kui enampakkumist või selle jätkamist takistab kolmanda isiku õigus.

(5) Pakkumise parimaks tunnistamine tehakse suulisel enampakkumisel osalejatele teatavaks enampakkumise päeval enampakkumise kohas ja elektroonilisel enampakkumisel enampakkumise päevale järgneval tööpäeval oksjonikeskkonnas. Kui pakkuja osales pakkumiste avamisel, loetakse ta enampakkumise tulemustest informeerituks. Kohtutäitur võib erandjuhtudel teatavakstegemise kuni seitsmeks päevaks edasi lükata. Edasilükkamisest annab kohtutäitur enampakkumisel osalejatele viivitamata teada. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(6) Pakkumise parimaks tunnistamine kehtib teatavakstegemise ajast alates.

### **Täitemenetluse seadustik § 92<sup>1</sup>. Elektroonilisel enampakkumisel osalevate isikute vastuväited**

Elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul. Esitatud vastuväidetele ja vastuväidete esitamata jätmise tagajärgedele kohaldatakse käesoleva seadustiku § 92 lõigetes 2 ja 3 sätestatud.

### **Täitemenetluse seadustik § 93:**

(2<sup>1</sup>) Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud viisil. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, tuleb ostuhinnast üks kümnendik tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval ning ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul. Kui ostjaks on võlgnik, tuleb kogu ostuhind tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval. [RT I 2010, 22, 108 - jõust. 01.01.2011]

(3) Koheseks tasumiseks käesoleva paragrahvi lõigete 1 ja 2 tähenduses loetakse ostuhinna tasumist sularahas või kohtutäituri määratud kontole. Kui ostuhind tasutakse kohtutäituri määratud kontole, loetakse ostuhind kohtutäiturile tasutuks kohtutäituri konto krediteerimisest ostuhinna ulatuses. Kohtutäitur võib kohese tasumisena aktsepteerida ka vähemalt ostuhinna suuruses antud Eesti või muu Euroopa Liidu liikmesriigi krediidasutuse tähtajatut, tagasivõtmatut ja tingimusteta maksegarantiid. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(5) Asi antakse ostjale üle pärast kogu ostuhinna tasumist.

(6) Ostja taotlusel pikendab kohtutäitur käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Ostuhinna tasumise tähtaja pikendamise vormistab kohtutäitur otsusena. Otsus edastatakse võlgnikule, sissenõudjale, parima pakkumise teinud isikule ja isikutele, kelle õigused müüdavale asjale on kohtutäiturile teada.

### **Täitemenetluse seadustik § 93<sup>1</sup>. Ostuhinna tasumine laenuga**

(1) Kui ostja soovib osta sundenampakkumisel müüdavat asja krediidasutuse väljastatava laenuga, peab ta sellest kohtutäiturile teatama kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist. Koheseks

teatamiseks loetakse kohtutäiturile teatamist parimaks pakkumiseks tunnistamise päeval.

(2) Ostuhinna tasumisel laenuga ei kohaldata ostjale käesoleva seadustiku §-s 93 sätestatud ostuhinnast ühe kümnendiku ega ostuhinna kohese tasumise kohustust. Ostja kohustub tasuma kogu ostuhinna või tagama ostuhinna tasumise kohustuse täitmise krediidasutuse poolt 15 päeva jooksul parimaks pakkumiseks tunnistamise päevale järgnevast päevast arvates.

(3) Ostuhinna tasumist laenuga ei saa taotleda võlgnik.

Fail genereeriti: 22.02.2025 kell 22:59:54