

## Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 27.04.2026

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

Kohtutäitur Rocki Albert avaldab teadaande [täitemenetluse seadustiku \(TMS\) § 153 lõike 2](#) alusel.

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

Rekonstrueerimisjärgus korterelamus paiknevad korteriomandid tervikvarana.

Enampakkumisel müüakse Kuivastu mnt 34, Orissaare, Saaremaa vald, Saare maakond asuvad korterid numbritega 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 (kinnistusregistri järgsed numbrid 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34).

Kinnistusraamatu järgi kuulub võlgnikule 15 korterit, tegelikult on välja ehitatud 19 korterit.

Korteriomandid on kinnistusraamatuse kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa numbritel 3447234, 3447134, 3447034, 3446934, 3447934, 3447834, 3447734, 3447634, 3447534, 3447434, 3447334, 34448334, 3448134, 3448234, 3448034 alla, katastritunnus 55001:008:0029, ärimaa 100% pindalaga 1265 m<sup>2</sup>.

Omanik on Kuivastu mnt 34 hoone rekonstrueerinud ja välja ehitanud korterid korterite suletud netopinnaga kokku 789,6 m<sup>2</sup>, neist neli on välja ehitatud, kuid korteriomandid on moodustamata.

Hoone 1. korrusel paiknevad neli korteriomandit (mitteeluruumi tähistusega 1, 1a, 6 ja 7 ei kuulu müüdava vara koosseisu).

Korterid on ümber ehitatud ja ei ühti kinnistusraamatus ja ehitisregistris olevate andmetega. Kinnistusregistri järgne hoone mitteeluruumide pind on kokku 959,9 m<sup>2</sup> (kõik mitteeluruumid, pinna sees ka neli mitte müüdavat korteriomandit), mis ühtib ka ehitisregistri andmetega. Rekonstrueerimiseks väljastatud ehitusloal on hoones kokku 19 eluruumi (743,8 m<sup>2</sup>, enampakkumisel müüdavad) ja 4 mitteeluruumi (104,3 m<sup>2</sup>). Väljaehitatud korterite plaanide järgselt on hinnatavat korterite pind kokku 789,6 m<sup>2</sup>.

Koormatiseid kinnistusraamatus:

III jakku on kantud keelumärked kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Rocki Albert, Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Keelumärked kustutatakse kinnistusraamatust pärast vara müüki enampakkumisel.

IV jakku on kantud hüpoteek summas 556 140,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Korteriomandid on omavahel kaaskoormatud.

Hüpoteek on koormatud pandiga AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks.

Hüpoteek ja seda koormav pant kustutatakse kinnistusraamatust pärast vara müüki enampakkumisel.

Kohtutäitur lasi vara väärtuse hinnata eksperdil, eksperthinnang nr 251221-270-64980 koostas Pindi Kinnisvara OÜ, hindamisaruande kuupäev on 24.12.2025. Hinnati 15 korteriomandit tervikvarana, milliste alusel on välja ehitatud 19 korterit, neist nelja osas korteriomandid veel moodustamata (plaanil nr 10, 15, 18, 22). Eksperthinnangu on võimalik tutvuda kohtutäituri büroo vahendusel.

Lisainfo: Majas on 3 korrust, tubade arv korterites on 1-4, üldpinnad vahemikus 14,7-73,4 m<sup>2</sup>. Kortritel 3 ja 4 on terrass, kortritel 9,12 ja 14 on rõdu. Põrandatel laminaatparkett, vinüülparkett või puitparkett, sanitaarruumides keraamilised plaadid. Seinad on värvitud, sanitaarruumides ripplagi. 3-kordse klaaspaketiga aknad, soojustatud helikindlad uksed, kaasaegsed siseuksed, puudub köögimööbel. Igas korteris on duširuum koos WC-ga, suuremates korterites dubleeritud. Soe vesi omaniku esindaja sõnul kaugkütte baasil, elektriküte, lisaks kaugküte, ventilatsiooniks värskeõhuklapid.

Korterid on juba seisnud ja võimalike niiskuskahjustuste tõttu võivad vajada osad esimese korruse korterid viimistluse uuendamist ja võib esineda muid puudusi. I korruse tubades on siseuksed osaliselt niiskuse tõttu pundunud - vajavad väljavahetamist, seintes on näha niiskusest tulenevaid plekke - vajavad maalritööd.

NB! Hoonel puudub rekonstrueerimise järgne kasutusluba. Kohaliku omavalitsuse andmetel ei ole ehitustegevus teostatud lõpuni ehitusloa järgselt ja kasutusteatis saamiseks on vajalik KOV andmetel korrigeeritud ehitusprojekti ja selle alusel teatud ümberehitustöid. Kortrite väljaehitaud pinnad ja numeratsioon ei ühti ehitisregistri ja kinnistusraamatu andmetega. Korrigeeritud ja valla poolt aktsepteeritud ehitusprojekti alusel saab koostada hoonejaotusplaani, mille alusel saab korrigeerida kinnistusraamatus korteriomandite andmed.

Rohkem infot KOV nõuete kohta ehitise seadustamiseks saab kohtutäituri büroost.

Alghind: 415 000 euro(t). Tegemist on netohinnaga, millele võib seaduses sätestatud juhtudel lisanduda käibemaks.

Omanik: Maveori Residence OÜ (registrikood: [16220749](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=97379> ning tasuda tagatisraha 20 750 eurot Rocki Albert arveldusarvele nr EE631010010320236013 (SEB). Makseselgitus: „Tagatisraha 19.05.2026 11:30 oksjonil ID97379 osalemise eest. Kinnisvara: Kuivastu mnt 34, Saaremaa vald, Saare maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 19.05.2026 kell 11:30. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 27.04.2026 kell 17:00 ja lõpeb 19.05.2026 kell 11:00.

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

Enampakkumine algab 19.05.2026 kell 12:00 ja lõpeb 27.05.2026 kell 12:00. Pikeneva lõpu intervall on 1 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 500 euro(t).

Pakkumisi saab teha ainult oksjonikeskkonnas vastavalt oksjonikeskkonnas näidatud tingimustele.

Elektronilise 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

Kohtutäiturile tuleb enne enampakkumise algust teha teatavaks oma õigustest müüdavale asjale, kui nendest ei ole kohtutäiturile veel teatatud, ja neid õigusi kohtutäituri nõudmisel põhistada. Isikutel, kellel on enampakkumist takistavaid õigusi, tuleb saavutada kokkuleppel sissenõudjaga või kohtulahendi alusel enne tulemi jaotamise päeva enampakkumise lõpetamine või peatamine.

#### VARAGA TUTVUMINE. TÄIENDAV INFO

Kinnisasjaga tutvumine toimub eelnevalt kokkulepitud ajal kinnisasja asukohas.

Kohtutäituri büroo kontakt Jana Jõesalu, telefon 4429972 või 4424031, e-post [buroo.albert@taitur.net](mailto:buroo.albert@taitur.net) või [jana.joesalu@taitur.net](mailto:jana.joesalu@taitur.net).

Menetluse nr: 176/2025/2283

Kohtutäitur Rocki Albert  
Uus 1/1, 80011 Pärnu  
Telefon: 4429972  
E-post: [buroo.albert@taitur.net](mailto:buroo.albert@taitur.net)

Tedaande avaldaja kontaktandmed:  
esindaja JANA JÕESALU  
Telefon: 4424031  
E-post: [jana.joesalu@taitur.net](mailto:jana.joesalu@taitur.net)

Tedaande number 2594039