Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 30.09.2026
Avaldamise lõpp: täitemenetluse lõppemiseni või müügikuulutuse kehtivuse lõpuni, kuid mitte kauem, kui 1 aasta

Kohtutäitur Elin Vilippus avaldab teadaande täitemenetluse seadustiku (TMS) § 153 lõike 2 alusel.

Kohtutäitur müüb avalikul elektroonilisel enampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas https://www.oksjonikeskus.ee vara:
Tervikvarana Osaühingule Linnusemüüri Üüripinnad kuuluva korteriomandi nr. 1 ja mõttelise osa korteriomandist nr. 2, asukohaga Toom-Kooli tn 7, Tallinn

Kinnisasjad on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr:

1. 15273101 - 78401:101:3300, Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toom-Kooli tn 7.
1083/14770 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr. 1, mille üldpind on 108,30 m2 ja mille tähistus plaanil on 1. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 15273201, 15273301, 15273401, 15273501, 15273601, 15273701, 15273801, 15273901, 15274001, 15274101, 15274201, 15274401, 15274501 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 8.10.2003 asjaõiguslepinguga.
Kinnisasja pindala 753 m2.

2. 15273201 (võlgnikule kuulub 726/1309 kaasomandist) - 78401:101:3300, Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toom-Kooli tn 7.
1309/14770 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr. 2, mille üldpind on 130,90 m2 ja mille tähistus plaanil on 2. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 15273101, 15273301, 15273401, 15273501, 15273601, 15273701, 15273801, 15273901, 15274001, 15274101, 15274201, 15274401, 15274501 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 8.10.2003 asjaõiguslepinguga.
Kinnisasja pindala 753 m2.
III. jaos - Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkulepe vastavalt 05.01.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele neli üks (4.1.) kuni neli kümme (4.10.) ja lepingu lisadeks olevatele plaanidele.
III. jaos - Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kokkulepe kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta vastavalt 02.03.2023 lepingu punktile 6 ja 02.03.2023 lepingu lisaks olevale plaanile.

Mõlemat kinnisasja koormavad kolmandate isikute väljaselgitatud õigused koos nende järjekohtadega ja muud kinnisomandi kitsendused:
III. jaos - Keelumärked käsutamise keelamiseks Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368), kohtutäitur Elin Vilippus kasuks.
IV. jaos - Hüpoteek summas 772 500,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnisasjad.
IV. jaos - Hüpoteek summas 217 500,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude

rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnisasjad.

Enampakkumine toimub keelumärgete ja hüpoteekidega tagatud nõuete rahuldamiseks. Kõik kinnisasju koormavad keelumärked ja ühishüpoteegid kuuluvad pärast edukat enampakkumist kustutamisele!!!

Kinnistusregistris on tegemist kahe korteriga: Toom-Kooli tn 7-1 reg osa nr 15273101 - 108,30 m2 (kinnistusraamatu andmed) ja Toom-Kooli tn 7-2 reg osa nr 15273201 - 130,90 m2 .
Omaniku selgitusel on tegelikkuses tehtud kahest viidatust korteriomandist 6 eluruumi, millest 2 on müüdud ning nende kasutus on määratud kasutuskorraga.

I. Eluruumist nr. 1, mille üldpind on 108,30 m2 ja mille tähistus plaanil on 1, on omaniku kinnitusel ehitatud:
1. 571/1083 suurune mõtteline osa korteriomandist, registriosa nr 15273101 (eluruum, 1-toaline korter nr 1)
2. 284/1083 suurune mõtteline osa korteriomandist, registriosa nr 15273101 (eluruum, 2-toaline korter nr 13)
- hetkel on korter nr 1 ja 13 vahel avaus, mis on võimalik omaniku väitel sulgeda.
3. 228/1083 suurune mõtteline osa korteriomandist, registriosa nr 15273101 (eluruum, 1-toaline korter nr 6)
Kaasomandis olevast eluruumist nr. 2, mille üldpind on 130,90 m2 ja mille tähistus plaanil on 2, kuulub võlgniku ainukasutusse:
II. 726/1309 suurune mõtteline osa korteriomandist, registriosa nr 15273201 (eluruum, 2- toaline korter nr 2, mille kasutus on määratud kasutuskorraga).

Omaniku kinnitusel vajavad ümberehitused seadustamist - korteriomandid on juriidiliselt jagamata, puudub vajalik servituudileping kaugküttetrassi väljaehitamiseks, pooleli on vaidlus korter 6 juurde ehitatud korteriomanike kaasomandis oleva hooneosa kasutusõiguse üle.
Kohtutäiturile on esitatud kinnisasju koormavad üürilepingud, mille tingimustele kohtutäitur hinnanguid ei anna. Lepinguga tutvumiseks palume pöörduda kohtutäituri poole.
TMS § 161 kohaselt võib ostja üüri- või rendilepingu üles öelda võlaõigusseaduse §-s 323 ettenähtud tingimustel ja tähtaja jooksul.

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 lõikele 1 on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi korteriühistu pandiõigus). Vastavalt lõikele 2 kohaldatakse korteriühistu pandiõigusele seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut. TMS § 158 lg 3 kohaselt lõpevad täitmisel olevast nõudest järjekohas tagapool olevad õigused pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati.

Kohtutäitur soovib täiendavalt selgitada, et kuivõrd kohtutäitur ei ole võlgniku seaduslikuks esindajaks ega ka tema vara valitsejaks, siis ei väljasta kohtutäitur võlgniku nimel arveid ega esita võlgniku nimel deklaratsioone. Vara hind ei sisalda ega sellele ei lisandu käibemaksu. Seisuga 04.12.2024 ei ole Linnusemüüri Üüripinnad OÜ ka käibemaksukohustuslane.

Alghind: 510 000 euro(t).

Omanik: Linnusemüüri Üüripinnad OÜ (registrikood: 10112214)

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=101881 ning tasuda tagatisraha 10 000 eurot Elin Vilippus arveldusarvele nr EE321010011610228222 (SEB). Makseselgitus: „Tagatisraha 22.10.2026 12:00 oksjonil ID101881 osalemise eest. Kinnisvara: Tallinn, Toom-Kooli tn 7, Tallinn, Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 22.10.2026 kell 12:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 30.09.2026 kell 18:00 ja lõpeb 22.10.2026 kell 12:00.

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

Enampakkumine algab 22.10.2026 kell 14:00 ja lõpeb 29.10.2026 kell 14:00. 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
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
Huvilistel on võimalik tutvuda eksperthinnanguga.

Varaga tutvumine ja lisainfo kinnisvara.vilippus@taitur.vilippus.ee , tel 684 0620 või kohtutäituri abi Sergei Volf - tel. 5140382

Tutvumine korteriomanditega toimub eelregistreerimisega 15.10.2026, kell 15:00 millisest soovist palume eelnevalt teada anda.
Menetluse nr: 022/2024/7069

Kohtutäitur Elin Vilippus
A. Lauteri 5, 10114 Tallinn
Telefon: 6840620
E-post: elinvilippus.buroo@taitur.vilippus.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:
avaldaja ANNELI KESKÜLA
Telefon: 6840620
E-post: anneli.keskula@taituriabi.vilippus.ee

Teadaande number 2656475