

ÄRIPIND, KIVIAIA TEE 1 // KLOOSTRIMETSA TEE 56A, ÄRIPIND 294,7M2,LISAKS TERRASSI KASUTUSÕIGUS

Hetkehind: 450 000 €

OKSJONI ANDMED

ID:94733

alghind oksjonil: 450 000 €

tagatisraha: 45 000 €

aega alguseni: 32 p, 21 tundi, 10 minutit

registreerimise algus:05.12.2025 kl 12:00

registreerimise lõpp: 07.01.2026 kl 12:00

oksjoni algus: 07.01.2026 kl 12:00

oksjoni lõpp: 14.01.2026 kl 12:00

pikenemise intervall: 10 min

laekumise tähtpäev: 07.01.2026 kl 12:00

Registreeri

oksjoni korraldaja: Kristo Teder, pankrotihaldur

otseviide:

<https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=94733>

Ametlikud

https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2537337

Teadaanded:



linn / vald:

Tallinn

aadress:

Tallinn, Kloostrimetsa
tee 56a

katastritunnus:78401:101:4541

reg. osa nr: 19832050

Ametlik enampakkumise teade

Pankrotimenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 04.12.2025

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

Baltic CH OÜ (pankrotis) (registrikood: 11162757) pankrotihaldur Kristo Teder 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:

Kiviaia tee 1 // Kloostrimetsa tee 56a, Tallinn asuv korteriomand, mille

eriomandi esemeks on mitteiluruum nr Äripind 41 koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 19832050 all ning lepingu eseme koosseis ja andmed notariaalakti tõestamise päeval tehtud registriandmete väljatrüki kohaselt on järgmised: katastritunnus 78401:101:4541, pindala 6492,0

m², aadress Kiviaia tee 1 // Kloostrimetsa tee 56a, Tallinn, maa sihtotstarve elamumaa (70%), ärimaa (30%);

Esimesse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud 2948/40571 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteeluruum nr Äripind 41. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 19832150, 19832250, 19832350, 19832450, 19832550, 19832650, 19832750, 19832850,

19832950, 19833050, 19833150, 19833250, 19833350, 19833450, 19833550, 19833650, 19833750, 19833850, 19833950, 19834050, 19834150, 19834250, 19834350, 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.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Baltic CH OÜ (registrikood 11162757).

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) 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 19832150, 19832250, 19832350, 19832450, 19832550, 19832650, 19832750, 19832850, 19832950, 19833050, 19833150, 19833250, 19833350, 19833450, 19833550, 19833650, 19833750, 19833850, 19833950, 19834050, 19834150, 19834250, 19834350, 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.

Sisse kantud registriossa 23252301 30.01.2020; siia üle kantud. 11.08.2021

kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.08.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

2) 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 19832150, 19832250, 19832350, 19832450, 19832550, 19832650, 19832750, 19832850, 19832950, 19833050, 19833150, 19833250, 19833350, 19833450, 19833550, 19833650, 19833750, 19833850, 19833950, 19834050, 19834150, 19834250, 19834350, 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 Kullamä.

3) Märkus kinnistu omaniku pankroti väljakuulutamise kohta. 19.09.2025

kohtumäärusega tsiviilasjas nr 2-25-9368 kuulutati välja Baltic CH OÜ pankrot 19.09.2025 kell 15.00.

Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:

1) Hüpoteek summas 498 000,00 eurot Coop Pank AS (registrikood 10237832) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma

kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

2) Hüpoteek summas 422 000,00 eurot Coop Pank AS (registrikood 10237832) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

3) Kohtulik hüpoteek (kohtuasja number 2-24-11866) summas 272 525,73 eurot Prof-Climate Sales Division SIA (registrikood 40103885066) kasuks.

Hoonel on ehituslikud puudused ja kasutusloa saamine on komplitseeritud.

Eduka enampakkumise lõppedes kustutatakse kinnistusraamatust kinnistut koormavad hüpoteegid.

Vastavalt 01.01.2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 43 lõikele 2 ei vastuta korteriomandi võõrandamisel pankrotimenetluses selle omandaja korteriühistu ees võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest.

Vara müüakse üleandmise hetke seisukorras ning pankrotihaldur ei anna vara osas mingisuguseid kinnitusi ega tagatisi ning ei vastuta võimalike puuduste eest sõltumata sellest, kas vastavad puudused on enampakkumisel osalejatele avaldatud.

Kinnistul asub kaitstav loodusobjekt.

Alghind: 450 000 euro(t). hind sisaldab käibemaksu

Omanik: Baltic CH OÜ (pankrotis) (registrikood: [11162757](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=94733> ning tasuda tagatisraha 45 000 eurot Baltic CH OÜ arveldusarvele nr EE107700771007724676 (LHV Pank AS). Makseselgitus: „Tagatisraha 7.01.2026 12:00 oksjonil ID94733 osalemise eest. Kinnisvara: Tallinn, Kloostrimetsa tee 56a, Tallinn, Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 07.01.2026 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 05.12.2025 kell 12:00 ja lõpeb 07.01.2026 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 07.01.2026 kell 12:00 ja lõpeb 14.01.2026 kell 12:00. Pikeneva lõpu intervall on 10 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 10 000 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

Varaga tutvumine toimub kokkuleppel halduriga. Varaga tutvumise, pakkumise esitamise või muude toimingutega seotud kulusid ei hüvitata. Haldur ei vastuta vöörandatud asja võimalike puuduste eest. Enampakkumise võitja omandab vara sellises seisukorras, nagu see on, ning haldur ei anna omandajale vara osas mingisuguseid kinnitusi ega tagatisi ning ei vastuta võimalike puuduste eest.

Menetluse nr: 2-25-9368

pankrotihaldur Kristo Teder

Tatari 25, 10116 Tallinn

Telefon: 6640620

E-post: kristo@mmab.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

pankrotihaldur KRISTO TEDER

Telefon: 6640600

E-post: kristo.teder@mmab.ee

Teadaande number 2537337

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 § 93¹ 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 § 92¹ 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 § 881. 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 pakkuja 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. 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: (21) 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 krediitiasutuse 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 § 931. 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.

ASJA JUHUSLIKU HÄVIMISE RIISIKO ÜLEMINEK JA VASTUTUS ASJA PUUDUSTE EEST Enampakkumisel müüdud kinnisasja ja selle koosseisu kuuluva vara juhusliku hävimise riisiko läheb ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisega. Enampakkumise võitja omandab vara sellises seisukorras, nagu see on, ning haldur ei anna omandajale vara ega selle dokumentatsiooni osas mingisuguseid kinnitusi ega tagatise ning ei vastuta seda puudutava dokumentatsiooni võimalike puuduste eest. Enampakkumisel osaleja peab andma kinnituse, et ta on teadlik asjaolust, et pankrotihaldur ei vastuta ehitisregistri andmete võimaliku ebaõigsuse, ebatäpsuste, võimalike tegelikkusele mittevastavuse eest ning kahju eest, mis võib kaasneda enampakkumise võitjale ehitisregistri andmete ebaõigsusega ja tegelikkusele mittevastavusega ning tulenevalt eeltoodust ei ole enampakkumise võitjal õigust esitada pankrotihalduri vastu nõudeid nimetatud andmete ebaõigsuse või tegelikkusele mittevastavusega seoses ning kasutada pankrotihalduri suhtes õiguskaitsevahendeid. Vastavalt 01.01.2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 43 lõikele 2 ei vastuta korteriomandi võõrandamisel pankrotimenetluses selle omandaja korteriühistu ees võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest.