

## 2-TOALINE EHITUSJÄRGUS KORTER AIA 12-11, KEHRA

**Hetkehind: 86 400 €**

OKSJONI ANDMED ID:98753

**alghind oksjonil:** 86 400 €

**tagatisraha:** 8 640 €

**aega alguseni:** 5 p, 20 tundi, 17 minutit

Registreeri

**oksjoni korraldaja:** Katrin Vellet, kohtutäitur

**otseviide:** <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=98753>

**Ametlikud**

[https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate\\_number=2606387](https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2606387)

**Teadaanded:**



**linn / vald:** Anija vald Kehra linn

**adress:** Aia tn 12

**katastritunnus:**14101:001:0264

**reg. osa nr:** 22358550

**Ametlik enampakkumise teade**

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 26.05.2026

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

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

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

Enampakkumise esemeks on Tartu Maakohtu kinnitusosakonna registriosa nr 22358550 alla kantud korteriomand nr 11 aadressil Harju maakond, Anija vald, Kehra linn, Aia tn 12 (katastritunnus nr 14101:001:0264, elamumaa 100%).

437/7422 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 11. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 22357550, 22357650, 22357750, 22357850, 22357950, 22358050, 22358150, 22358250, 22358350, 22358450, 22358650, 22358750, 22358850, 22358950. Eriomand loodud vastavalt 13.09.2022 kinnistamisavaldusele ja hoonejaotusplaanile.

Erikasutusõiguste kokkulepe vastavalt 13.09.2022 lepingu punktide 3.4. ja lisatud plaanidele. Erikasutusõigus ehituslikult ühendatud rõdule; parkimiskohad nr 19, nr 20 ja panipaik P-11.

Tähistus nr 11, III korrusel asuv 2-toaline eluruum (elutuba, esik, tuba, vannituba/wc), 43.7 m<sup>2</sup>, rõdu 9.8 m<sup>2</sup>, 1 panipaik (P-11) 1 m<sup>2</sup>, 2 parkimiskohta nr 19 ja 20.

Omanikuna II jaos on sisse kantud: TeamRP OÜ (registrikood 16092820).

Eluruum on ehitusjärgus. Vannitoa/wc seinad ja põrand plaaditud, ventilatsiooni torud paigaldatud, eluruumi seinad ja lagi viimistletud (värvkate), elekter ja põrandaküte paigaldatud, aknad, rõduksed ja siseuksed on osaliselt paigaldatud, sanitaartehnika on osaliselt paigaldatud (paigaldatud kraanikauss, wc pott ja magamistoa uks, vannitoauksi ja dušisegistit ei ole), betoonpõrandad. Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, kaugküte. Puuduvad ventilatsiooniseade ja põrandakate.

Korterelemule on Anija Vallavalitsuse 05.05.2026 korraldusega nr 2-3/208 väljastatud kasutusluba. Samuti on antud nõusolek kinnistusraamatusse kantud hoidumisservituudi kustutamiseks.

Registriosa III jao kanded: Isiklik kasutusõigus Anija vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigus - Hoidumisservituut, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavate hoonete kasutamist seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised. Kaaskoormatud kinnistud nr 22357550, 22357650, 22357750, 22357850, 22357950, 22358050, 22358150, 22358250, 22358350, 22358450, 22358650, 22358750, 22358850, 22358950.

Keelumärke kinnistu käsutamise keelamiseks kohtutäitur Katrin Vellet (isikukood 47412310319), UAB SME Capital 3 (registrikood 305228886) kasuks.

Registriosa IV jao hüpoteegi kanded:

1

Hüpoteek summas 32 700,00 eurot UAB SME Capital 3 (registrikood 305228886) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22357550; 22358150; 22358950. Sisse kantud 02.11.2022. 22.10.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 29.10.2024.

2

Hüpoteek summas 12 300,00 eurot UAB SME Capital 3 (registrikood 305228886) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22357550; 22358150; 22358950. Sisse kantud 02.11.2022. 22.10.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 29.10.2024.

3

Hüpoteek summas 955 000,00 eurot UAB SME Capital 3 (registrikood 305228886) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22357550; 22358150; 22358950. Sisse kantud 02.11.2022. 22.10.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 29.10.2024.

4

Hüpoteek summas 1 300 000,00 eurot UAB SME Capital 3 (registrikood 305228886) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22357550; 22358150. Sisse kantud 30.12.2022. 22.10.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 29.10.2024.

6

Hüpoteek summas 10 000,00 eurot OÜ Trenord Haldus (registrikood 12534445) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 04.12.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.12.2024.

8

Hüpoteek summas 80 000,00 eurot JOHANSON & PARTNER OÜ (registrikood 11019706) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22357350; 22357550; 22358150. 13.02.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.02.2025.

Enampakkumise õnnestumisel käsutamise keelumärke ja hüpoteegikanded kuuluvad kustutamisele.

Isiklik kasutusõigus Anija vald kasuks jääb kehtima.

Elamu haldamiseks on moodustatud KÜ, kelle nõuded rahuldatakse tulemist esimeses järjekorras seadusest tulenevas ulatuses. Vastavalt 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 sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Korteriühistu pandiõiguse suurus määratakse korteriomanike üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta aruande järgi omandi ülemineku päeva seisuga.

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

Asja müümisel täitemenetluses ei vastuta kohtutäitur ega võlgnik müüdü asja puuduste eest. Sätet ei kohaldata, kui asja müüb võlgnik kohtutäituri kontrolli all. Kinnisasja ja sellega koos müüdü esemete hävimise riisiko läheb enampakkumisel ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisega. Pakkumise parimaks tunnistamisest alates kannab ostja kõik kulud ja koormatised ning saab kogu kasu.

NB! Kohustus tasuda kommunaalteenuste arved läheb enampakkumise võitjale üle pakkumise parimaks tunnistamise päevast (TMS § 155).

Alghind: 86 400 euro(t).

Omanik: TeamRP OÜ (registrikood: [16092820](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=98753> ning tasuda tagatisraha 8 640 eurot Katrin Vellet arveldusarvele nr EE501010010144082016 (SEB). Makseselgitus: „Tagatisraha 15.06.2026 17:00 oksjonil ID98753 osalemise eest. Kinnisvara: Aia tn 12, Anija vald, Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 15.06.2026 kell 17:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 26.05.2026 kell 13:00 ja lõpeb 15.06.2026 kell 17:00.

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

Enampakkumine algab 16.06.2026 kell 10:00 ja lõpeb 22.06.2026 kell 17:00. Pikeneva lõpu intervall on 5 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 200 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

Kohtutäitur määras varaga tutvumise ajaks 10.06.2026 kella 18-19.00.

Müüdava vara kuulutuse ja fotodega on võimalik tutvuda oksjonikeskkonnas [www.oksjonikeskus.ee](http://www.oksjonikeskus.ee) ning kinnisvaraportaalis [www.kv.ee](http://www.kv.ee).

Info saamiseks pöörduda tööpäeviti kl 10.00-13.00 tel nr 55900347 või e-post [tatjana.ljapuskina@vellet.ee](mailto:tatjana.ljapuskina@vellet.ee).

Menetluse nr: 031/2025/1326

Kohtutäitur Katrin Vellet

Tartu mnt 16B (3.korrus) 10117 Tallinn

Telefon: 6646080

E-post: [info@vellet.ee](mailto:info@vellet.ee)

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

Jurist TATJANA LJAPUŠKINA

Telefon: 6646080

E-post: [tatjana.ljapuskina@vellet.ee](mailto:tatjana.ljapuskina@vellet.ee)

Teadaande number 2606387

#### **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**

## **ENAMPAKKUMIST REGULEERIVAD ÕIGUSNORMID JA KORRALDAJA SELGITUSED**

Enampakkumine toimub täitemenetluse seadustiku (TMS) alusel elektrooniliselt oksjonikeskkonnas [www.oksjonikeskus.ee](http://www.oksjonikeskus.ee).

### **Enampakkumise kulg**

Enampakkumine viiakse läbi elektrooniliselt. Pakkumised tehakse oksjonikeskkonnas vastavalt määratud sammule alhinnast alates. Kui enampakkumise lõpu eel tehakse uus pakkumine, pikeneb enampakkumine automaatselt kuulutuses märgitud intervalli võrra. Enampakkumine kestab kuni pakkumiste tegemise lõppemiseni, kuid mitte kauem kui 120 tundi pärast esialgset lõppaega. Tehnilise katkestuse korral pikeneb enampakkumine katkestuse aja võrra.

### **Osalemine**

Enampakkumisel võivad osaleda kõik isikud, kellel on seaduse kohaselt õigus enampakkumisel osaleda. Osaleja vastutab esitatud andmete õigsuse ning esindusõiguse olemasolu eest. Enampakkumisel ei või osaleda isikud, kellele seadus seda keelab.

### **Parim pakkumine**

Enampakkumise võidab kõrgeima pakkumise teinud isik. Pakkumine tunnistatakse parimaks enampakkumise lõppemisel. Kohtutäitur võib jätta pakkumise parimaks tunnistamata seaduses sätestatud juhtudel, eelkõige kui on rikutud enampakkumise tingimusi või esineb enampakkumist takistav kolmanda isiku õigus.

### **Ostuhinna tasumine**

Ostuhinna tasumise tähtaeg ja kord tulenevad täitemenetluse seadustikust. Tagatisraha arvestatakse ostuhinna hulka. Ostuhinna tasumata jätmisel kuulutatakse enampakkumine nurjunuks ning korraldatakse kordusenampakkumine seaduses sätestatud tagajärgedega.

### **Ostja riskid ja vastutus**

Omand läheb ostjale üle kinnistusraamatusse kande tegemisega. Kinnisasja juhusliku hävimise riisiko ning kõik sellega seotud kulud ja koormatised lähevad ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 155). Täitemenetluses müüdava vara puhul ei vastuta kohtutäitur ega võlgnik asja puuduste eest, välja arvatud seaduses sätestatud juhtudel.

**Kolmandate isikute õigused**

Kinnisasja müügil jäävad püsima kinnistusraamatust nähtuvad õigused vastavalt nende järjekohale. Tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega seaduses sätestatud ulatuses. Isikutel, kellel on müüdavale asjale õigusi, tuleb need enne enampakkumist kohtutäiturile teatavaks teha ja vajadusel põhistada.

**Kanded kinnistusraamatusse**

Kohtutäitur esitab pärast ostuhinna tasumist kinnistusosakonnale vajalikud dokumendid ostja omanikuna sissekandmiseks ning lõppevate õiguste kustutamiseks. Avaldusi loetakse ostja avaldusteks. Ostja on kohustatud tasuma riigilõivu seaduses sätestatud ulatuses.

**Üüri- ja rendilepingud**

Ostjal on õigus üüri- või rendileping üles öelda seaduses sätestatud tingimustel. Ülesütlemine ei ole lubatud, kui leping on kaitstud kinnistusraamatusse kantud märkega, mida ei saa kustutada.

**Vastuväited**

Enampakkumisel osalejad võivad esitada vastuväiteid enampakkumise läbiviimise kohta seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Vastuväidete esitamata jätmisel ei saa hiljem tugineda enampakkumise läbiviimise puudustele.

**Enampakkumise kehtetuks tunnistamine**

Täitemenetluse osaline võib seaduses sätestatud alustel esitada kohtule hagi enampakkumise kehtetuks tunnistamiseks.

**Õiguslik alus**

Enampakkumine toimub täitemenetluse seadustiku sätete kohaselt. Käesolev teave on selgitav ning õiguslikult siduvad on seadus ja kohtutäituri menetlustoimingud.