

ENAMPAKKUMISE KUTSE

Käesoleva enampakkumise objektiks on kaks Eesti Vabariigis Tartu linnas asuvat suure arenduspotentsiaaliga kinnistut. Mõlemad kinnistud müüakse koos ja nad moodustavad tervikliku enampakkumise objekti. Pakutava objekti puhul omab müüja seadustest tulenevat õigust selle müümiseks. Müüdava objekti detailne kirjeldus on lisatud alljärgnevalt (Lisa 1). Elektroonilisel kujul on enampakkumise info, notariaalse asjaõiguslepingu projekt ning kaasnevad lisadokumendid, sh objekti tutvustus, detailplaneering (seletuskiri, põhiplaan, tehnovõrkude plaan, ehitusetappide kaart), kehtestatud ehitusõiguste tabel, Tartu linnaga sõlmitud võlaõiguslik leping, Tartu Linnavolikogu otsused, fotod jms, kättesaadavad järgmisel veebiaadressil: www.kvissental.com. Müüjale pakkumise tegemisega kinnitab pakkuja ühtlasi, et ta on kogu eelnimetatud dokumentatsiooniga põhjalikult tutvunud ja selle sisust aru saanud.

Müüja kirjeldus

Objekti müüjaks ja enampakkumise korraldajaks on Fausto Residentsid OÜ, registrikoodiga 11479388 ja aadressiga Jaama 76, Tartu, Eesti Vabariik. Fausto Residentsid OÜ kuulub kinnisvaraarendusega tegelevasse ja suurematele arendusobjektidele spetsialiseerunud Aktsiaselts Fausto kontserni. Kontserni poolt välja arendatud ja arendamisel on järgmised objektid: Veeriku Selver (Tartu), Jaamamõisa Selver (Tartu), Jaamamõisa Ärimaja (Tartu), Jõgeva Selver (Jõgeva), Kohtla-Järve Maxima XX (Kohtla-Järve), Narva mnt büroohoone (Tartu), Orange Kortermaja (Riia), Maramaa elamupiirkond (Tartu vald) jt.

Käesolevat enampakkumist koordineerib ning müüjapoolseks kontaktisikuks on Fausto Residentsid OÜ juhatuse liige Kenneth Karpov (e-post: kenneth@sapteek.ee; GSM: +372 525 98 51).

Pakkumise tingimused

Enampakkumisel olevatele objektidele on määratud alghind. Alghinna suuruseks on mõlemale kinnistule kokku 15 000 000 krooni ehk 958 700 eur (44 kr/m²). Alghinnast madalama hinnaga pakkumiste tegemine ei ole lubatud. Tagatisraha tasumine ei ole nõutav. Pakkuja poolt tehtud pakkumine peab olema kehtiv vähemalt 120 päeva.

Pakkujate paremusjärjestuse määrab müüja kindlaks juhindudes pakkujate poolt pakkumises toodud hinnast, tunnistades edukaks kõige kõrgema hinnaga pakkumise. Juhul, kui edukaks tunnistatud pakkuja ei ilmu sõlmima (või ilmub sõlmima, aga ei sõlmi) müüjaga notariaalset asjaõiguslepingut kinnistute ostmiseks enampakkumise kutset ja selle lisades (notariaalse asjaõiguslepingu projekt veebiaadressil www.kvissentali.com) toodud tingimustel ning pakkuja enda pakkumises toodud hinnaga, siis jätab müüja endale õiguse tunnistada edukaks paremuselt järgmine pakkuja või tunnistada enampakkumine nurjunuks.

Notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimise aja ja koha (Tallinnas) määrab müüja, teatades sellest edukaks tunnistatud pakkujale elektronposti teel vähemalt kolmkümmend (30) päeva ette. Edukaks tunnistatud pakkuja peab kogu müügihinna hoiustama hiljemalt notaritehingu päevaks Tallinna notar Annika Kuimet deposiitkontol või esitama Eestis tegutseva krediidasutuse kinnituse müügihinna ülekandmise kohta hiljemalt kolme (3) päeva jooksul tehingu sõlmimisest.

Pakkuja kannab kõik enampakkumisel osalemise ja pakkumise esitamise seotud kulud ning need ei kuulu enampakkumise korraldaja poolt hüvitamisele sõltumata enampakkumise toimumisest ning toimumise korral sõltumata enampakkumise tulemusest. Pakkuja kannab kõik notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisega kaasnevad kulud (riigilõiv, notaritasud).

Pakkumises peab olema eesti, vene või inglise keeles selgelt välja toodud järgmine informatsioon:

- ✓ Juriidilisest või füüsilisest isikust pakkuja nimi, registri- või isikukood ja kontaktvahendid (sh e-posti aadress).
- ✓ Pakkumise summa Eesti kroonides või eurodes (sõnade ja numbritega).
- ✓ Pakkumise koostaja nimi, allkiri ning vajadusel pädeva organi poolne volitus pakkumist edastada.
- ✓ Kinnitus käesoleva enampakkumise tingimustega tutvumise, nõustumise ja järgimise kohta.

Pakkumiste esitamise tähtpäev on kolmapäev 31. märts 2010. aastal kell 18.00. ja arvesse võetakse kõik hiljemalt nimetatud kuupäevaks reaalselt laekunud pakkumised. Pakkumised võib esitada e-postile kenneth@sapteek.ee või paber kandjal OÜ Fausto Residentsid postiaadressile Jaama 76, Tartu, Eesti 50605. E-posti teel saadetud pakkumistele saadetakse kahe (2) tööpäeva jooksul kinnitus pakkumise laekumise kohta.

Lisainformatsioon

Enampakkumisel osaleda soovijatel on õigus saada müügiobjekti kohta täiendavat informatsiooni. Etteteatamisel korraldab müüja soovijatele ka müüdava objekti kohapealse tutvustuse. Lisainformatsiooni saamiseks või müüdava objektiga tutvumiseks tuleks vastavasisulise sooviga pöörduda enampakkumise kontaktisiku Kenneth Karpovi poole, kelle kontaktid on esitatud müüja kirjelduses.

Käesoleva enampakkumise lahutamatuks osaks on alljärgnevad müüdavaid objekte kirjeldavad lisad.

Lisa 1. Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kirjeldus (alljärgnev)

Lisa 2. Notariaalse asjaõiguslepingu projekt (kättesaadav aadressilt www.kvissental.com)

Lisa 3. Piirkonna tutvustus (kättesaadav veebiaadressilt www.kvissental.com)

Lisa 4. Detailplaneering, sh seletuskiri, põhiplaan, tehnovõrkude plaan, etappide kaart (kättesaadav veebiaadressilt www.kvissental.com)

Lisa 5. Ehitusõiguste tabel (kättesaadav veebiaadressilt www.kvissental.com)

Lisa 6. Võlaõiguslik leping Tartu linnaga (kättesaadav veebiaadressilt www.kvissental.com)

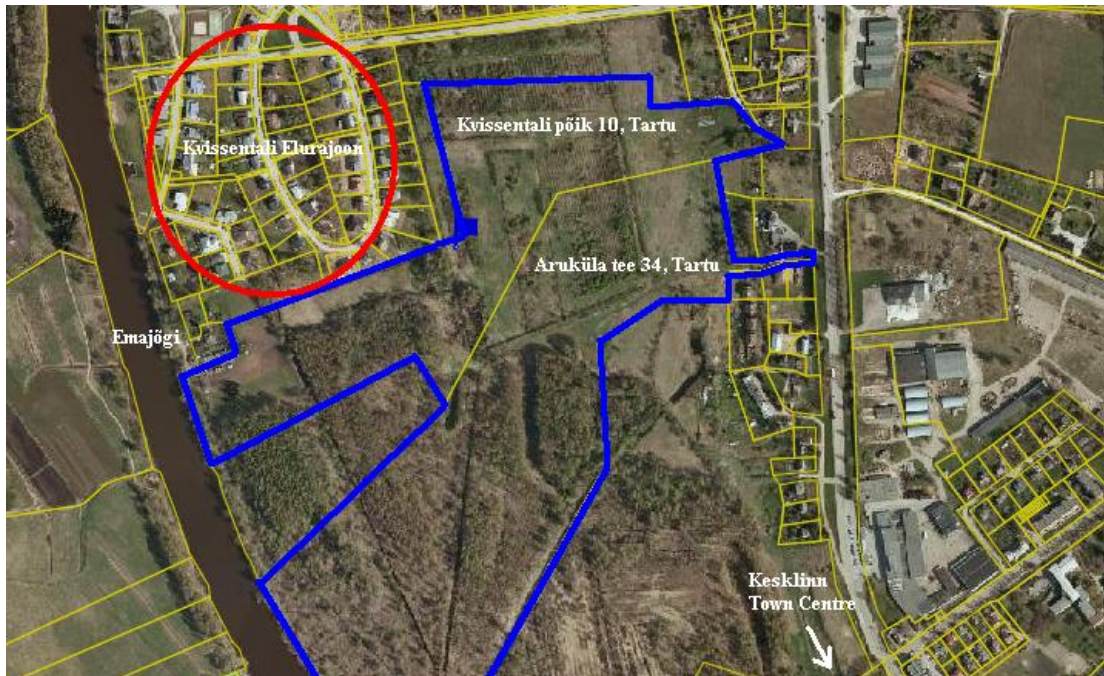
Kenneth Karpov

Fausto Residentsid OÜ juhatuse liige

Lisa 1

Kvissentali põik 10 ja Aruküla 34, Tartu

Enampakkumise objektiks on kaks Tartu linnas asuvat ühtse terviku moodustavat kinnistut: Kvissentali põik 10 (katastritunnus 79514:037:0020, pindala 129 694 m²) ja Aruküla tee 34 (katastritunnus 79514:037:0092, pindala 209 911 m²). Kinnistute kogupindala on 339 605 m². Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule moodustatakse 145 uut krunti, millest 89 üksikelamu krunti, 38 korterelamu krunti, 3 ärimaa krunti ning kokku 15 krunti parkide, tänavate, alajaamade, reoveepumplate ning sidekapi tarbeks.



Joonis 1. Kinnistute paiknemine.

Tartu Linnavolikogu on oma 8.10.2009 otsusega nr 563 kehtestanud detailplaneeringu. Täismahus detailplaneering, Tartu Linnavalitsuse ja Linnavolikogu otsused ning kehtestatud ehitusõiguste tabel on kättesaadavad nii veebiaadressil www.kvissental.com kui ka www.tartu.ee

Enampakkumisel olevad kinnistud asuvad looduskaunis ja prestiižikas kohas Emajõe vasakkaldal. Kinnistutel on osaline kõrghaljastus. Käesolevad kinnistud on suurimad Tartu linna piiridesse jäävad elamumaaks kohaldatud maaüksused. Müüdavate kinnistute vahetus naabruses asub Tartu piirkonna uuselamurajoonidest enim tunnustust leidnud Kvissentali elamurajoon (joonisel tähistatud punase ringiga), kus hoolimata eramukruntide kõrgest müügihinnast (üle 700 kr/m²), on müügiperioodid alati väga lühikeseks osutunud.

Detailplaneeringu kohaselt on piirkonda rajatavate elamukruntide pindala kokku 130 072 m² (89 kinnistut), korterelamute kruntide pindala kokku 58 638 m² (38 kinnistut) ning ärimaa kruntide suurus 17 914 m² (3 kinnistut). Lähtudes praeguse kinnisvaraturu olukorra hinnatasemest on eramukruntide arvestuslik müügihind lõppkliendile kuni 44 eur/ m² (700 kr/m²), korterelamu ja ärimaa kruntidel 51–70 eur/ m² (800-1100 kr/m²) Seega ulatub kogutulu väljaehitatud piirkonna kinnistute müügist 11 200 000 euron (175 000 000 krooni).

Nimetus	Arv	Kogupindala	Ehitusõigus	Ühiku hind	Kogutulu
Elamukrundid	89	130 072 m ²	59 330 m ²	700 kr (44 eur)	91 050 400 kr ehk 5 820 000 eur

Kortere lamute krundid	38	58 638 m ²	20 860 m ²	1100kr (70 eur)	64 501 800 kr ehk 4 125 000 eur
Ärimaa krundid	3	17 914 m ²	13 860 m ²	1100kr (70 eur)	19 705 400 kr ehk 1 260 000 eur

Tabel 1. Kinnistute võimalik müügistruktuur

Tänu kinnistute asumisele Tartu linnas on väljaehitatavad vee- ja kanalisatsioonitrassid võimalik ühendada Tartu linna tsentraalsesse võrku. Samuti on võimalus ühineda gaasitrassi, sideliinide, elektrivõrgu ning kaugküttega. Vastavalt kinnistu praeguste omanike ning Tartu linna vahel sõlmitud võlaõiguslikule lepingule kohustub Tartu linn üle võtma kõik tänavate ning haljasalade krundid ning tagama nende igakülgse hoolduse. Tartu linna hoolduskohustuse korrapärane täitmine on kinnistu igakordse omaniku kasuks tagatud sanktsioonidega ning seetõttu võib kindel olla, et tulevase Kvissentali elamurajooni pargid ja teed on alati hooldatud ning kasutuskorras (Võlaõiguslik leping on kättesaadav veebiaadressilt www.kvissental.com). Lisaks kohustub Tartu linn oma kuludega rajama sajuveekollektorid piirkonna sajuvee ärajuhtimiseks.