

2024.gada 02.augustā

Atzinums par nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Rīgā, Smilšu ielā 16**,  
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Maksātnespējīgās Baltic International Bank SE  
administratore Linda Sniega-Svilāne

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 008 0138, kas atrodas **Rīgā, Smilšu ielā 16**, ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 2477 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1483 m<sup>2</sup>, vienas 5-stāvu administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 0100 008 0138 001) ar kopējo platību, saskaņā ar VZD kadastra informatīvās sistēmas [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datiem : 3619,9 m<sup>2</sup>, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu.

#### **Vērtēšanas Objekta sastāvs:**

##### **Viss īpašums:**

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 008 0138 ar kopējo platību 1483 m<sup>2</sup>, tam piesaistīta 5-stāvu administratīvā ēka (būves kadastra apzīmējums 0100 008 0138 001) ar kopējo platību 3619,9m<sup>2</sup> ar tirdzniecības un kafējnīcas telpām ēkas 1.stāvā un pagrabstāvā.

##### **Atbilstoši kopīpašuma domājamo daļu lietošanas kārtībai:**

- AS Baltic International Bank, saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā, reģistrētas īpašuma tiesības uz 379/500 domājamajām daļām no nekustamā īpašuma, saskaņā ar 28.01.2021. pirkuma līgumā (pielikums Nr.2) noteikto lietošanas kārtību - lietošanā telpas ar kopējo platību 2745,25 m<sup>2</sup> (neapdzīvojamās telpas ēkas pagrabstāvā, 1-5 stāvos)
- SIA "A Consulting", saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā, reģistrētas īpašuma tiesības uz 2057/10000 domājamajām daļām no nekustamā īpašuma, saskaņā ar 28.01.2021. pirkuma līgumā (pielikums Nr.2) noteikto lietošanas kārtību, lietošanā neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 743,35 m<sup>2</sup>, ēkas pagrabstāvā un 1.stāvā (tajā skaitā restorāna telpu grupa ar kad.apz. 005, ar kopējo platību 533,3 m<sup>2</sup>, kas ir iznomātas trešajai personai restorāna darbības nodrošināšanai);
- fiziskai personai, saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā, reģistrētas īpašuma tiesības uz 165/10000 domājamajām daļām no nekustamā īpašuma, lietošanā neapdzīvojamās telpas (veikala telpas ar palīgtelpām) ēkas pirmajā stāvā, ar kopējo platību 59,6m<sup>2</sup> (lietošanā telpa 002-1 49,2 m<sup>2</sup> platībā, telpa 002-2 3,00 m<sup>2</sup> platībā, telpa 002-3 7,4 m<sup>2</sup> platībā, kuras ir iznomātas trešajai personai veikala darbības nodrošināšanai);
- fiziskai personai, saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā, reģistrētas īpašuma tiesības uz 198/10000 domājamajām daļām no nekustamā īpašuma – lietošanā neapdzīvojamās telpas (veikala/ biroja telpas ar palīgtelpām), kuras atrodas ēkas pirmajā stāvā, kuru kopējā platība ir 71,7 m<sup>2</sup> (lietošanā telpas - 003-1 platība 2,6 m<sup>2</sup>, 003-2 platība 1,4 m<sup>2</sup>, 003-3 platība 21,2 m<sup>2</sup>, 003-4 9,2m<sup>2</sup>, 003-5 1m<sup>2</sup>, 003-6 0,9m<sup>2</sup>, 004-9 2,9m<sup>2</sup>, 004-10 2,1m<sup>2</sup>, 004-11 15,4m<sup>2</sup>, 004-12 14,7m<sup>2</sup>, 004-13 0,3m<sup>2</sup>).

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma un kopīpašnieku atsevišķā lietošanā esošo telpu grupu tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts tā pasūtītāja un vērtējamā īpašuma kopīpašnieku informēšanai, **Baltic International Bank SE maksātnespējas procesa lietas ietvaros**, un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas Rīgā, Smilšu ielā 16, vērtības 2024.gada 03.jūlijā\* ir aprēķinātas, noapaļoti :

Nekustamā īpašuma ar adresi Rīgā, Smilšu ielā 16 vērtības, pie nosacījuma, ka viss īpašums tiek atsavināts viena darījuma ietvaros, kā vienots īpašuma objekts:

		Tirgus vērtība	Piespiedu pārdošanas vērtība
Vērtēšanas Objekts ar adresi Rīgā, Smilšu ielā 16	EUR		

Uz kopīpašnieku domājamām daļām kopīpašumā attiecināmās nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības, pie nosacījuma, ka viena darījuma ietvaros tiek atsavināts viss īpašums:

Kopīpašuma domājamās daļas		Uz domājamo daļu kopīpašniekiem attiecināmā aprēķinātās tirgus vērtības daļa, ja vērtēšanas Objekts tiek pārdots kā vienots īpašums, viena darījuma ietvaros	Uz domājamo daļu kopīpašniekiem attiecināmā aprēķinātās piespiedu pārdošanas vērtības daļa, ja vērtēšanas Objekts tiek pārdots kā vienots īpašums, viena darījuma ietvaros
165/10000 domājamo daļu (īpašnieka lietošanā veikala telpu grupa ēkas 1. stāvā, ar kopējo platību 59,6kv.m.)	EUR		
198/10000 domājamo daļu (īpašnieka lietošanā biroja telpu grupa ēkas 1. stāvā, nepabeigtas izbūves stadijā, iekļauta ēkas pārbūves projektā) ar projektējamo platību 70,5kv.m.)	EUR		
2057/10000 domājamo daļu (īpašnieka lietošanā kafējnīcas telpu grupa ēkas 1. stāvā un pagrabstāvā, ar kopējo platību 533,3kv.m., ēkas pārbūves projekta skartās telpu grupas ēkas 1. stāvā un pagrabstāvā)	EUR		
379/500 domājamo daļu (īpašnieka lietošanā ēkas pārbūves projekta skartās telpu grupas ēkas pagrabstāvā un 1-5 stāvos ar kopējo platību 2745,25kv.m.)	EUR		

Vērtēšanas Objekta domājamo daļu kopīpašnieku lietošanā esošo telpu tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības (noapaļoti), ja telpu grupas tiek atsavinātas atsevišķi, atbilstoši domājamām daļām, vairāku darījumu ietvaros:

Kopīpašuma domājamās daļas		Tirgus vērtība	Piespiedu pārdošanas vērtība
165/10000 domājamo daļu (īpašnieka lietošanā veikala telpu grupa ēkas 1. stāvā, ar kopējo platību 59,6kv.m.) t	EUR		
198/10000 domājamo daļu (īpašnieka lietošanā biroja telpu grupa ēkas 1. stāvā, nepabeigtas izbūves stadijā, iekļauta ēkas pārbūves projektā) ar projektējamo platību 70,5kv.m.)	EUR		
2057/10000 domājamo daļu (īpašnieka lietošanā kafējnīcas telpu grupa ēkas 1. stāvā un pagrabstāvā, ar kopējo platību 533,3kv.m., ēkas pārbūves projekta skartās telpu grupas ēkas 1. stāvā un pagrabstāvā)	EUR		
379/500 domājamo daļu (īpašnieka lietošanā ēkas pārbūves projekta skartās telpu grupas ēkas pagrabstāvā un 1-5 stāvos ar kopējo platību 2745,25kv.m.)	EUR	1 962 000	1 373 000

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu  
Marks Tarvids  
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU