

Nekustamo īpašumu kopums (66 gab.)



Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Andrim Sporem**

2026. gada 27. aprīlis

Par nekustamo īpašumu kopuma (6 gab.)

Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048

piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Pamatojoties uz Pasūtītāja sniegto informāciju par ierosinājumu organizēt nekustamā īpašuma pārdošanu funkcionāli nodalītās daļās (skat. Pielikumu), ir noslēgts nomas līgums par jaunas piecvaigžņu viesnīcas izveidi un darbību Zunda Towers kompleksā. Viesnīcā paredzēti 149 numuri HT tornī, kā arī Podium telpās. Ņemot vērā minēto un veicot aprēķinus, tiek noteikta lietu kopības piespiedu pārdošanas kopējā vērtība, kuras realizācijas rezultātā potenciāli iespējams gūt augstākus kopējos ienākumus, līdz ar ko Novērtējamais īpašums sastāv no 58 atsevišķiem dzīvokļu īpašumiem 6409,1 m² platībā un 8 neapdzīvojamām telpu grupām 5317,8 m² platībā, viss kopā 11726,90 m²:

Adrese	Kadastra Nr.	ZG nodaļums	Platība, m2	Stāvs
Raņķa dambis 30– 70	01009267874	4106-70	441.7	1
Raņķa dambis 30– 75	01009267983	4106-75	165.8	1
Raņķa dambis 30– 80	01009267966	4106-80	929.3	1
Raņķa dambis 30– 85	01009267795	4106-85	1027.1	1
Raņķa dambis 30– 90	01009267829	4106-90	1683.9	2
Raņķa dambis 30– 95	01009267854	4106-95	648	2
Raņķa dambis 30– 100	01009267907	4106-100	415	3
Raņķa dambis 30– 105	01009267871	4106-105	7	3
Raņķa dambis 30– 2001	01009267979	4106-2001	102.5	20
Raņķa dambis 30– 2002	01009267893	4106-2002	90.8	20
Raņķa dambis 30– 2003	01009267867	4106-2003	37.3	20
Raņķa dambis 30– 2004	01009267948	4106-2004	49.2	20
Raņķa dambis 30– 2005	01009267764	4106-2005	106.4	20
Raņķa dambis 30– 2006	01009267954	4106-2006	84.7	20
Raņķa dambis 30– 2007	01009267823	4106-2007	36.7	20
Raņķa dambis 30– 2008	01009267878	4106-2008	48	20
Raņķa dambis 30– 2101	01009267905	4106-2101	112.9	21
Raņķa dambis 30– 2102	01009267805	4106-2102	90.1	21
Raņķa dambis 30– 2103	01009267941	4106-2103	37.2	21
Raņķa dambis 30– 2104	01009267845	4106-2104	49.6	21
Raņķa dambis 30– 2105	01009267980	4106-2105	106.1	21
Raņķa dambis 30– 2106	01009267810	4106-2106	93.6	21
Raņķa dambis 30– 2107	01009267771	4106-2107	36.6	21
Raņķa dambis 30– 2108	01009267787	4106-2108	48.4	21
Raņķa dambis 30– 2201	01009267840	4106-2201	112.8	22
Raņķa dambis 30– 2202	01009267758	4106-2202	90.9	22
Raņķa dambis 30– 2203	01009267819	4106-2203	37.4	22

Raņķa dambis 30– 2204	01009267774	4106-2204	49.3	22
Raņķa dambis 30– 2205	01009267955	4106-2205	106.3	22
Raņķa dambis 30– 2206	01009267841	4106-2206	93.5	22
Raņķa dambis 30– 2207	01009267995	4106-2207	36.6	22
Raņķa dambis 30– 2208	01009267989	4106-2208	48.4	22
Raņķa dambis 30– 2301	01009267876	4106-2301	112.4	23
Raņķa dambis 30– 2302	01009267858	4106-2302	90.6	23
Raņķa dambis 30– 2303	01009267849	4106-2303	37.5	23
Raņķa dambis 30– 2304	01009267824	4106-2304	49.7	23
Raņķa dambis 30– 2305	01009267820	4106-2305	106	23
Raņķa dambis 30– 2306	01009267990	4106-2306	94	23
Raņķa dambis 30– 2307	01009267922	4106-2307	36.1	23
Raņķa dambis 30– 2308	01009267782	4106-2308	48.5	23
Raņķa dambis 30– 2401	01009267870	4106-2401	114	24
Raņķa dambis 30– 2402	01009267788	4106-2402	90.9	24
Raņķa dambis 30– 2403	01009267762	4106-2403	96.4	24
Raņķa dambis 30– 2404	01009267836	4106-2404	106.8	24
Raņķa dambis 30– 2405	01009267898	4106-2405	93.1	24
Raņķa dambis 30– 2406	01009267906	4106-2406	94.4	24
Raņķa dambis 30– 2501	01009267938	4106-2501	115.2	25
Raņķa dambis 30– 2502	01009267964	4106-2502	90.9	25
Raņķa dambis 30– 2503	01009267929	4106-2503	96.6	25
Raņķa dambis 30– 2504	01009267763	4106-2504	106.6	25
Raņķa dambis 30– 2505	01009267755	4106-2505	93.7	25
Raņķa dambis 30– 2506	01009267959	4106-2506	94.7	25
Raņķa dambis 30– 2601	01009267807	4106-2601	158.2	26
Raņķa dambis 30– 2602	01009267903	4106-2602	148.7	26
Raņķa dambis 30– 2603	01009267956	4106-2603	151.4	26
Raņķa dambis 30– 2604	01009267784	4106-2604	150.9	26
Raņķa dambis 30– 2701	01009267991	4106-2701	157.6	27
Raņķa dambis 30– 2702	01009267877	4106-2702	148.5	27
Raņķa dambis 30– 2703	01009267935	4106-2703	150.7	27
Raņķa dambis 30– 2801	01009267808	4106-2801	157.6	28
Raņķa dambis 30– 2802	01009267775	4106-2802	148.7	28
Raņķa dambis 30– 2803	01009267859	4106-2803	150.8	28
Raņķa dambis 30– 2804	01009267825	4106-2804	147.6	28
Raņķa dambis 30– 2901	01009267767	4106-2901	313.2	29
Raņķa dambis 30– 2902	01009267982	4106-2902	308.8	29
Raņķa dambis 30– 3001	01009267899	4106-3001	643	30

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē.**

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.) Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 26.janvārī un 27.janvārī**. Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Novērtējamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

18`892`000,- EUR

(Asdtoņpadsmīt miljoni astoņi simti deviņdesmit divi tūkstoši euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

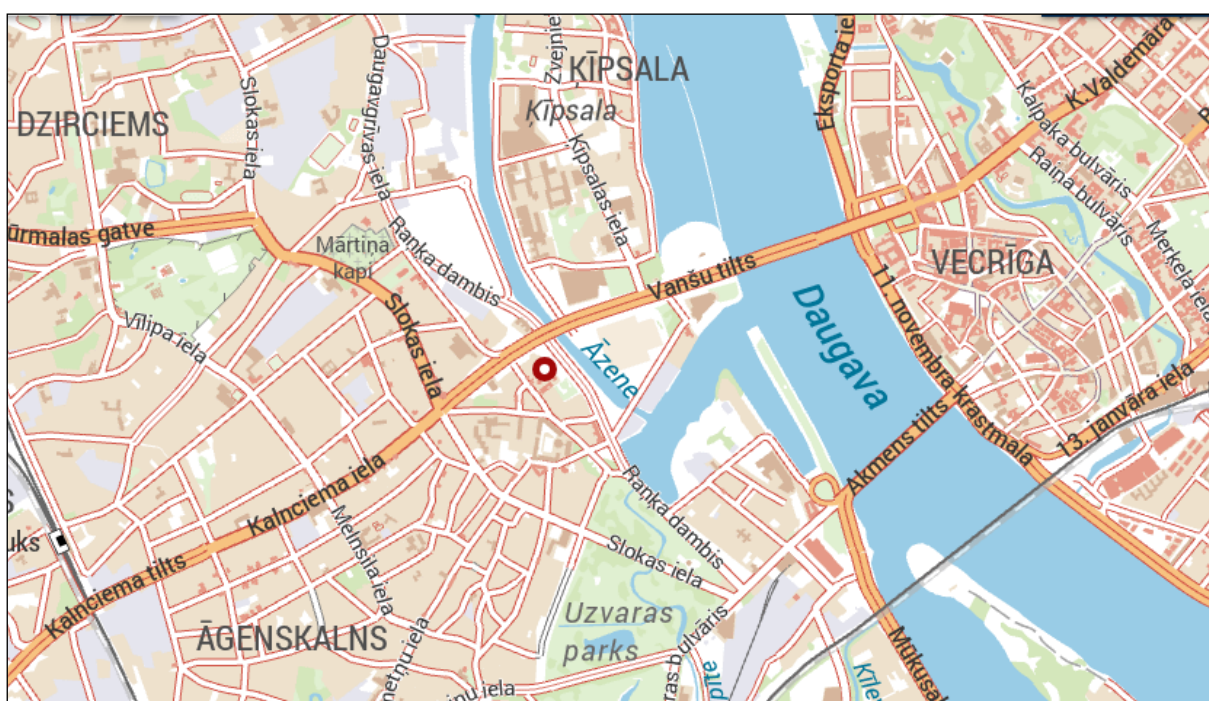
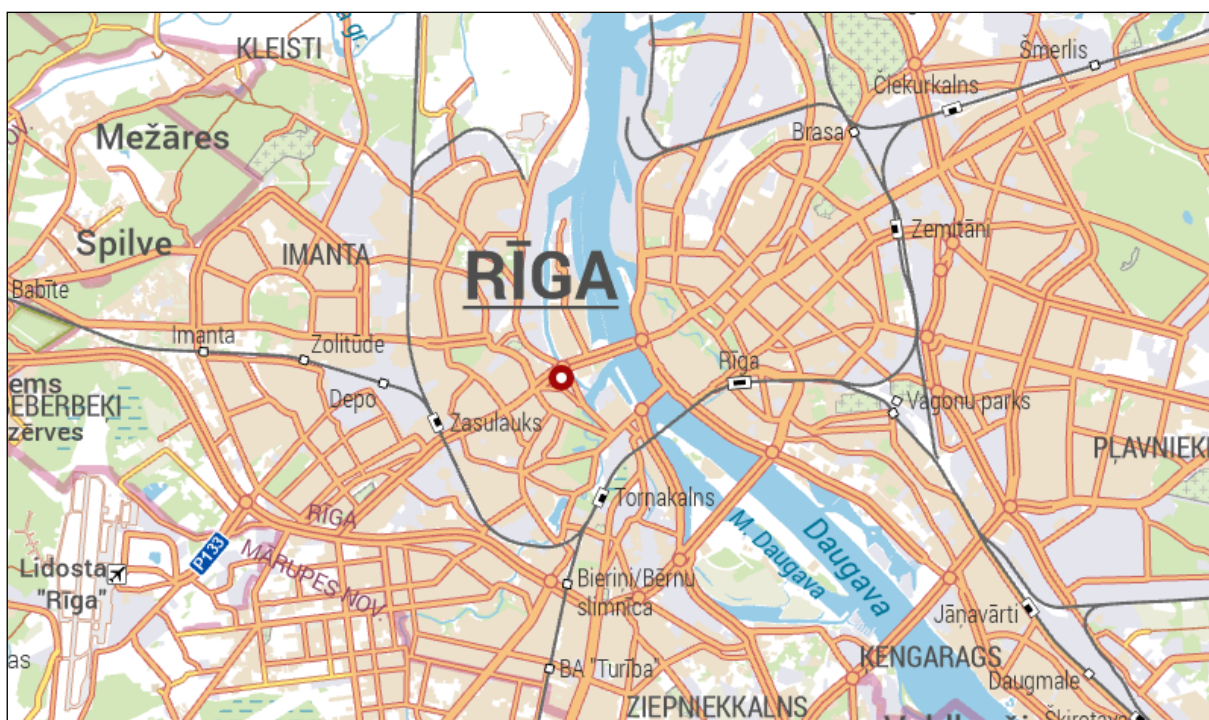
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

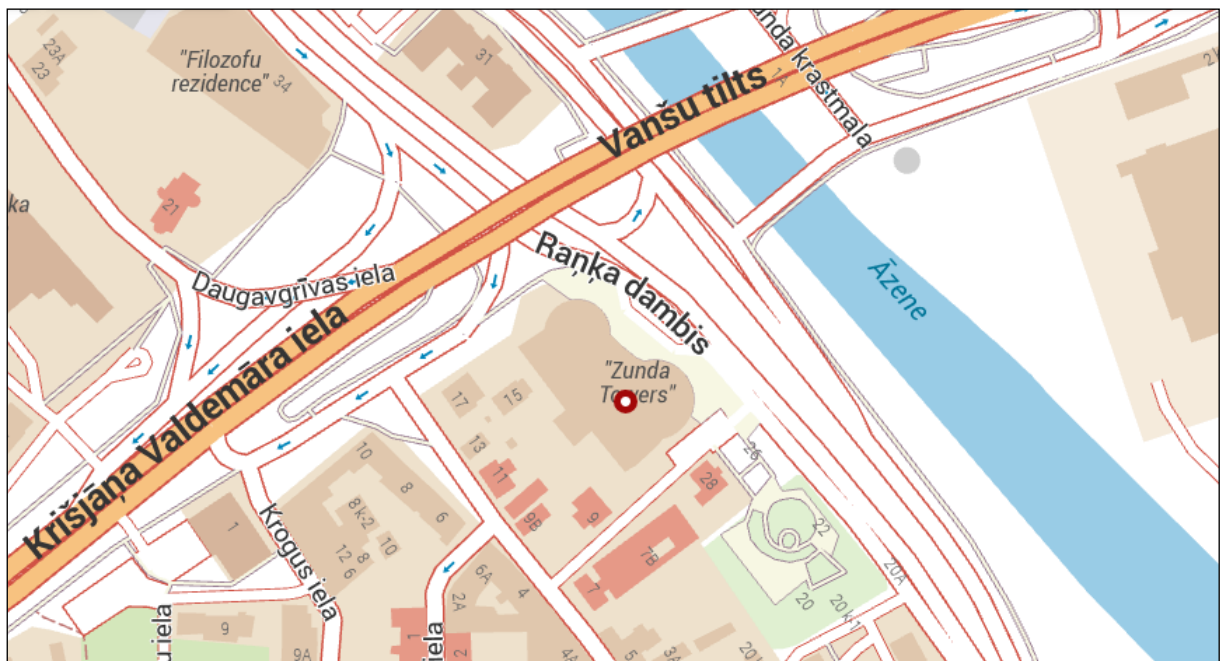
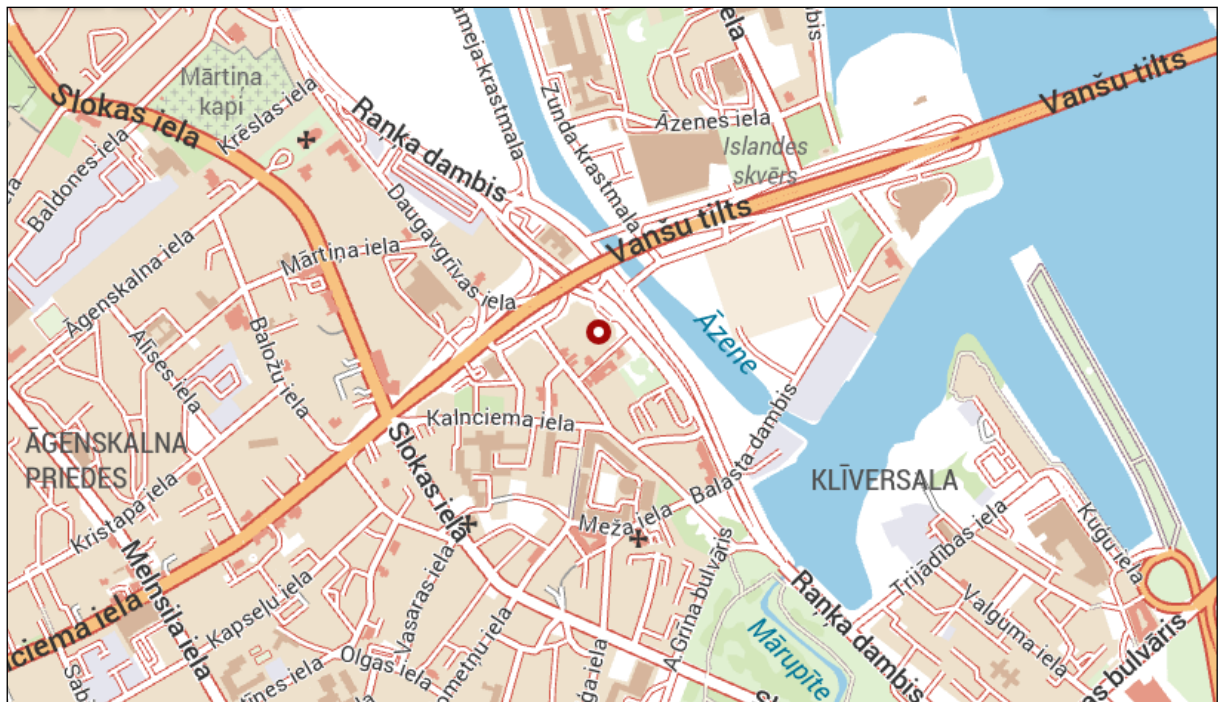
Novērtējamais īpašums:	58 dzīvokļu īpašumi un 8 neapdzīvojamās telpu grupas Raņķa dambī 30, Rīgā, LV-1048
Būves kadastra apz.:	0100 061 0080 012
Īpašnieks:	"SPI RE Holdings S.a.r.l."
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības katrai telpu grupai reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos
Kopējā platība:	Dzīvokļi: 6409,1 m² Neapdzīvojamās telpas: 5317,8 m² <u>Viss kopā 11`726,90 m²</u>
Novietojums ēkā:	Dzīvokļi: 20. - 30.stāvs no 30 Neapdzīvojamās telpas: 1. – 3.stāvs no 30
Esošais izmantošanas veids:	Neizbūvētas telpas
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Viesnīca
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: LuminorBank AS Latvijas filiāle. <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i> - Citi apgrūtinājumi, kas saistīti ar īpašumu detalizēti iespējams apskatīt pielikumā. <i>Minētās atzīmes netiek vērtētas kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	18`892`000,- EUR (Asdtonņpadsmit miljoni astoņi simti deviņdesmit divi tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 26. un 27.janvārī
Piezīmes:	- Nemot vērā iepriekš minēto, objekta tirgus un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta visam kompleksam kā vienotam ienākumus nesošam aktīvam. Šāda realizācijas stratēģija atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu un potenciāli ģenerē augstākos ienākumus, nekā pārdodot objektus atsevišķi. - Īpašais pieņēmums: Īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības ir aprēķinātas, stingri balstoties uz Pasūtītāja sniegto informāciju par telpu plānoto izmantošanu un viesnīcas darbības komercnosacījumiem. Saskaņā ar īpašnieka mutiski sniegto informāciju, oriģinālais Nomas līgums ir konfidenciāls un pilnā apjomā Vērtētājam nav uzrādīts. Līdz ar to Vērtētājs norāda, ka noteiktā īpašuma vērtība var mainīties, ja atklājas faktiski apstākļi vai līguma nosacījumi, kas ietekmē īpašuma potenciālos ienākumus un izdevumus. Vērtētājs patur tiesības pārskatīt un korigēt noteikto vērtību, ja šāda informācija vai dokumentācija kļūst pieejama.

Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



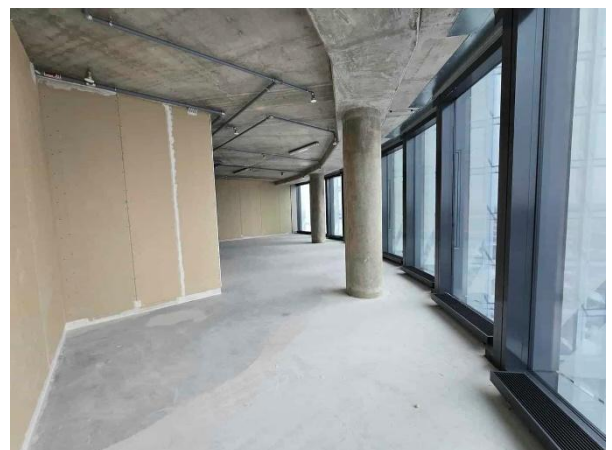
Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

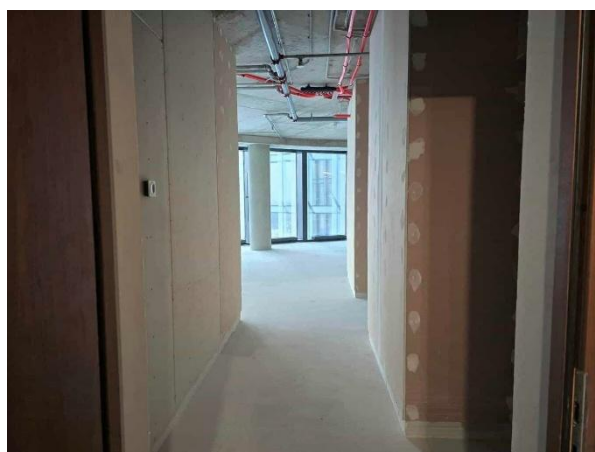
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Foto attēli



20.stāvs



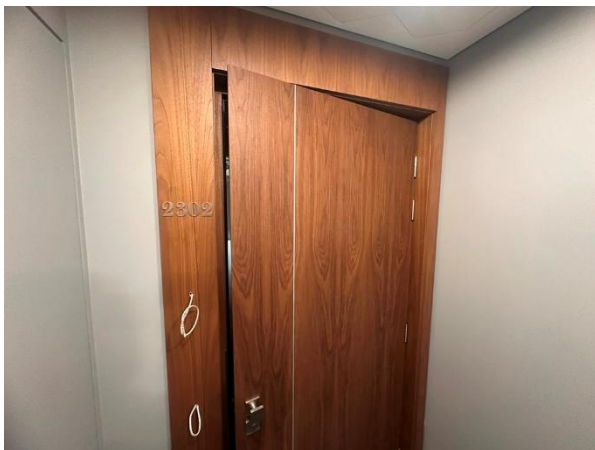




22.stāvs

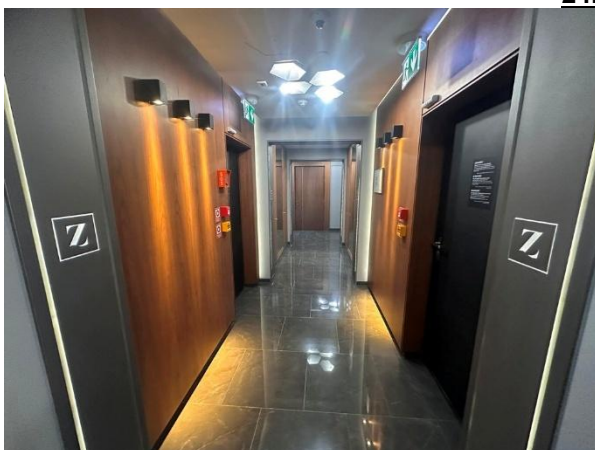


23.stāvs





24.stävs

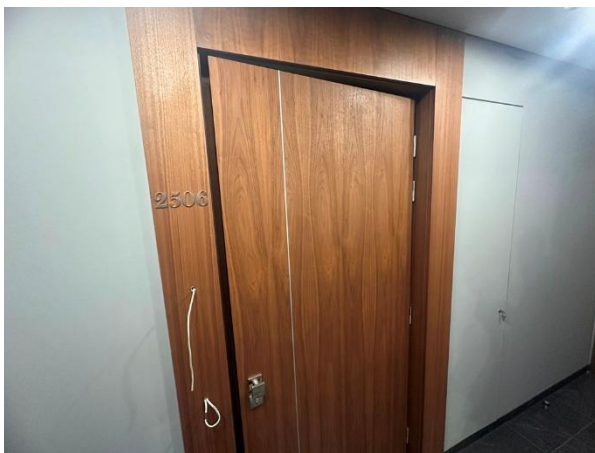






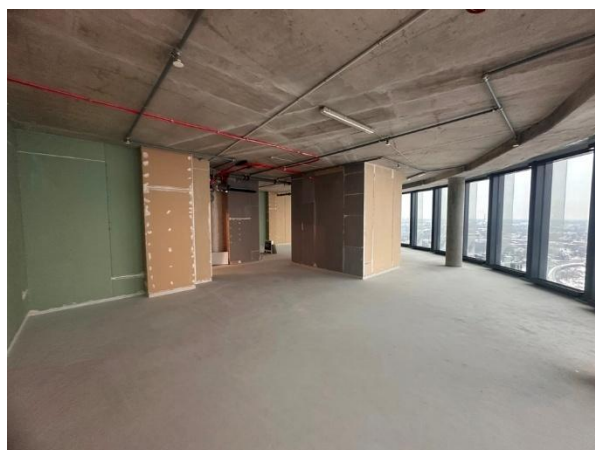
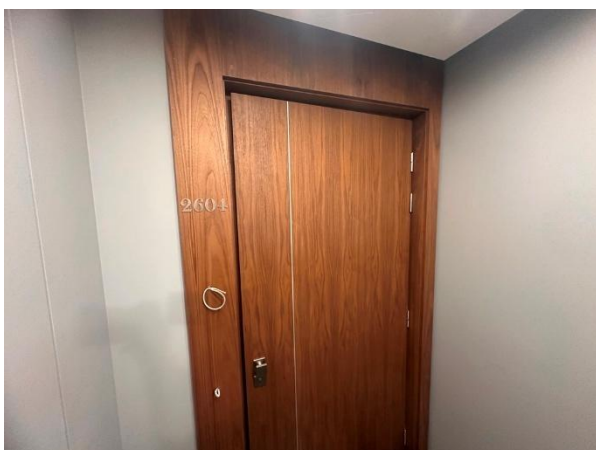
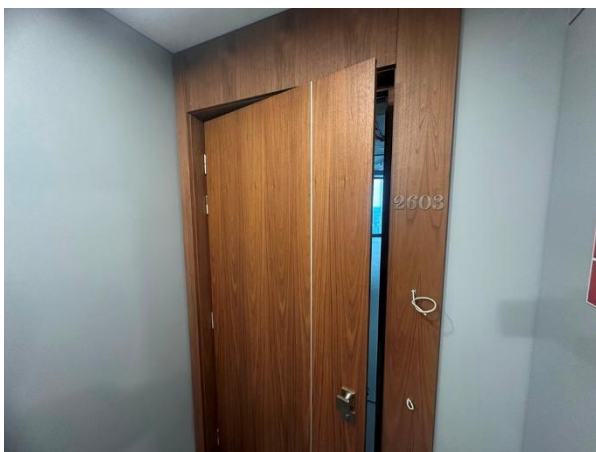
25.stāvs





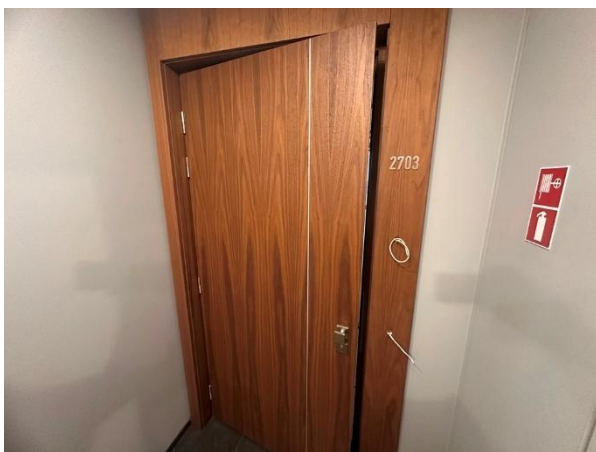
26.stävs



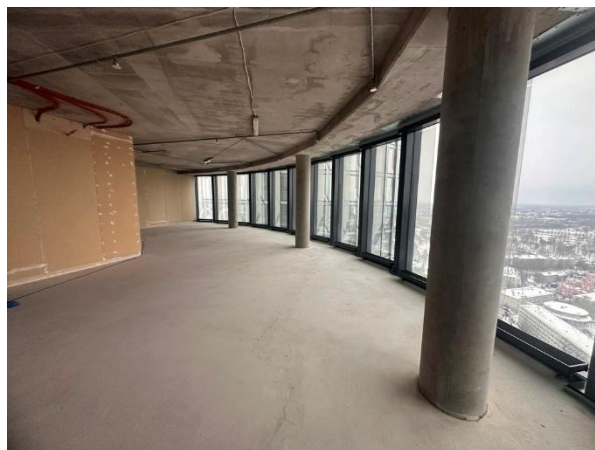


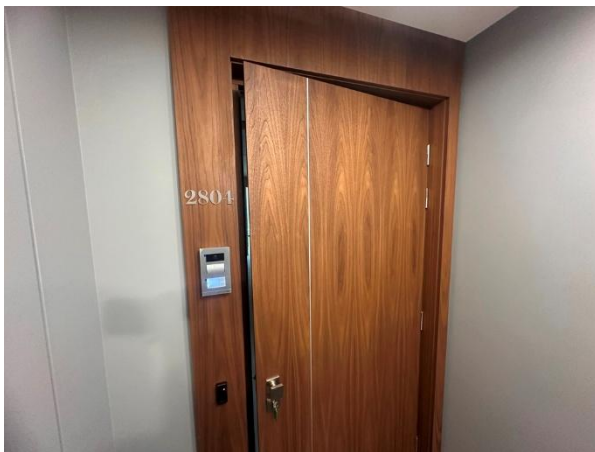
27.stävs



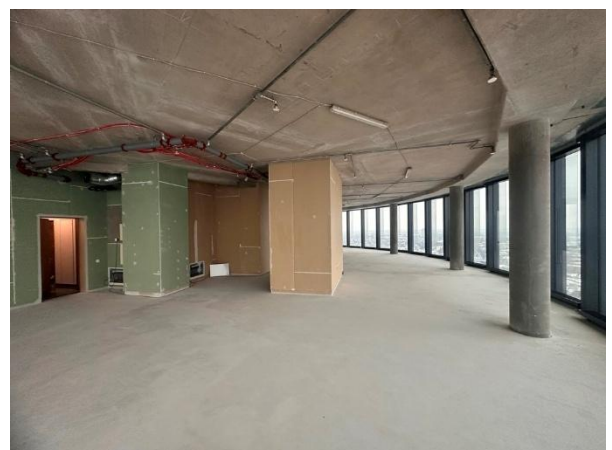
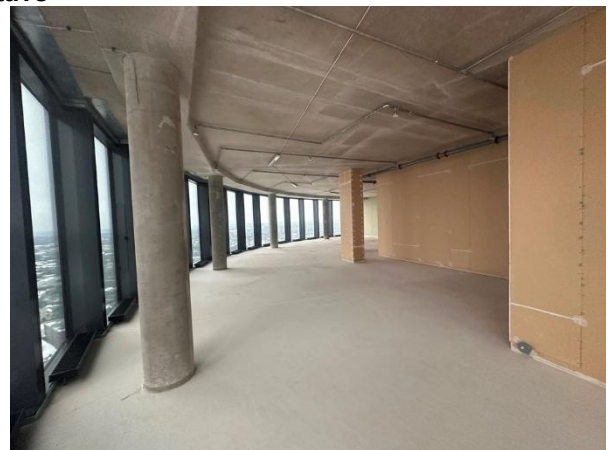


28.stāvs





29.stāvs



30.stävs

