

Divu funkcionāli saistītu telpu grupu



Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 05. maijs

Par divu funkcionāli saistītu telpu grupu

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), restorāna telpas būtu nosakāmi kā prioritāri realizējami objekti, ņemot vērā to funkcionālo pielietojumu un potenciālo vērtību iepretīm nespecializētām telpām, kuras realizācijas rezultātā potenciāli iespējams gūt augstākus kopējos ienākumus, līdz ar ko Novērtējamais īpašums sastāv no 2 neapdzīvojamām telpu grupām 268,2 m² platībā:

Adrese	Kadastra Nr.	ZG nodalījums	Platība, m ²	Stāvs
Raņķa dambis 30-35	01009267785	4106-35	66.5	1
Raņķa dambis 30-40	01009267930	4106-40	201.7	1

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 23. februārī.**

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:

798'000,- EUR**(Septiņi simti deviņdesmit astoņi tūkstoši euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, 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

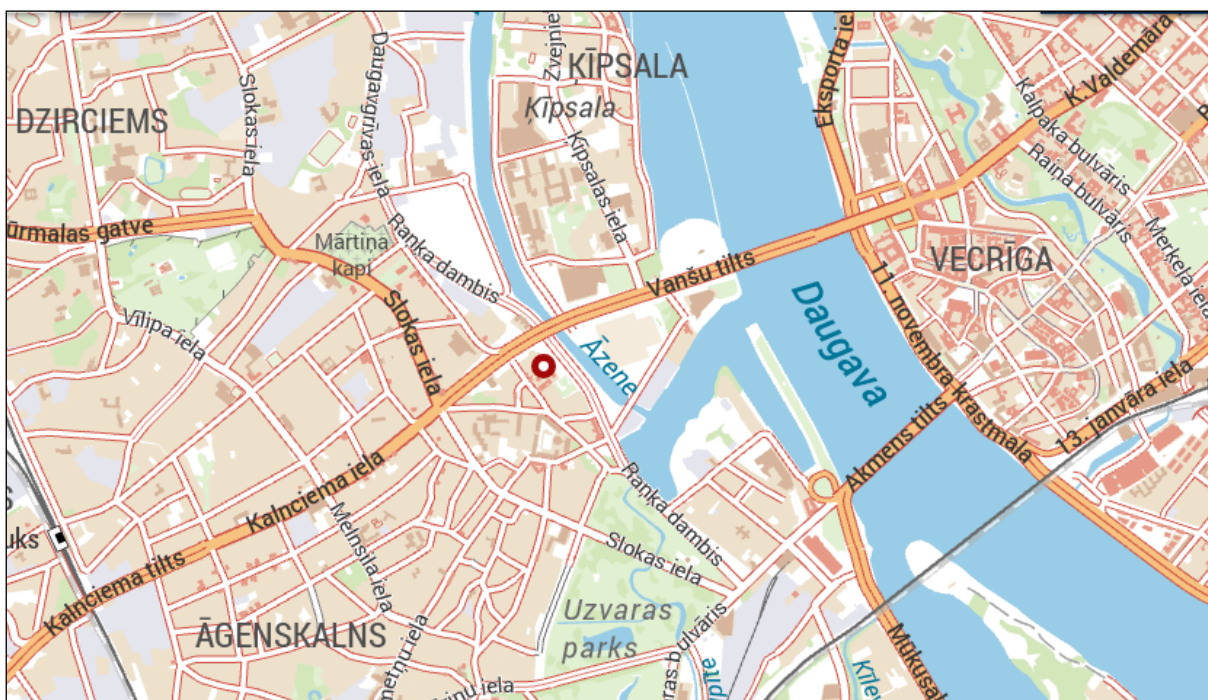
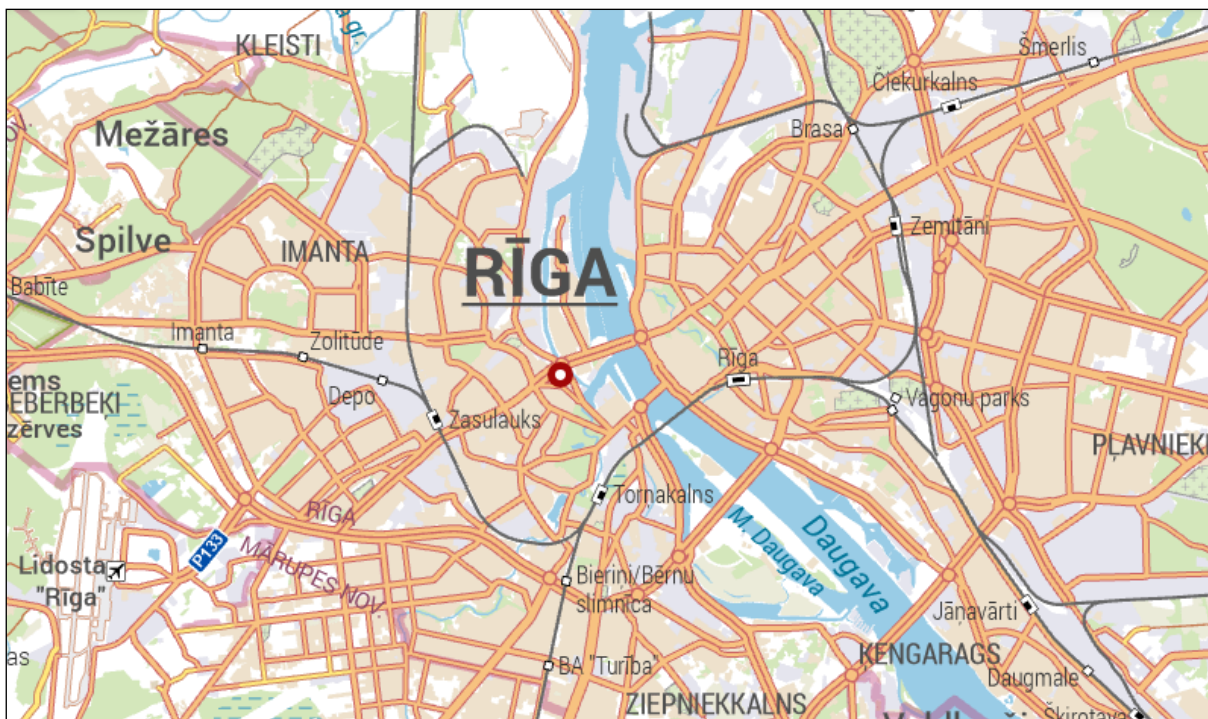
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Divas 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 reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumos Nr. 4106-35 un 4106-40
Kopējā platība:	Telpas Nr. 35: 66,5 m² Telpas Nr. 40: 201,7 m² <u>Viss kopā 268,2 m²</u>
Novietojums ēkā:	1.stāvs no 30
Esošais izmantošanas veids:	Restorāns
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Restorāns
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, reģistrācija. <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:	798'000,- EUR (Septiņi simti deviņdesmit astoņi tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 23.februārī
Piezīmes:	Saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores iesniegto informāciju par ierosinājumu organizēt nekustamā īpašuma pārdošanu funkcionālās daļās, vērtējamais objekts tiek analizēts kā vienota lietu kopība. Šāda pieeja pamatota ar faktu, ka telpas ir funkcionāli saistītas un nepieciešamas īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida realizēšanai.

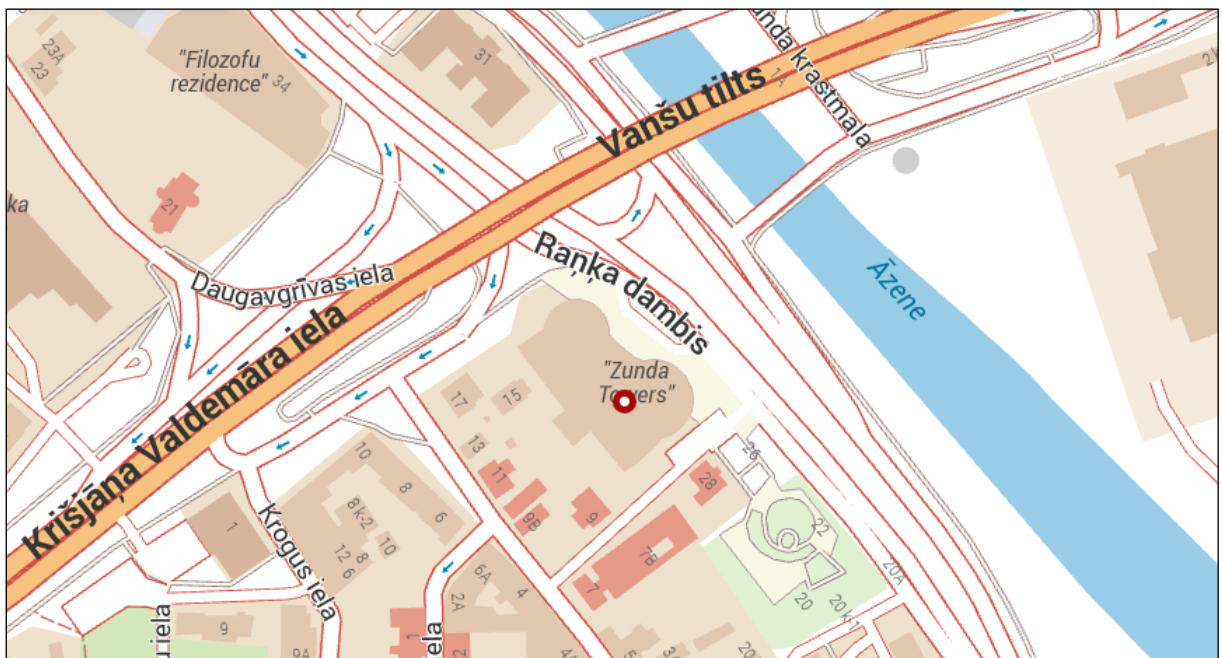
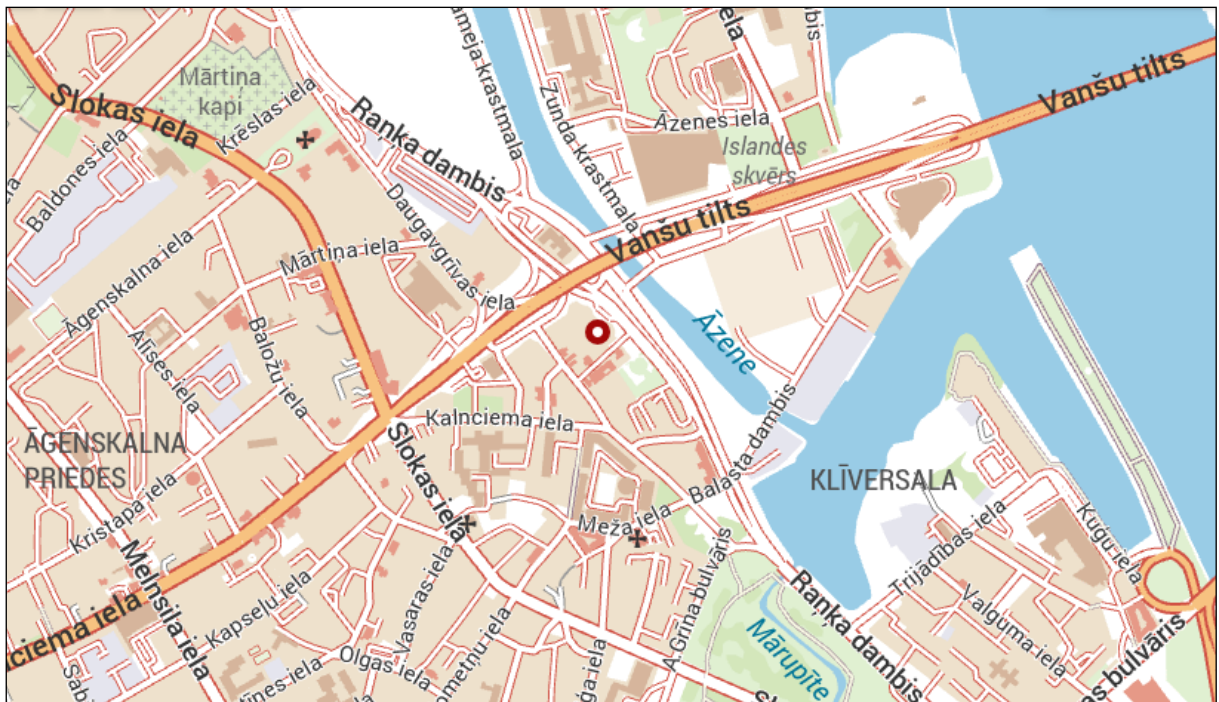
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048 (2 telpu grupu kopums)

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Rāņķa dambis 30, Rīga, LV-1048 (2 telpu grupu kopums)

Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



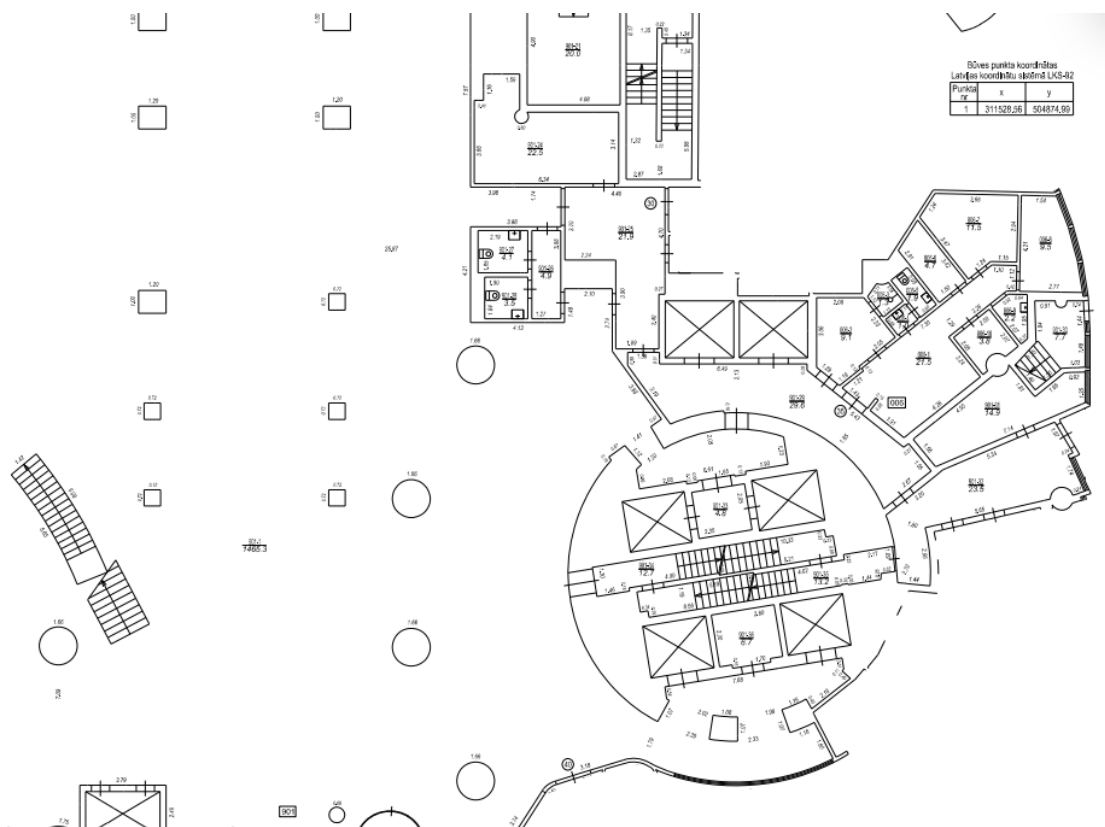
Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

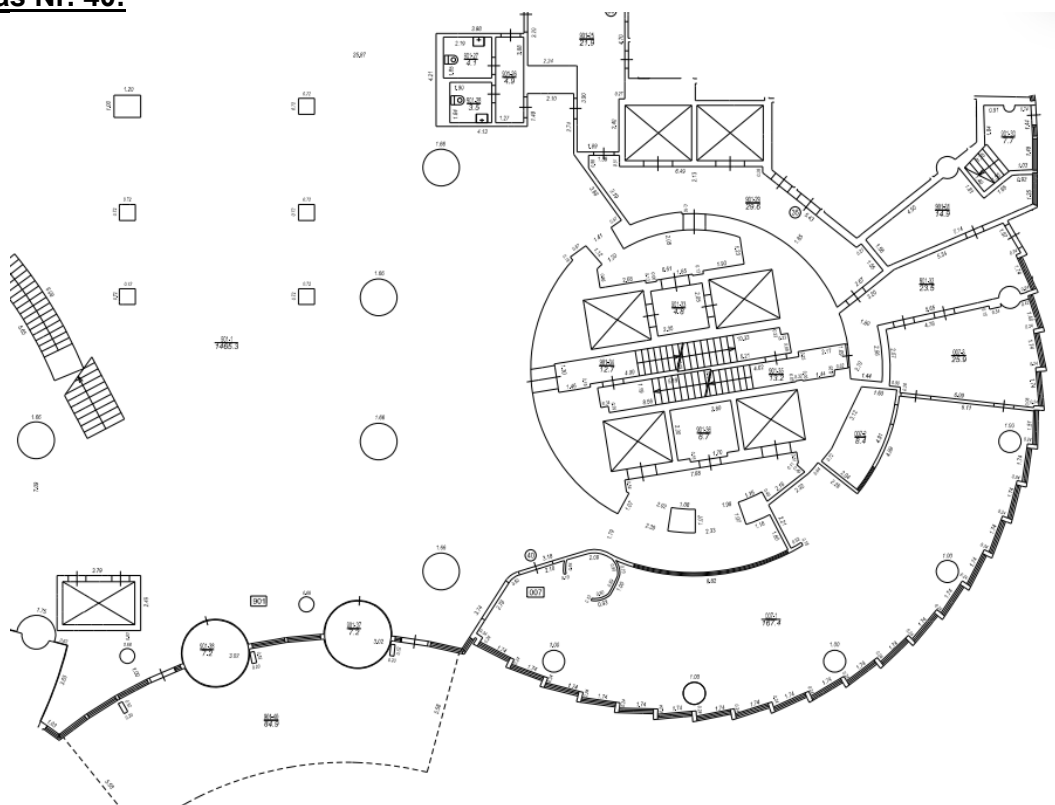
Novērtējamais īpašums: Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048 (2 telpu grupu kopums)

Telpu plānojums

Telpas Nr. 35:



Telpas Nr. 40:

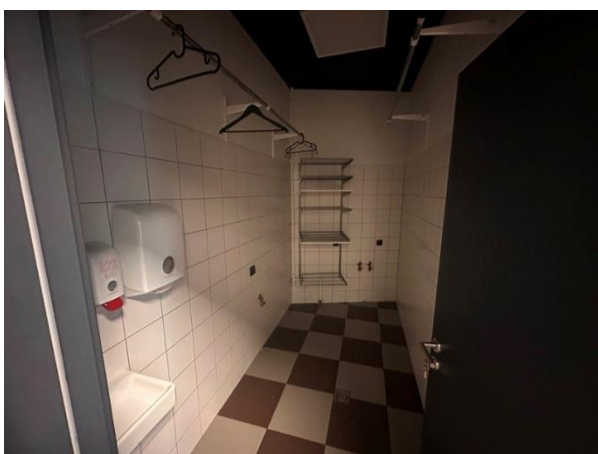
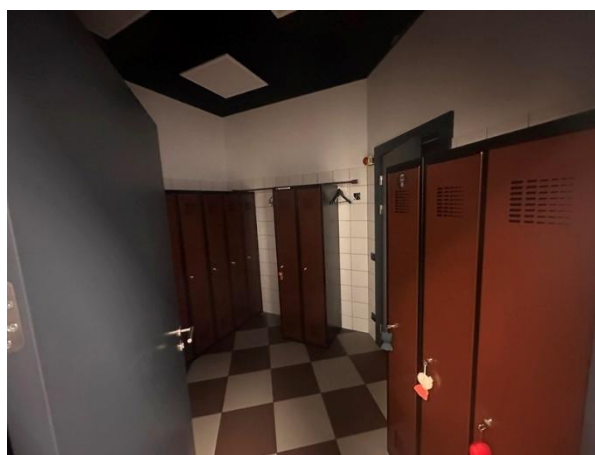


Novērtējamais īpašums: Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048 (2 telpu grupu kopums)

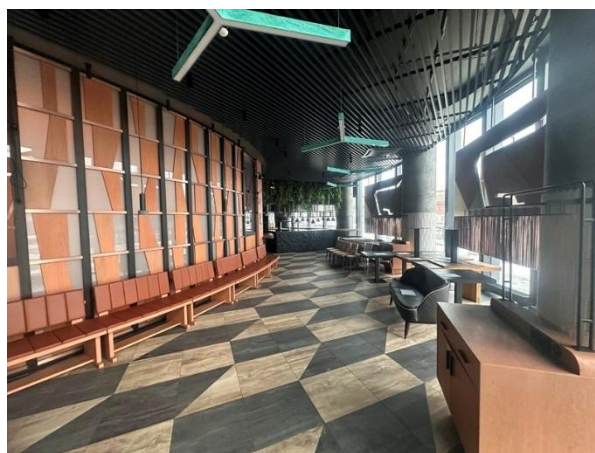
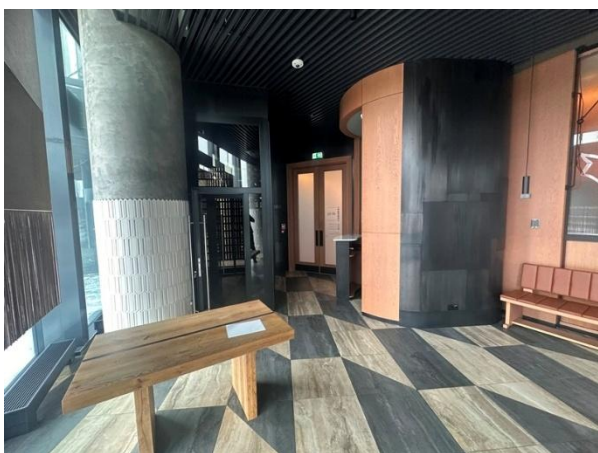
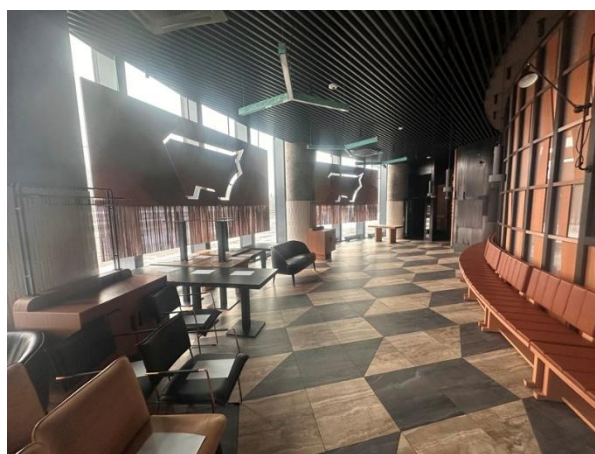
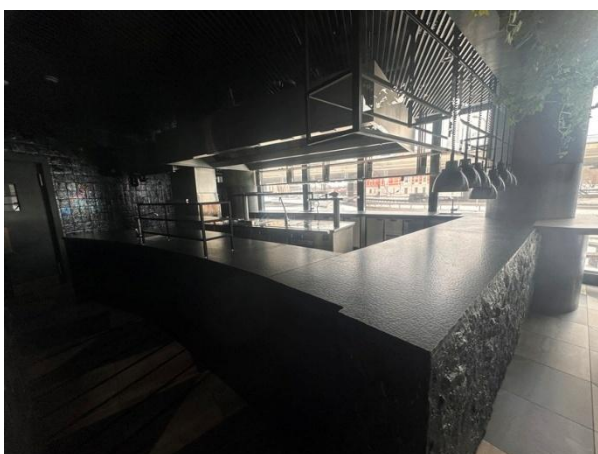
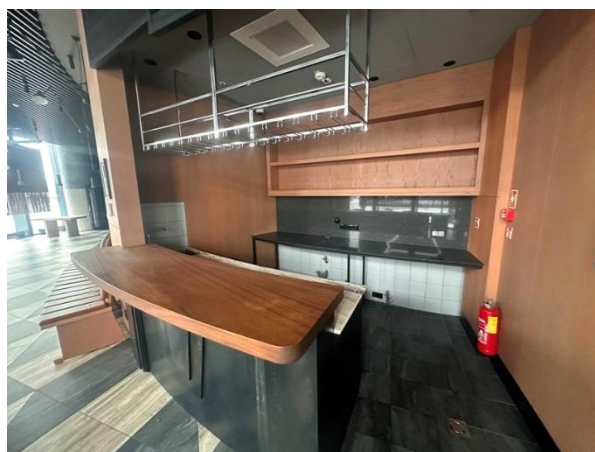
Foto attēli



Telpas Nr. 35



Telpas Nr. 40



Novērtējamais īpašums: Raņķa dambis 30, Rīga, LV-1048 (2 telpu grupu kopums)

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Jaunais daudzfunkcionālais projekts "Zunda Towers"
Ēkas/projekta īss apraksts:	Cilindriskās fasādes trīsdimensiālo veidolu projektējis pasaules slavenais arhitekts Helmutš Jahns. Tā ir augstākā ēka Rīgā un Latvijā. Ēkas projekta attīstība tika uzsākta 2006. gadā, bet pabeigta 2017. gada 4. ceturksnī. Ēku veido divi apaļa šķērsriezuma torņi ar dažādas platības pamatnēm. Stikla paketes, kas pildītas ar argona gāzi, ir kārtotas, viena otru pārklājot, veidojot stilizētas ziedlapiņas ap apaļo torni. Torņu augstums: 123 m un 117,5 m.
Stāvu skaits ēkā:	30 + 4-līmeņu pazemes autostāvvietā
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Teicams
Lifti:	Ir
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	2020.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Nav nepieciešami
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti labs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, vājstrāvas tīkli, ventilācija)

Iekštelpu īss apraksts

Iekšējā apdare		
Virsmas	Izmantotie materiāli	Stāvoklis
Grīdas:	Flīzes	Ļoti labs
Sienas:	Flīzes, krāsotas, dekoratīvās	Ļoti labs
Griesti:	Iekārtie, krāsotie	Ļoti labs
Logi:	PVC	Ļoti labs
Durvis:	Koka, metāla	Ļoti labs
Radiatorī:	Jaunie	Ļoti labs