

Funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopuma



Raņķa dambī 30, Rīgā, LV-1048

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 10. augustā

Par funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopuma
Raņķa dambis 30, Rīgā, 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. Novērtējamais īpašums sastāv no 43 atsevišķiem īpašumiem (telpu grupām) ar **47 880,3 m²** kopējo platību, un pie šiem īpašumiem piederošajām attiecīgajām kopīpašuma domājamām daļām no sešām būvēm (kadastra apz. 0100 061 0078 001, 003, 014; 0100 061 0080 001, 002, 012) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 061 0080). Īpašuma tiesības uz atsevišķajiem īpašumiem reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījuma Nr. **4106** attiecīgajos apakšnodalījumos (sīkāk skatīt sadaļā "Nekustamā īpašuma sastāvs un reģistrācijas dati").

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 02., 16. un 23. februārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība (bez PVN)** apskates datumā noapaļojot ir:

52`346`000,- EUR**(Piecdesmit divi miljoni trīs simti četrdesmit seši 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:	43 atsevišķi dzīvokļu īpašumi (garāžas, komercietpas, biroji un dzīvojamās telpas) kopā ar tiem piekritisgajām domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala.
Kadastra Nr.:	Skatīt pielikumu (43 atsevišķu īpašumu kadastra numuri).
Īpašnieks:	"SPI RE Holdings S.a.r.l."
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 4106 apakšnodalījumos
Telpu grupu platības (LR VZD lietošana):	47 880.3 m², t.sk.: • Garāžas telpu grupa (1242) - 22 330.2 m² • Biroju telpu grupa (1220) – 13 050,2 m² • Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa (1122) - 9 340.7 m² • Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa (1230) - 3 159.2 m²
Esošais izmantošanas veids:	Daļēji iznomāts jaukta tipa komercobjekts dažādās izbūves stadijās. Atsevišķās telpās veikta gala apdare un tās tiek ekspluatētas, taču lielākā daļa telpu ir bez apdares.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Jaukta tipa izmantošana (pazemes autostāvvietā, biroji, komercietpas, dzīvojamās telpas).
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
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 (bez PVN):	52`346`000,- EUR (Piecdesmit divi miljoni trīs simti četrdesmit seši tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 02., 16. un 23.februārī
Piezīmes:	• <u>Telpu grupu tehniskais stāvoklis noteikts, pamatojoties uz apsekošanas laikā dabā konstatēto. Telpu grupas, kurās novērtējuma sagatavošanas brīdī notiek saimnieciskā darbība (iznomātas biroju vai citām vajadzībām), klātienē nav apsekotas; attiecībā uz tām, pamatojoties uz īpašnieka pārstāvja sniegto informāciju, pieņemts, ka veikta pilna iekšējā apdare un plānojums atbilst Kadastrālās uzmērīšanas lieta uzrādītajam.</u>

Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

Novērtējamo īpašumu kopuma sastāvs un reģistrācijas dati

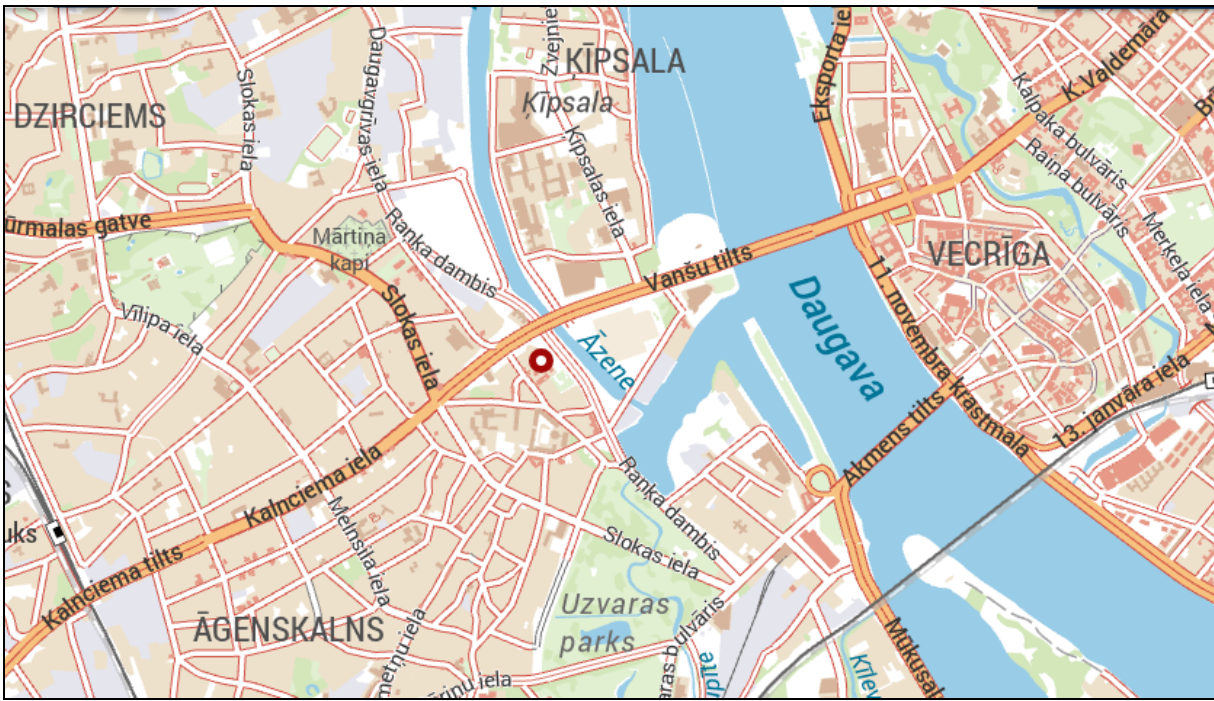
Nr.	Adrese	Kadastra Nr.	ZG nodalījums	Platība, m ²	Stāvs	Lietošanas veids
1	Raņķa dambis 30– 10	01009267927	4106-10	327.3	1A	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
2	Raņķa dambis 30– 15	01009267952	4106-15	120.3	1A	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
3	Raņķa dambis 30– 20	01009267889	4106-20	41	1A	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
4	Raņķa dambis 30– 25	01009267992	4106-25	24.8	1A	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
5	Raņķa dambis 30– 30	01009267923	4106-30	96.4	1A	1220 - Biroju telpu grupa
6	Raņķa dambis 30– 45	01009267794	4106-45	327.8	1B	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
7	Raņķa dambis 30– 50	01009267957	4106-50	175.7	1B	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
8	Raņķa dambis 30– 55	01009267798	4106-55	1394.5	1B	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
9	Raņķa dambis 30– 60	01009267789	4106-60	236.4	1B	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
10	Raņķa dambis 30– 65	01009267939	4106-65	354.4	1B	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
11	Raņķa dambis 30– 120	01009267853	4106-120	807.6	5	1220 - Biroju telpu grupa
12	Raņķa dambis 30– 130	01009267768	4106-130	795.7	6	1220 - Biroju telpu grupa
13	Raņķa dambis 30– 140	01009267850	4106-140	783.2	7	1220 - Biroju telpu grupa
14	Raņķa dambis 30– 150	01009267759	4106-150	827.2	8	1220 - Biroju telpu grupa
15	Raņķa dambis 30– 160	01009267828	4106-160	824.9	9	1220 - Biroju telpu grupa
16	Raņķa dambis 30– 170	01009267947	4106-170	827.4	10	1220 - Biroju telpu grupa
17	Raņķa dambis 30– 200	01009267757	4106-200	193.5	13	1220 - Biroju telpu grupa
18	Raņķa dambis 30– 210	01009267924	4106-210	622.3	13	1220 - Biroju telpu grupa
19	Raņķa dambis 30– 220	01009267790	4106-220	831	14	1220 - Biroju telpu grupa
20	Raņķa dambis 30– 230	01009267986	4106-230	831.2	15	1220 - Biroju telpu grupa
21	Raņķa dambis 30– 240	01009267882	4106-240	831.3	16	1220 - Biroju telpu grupa
22	Raņķa dambis 30– 250	01009267821	4106-250	836.4	17	1220 - Biroju telpu grupa
23	Raņķa dambis 30– 260	01009267804	4106-260	835.1	18	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
24	Raņķa dambis 30– 270	01009267760	4106-270	812.2	19	1220 - Biroju telpu grupa

Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

25	Raņķa dambis 30– 280	01009267860	4106-280	796.7	20	1220 - Biroju telpu grupa
26	Raņķa dambis 30– 290	01009267814	4106-290	835	21	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
27	Raņķa dambis 30– 300	01009267972	4106-300	849.4	22	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
28	Raņķa dambis 30– 310	01009267864	4106-310	851.2	23	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
29	Raņķa dambis 30– 320	01009267883	4106-320	851.4	24	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
30	Raņķa dambis 30– 330	01009267961	4106-330	852.6	25	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
31	Raņķa dambis 30– 340	01009267769	4106-340	852.7	26	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
32	Raņķa dambis 30– 350	01009267936	4106-350	852.7	27	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
33	Raņķa dambis 30– 360	01009267973	4106-360	854.2	28	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
34	Raņķa dambis 30– 370	01009267993	4106-370	853.8	29	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
35	Raņķa dambis 30– 380	01009267842	4106-380	852.6	30	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
36	Raņķa dambis 30– 5	01009267884	4106-5	157	-1	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
37	Raņķa dambis 30– 1	01009267844	4106-01	22330.2	-1,-2,-3,-4	1242 - Garāžas telpu grupa
38	Raņķa dambis 30– 180	01009267818	4106-2247	421.6	11	1220 - Biroju telpu grupa
39	Raņķa dambis 30– 181	01009267851	4106-2248	392.7	11	1220 - Biroju telpu grupa
40	Raņķa dambis 30– 110	01009267999	4106-110	720.5	4	1220 - Biroju telpu grupa
41	Raņķa dambis 30– 191	01009267813	4106-190	425.1	12	1220 - Biroju telpu grupa
42	Raņķa dambis 30– 190	01009283912	4106-190nt	199.4	12	1220 - Biroju telpu grupa
43	Raņķa dambis 30– 192	01009285987	4106-192nt	173.9	12	1220 - Biroju telpu grupa

Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

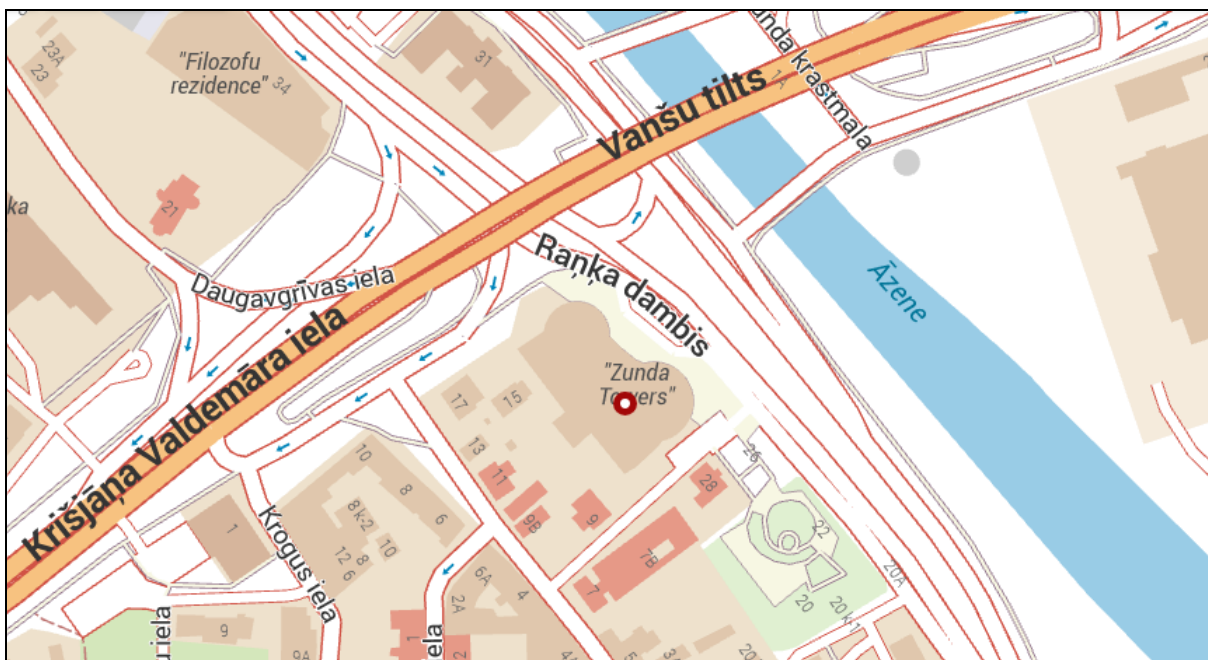
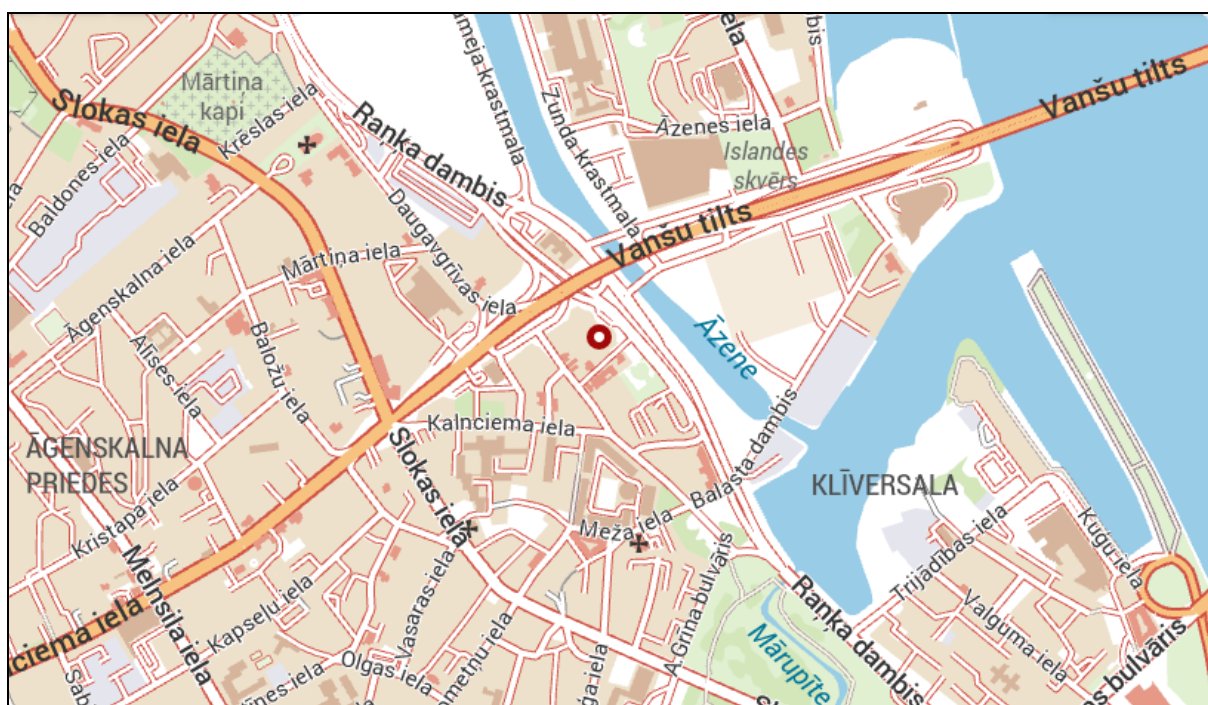
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Rānka dambī 30, Rīgā

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Rāņķa dambī 30, Rīgā

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.

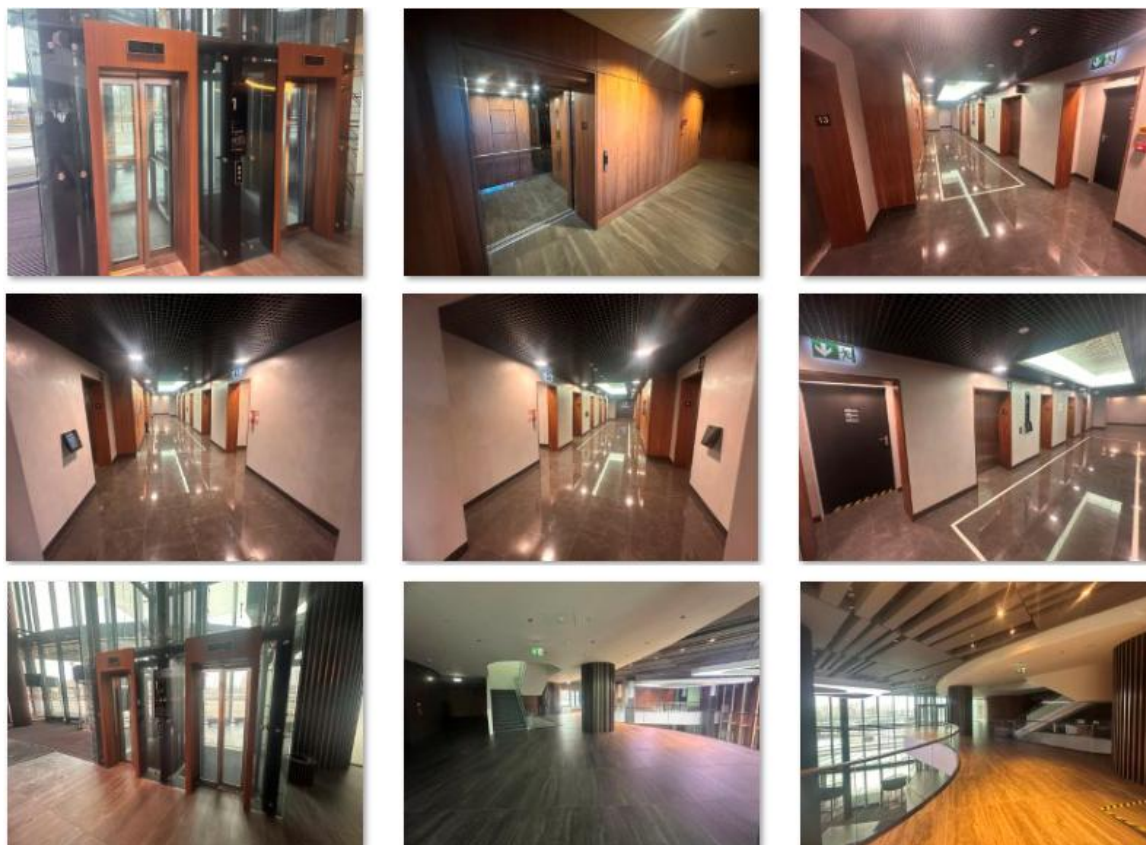
Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

Foto attēli (rakstūrīgā stāvokļa izlase)

Ēku fasādes un apkārtnē

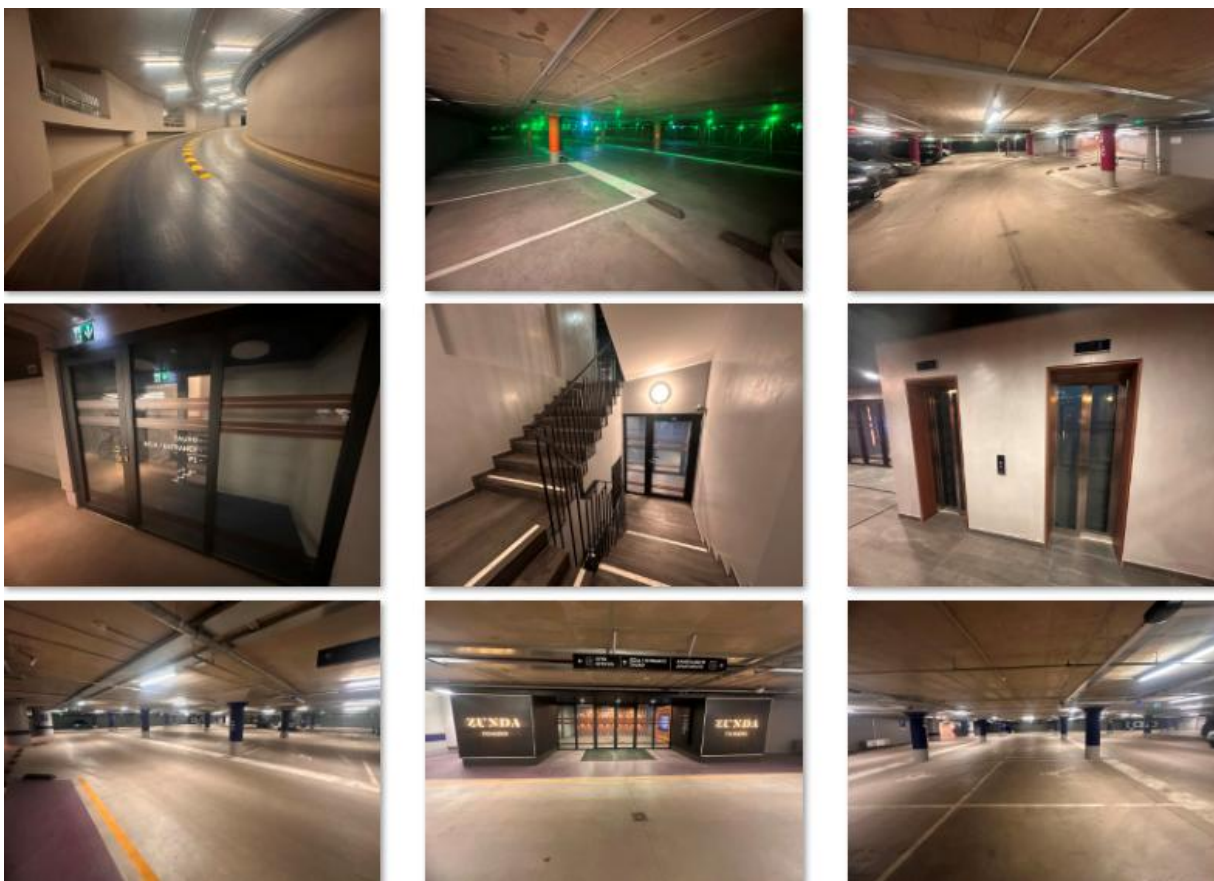


Koplietošanas telpas

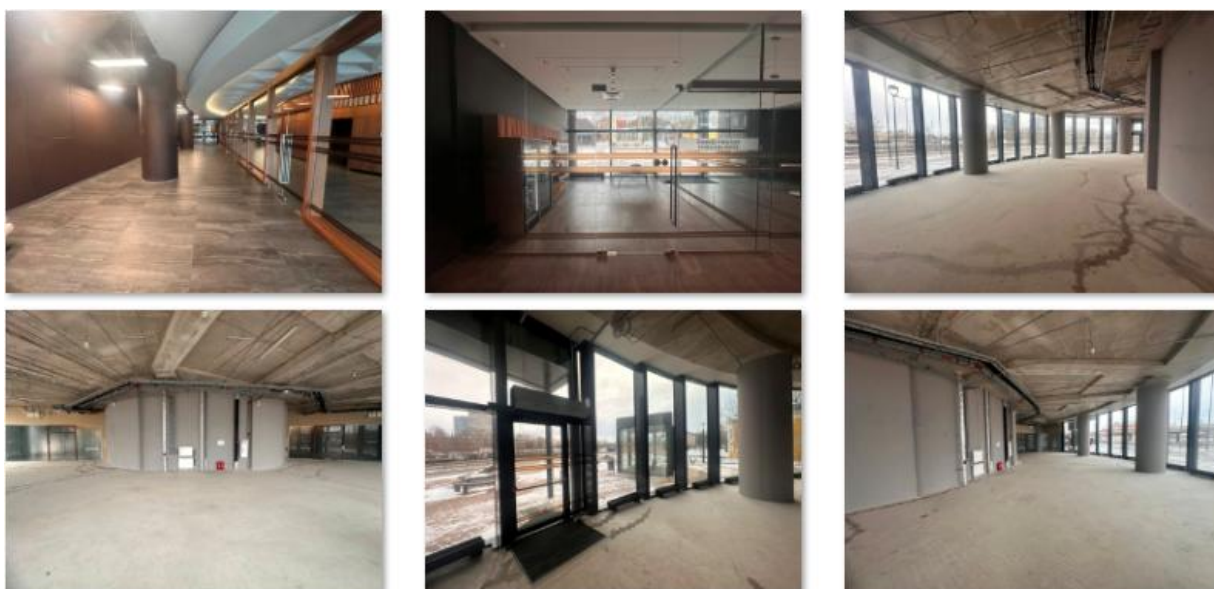


Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

Pazemes autostāvvietā



1A.stāvs



Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

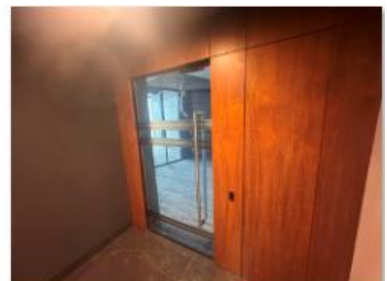
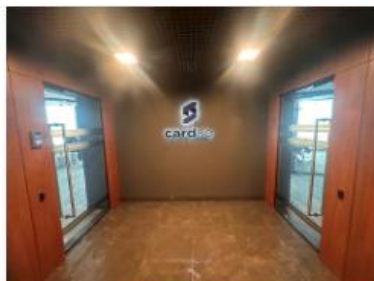
1B.stāvs



4.stāvs



5.stāvs



Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

6.stāvs



7.stāvs

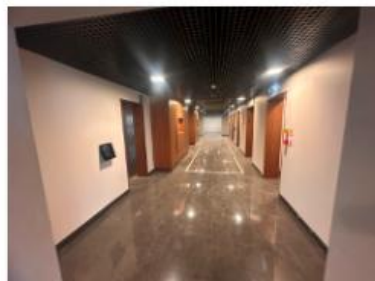


8.stāvs



Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

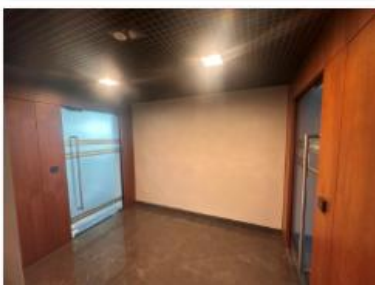
9.stāvs



10.stāvs



11.stāvs

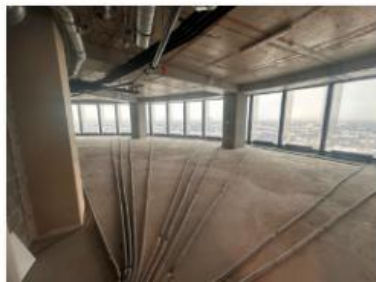
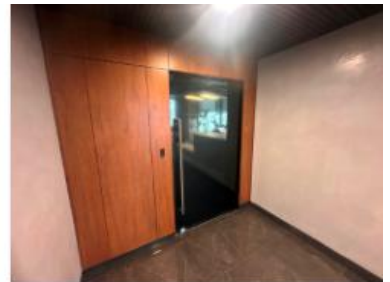


Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

12.stāvs



13.stāvs

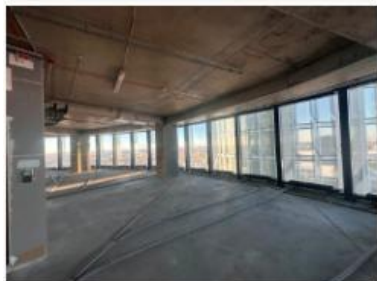


14.stāvs



Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

15.stāvs



16.stāvs



17.stāvs

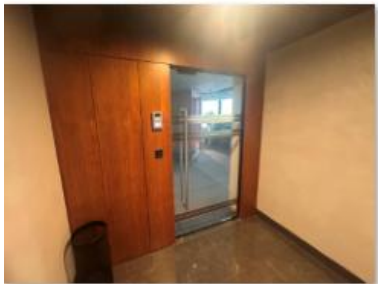
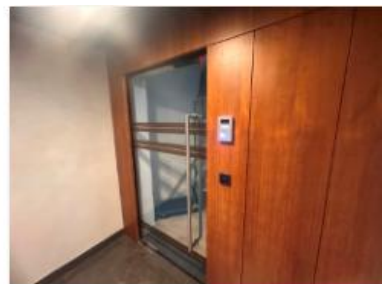
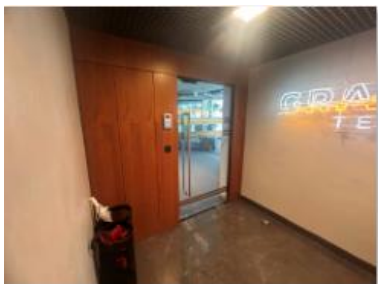


Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

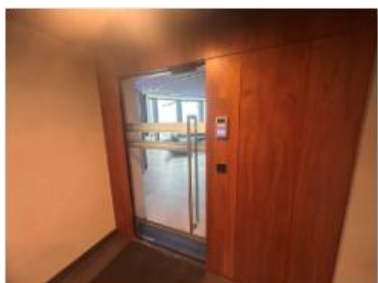
18.stāvs



19.stāvs

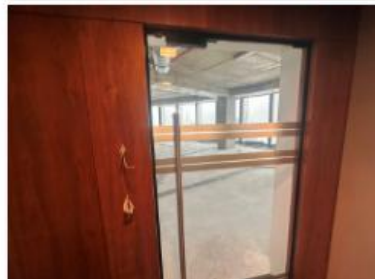
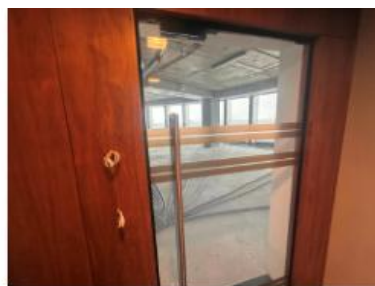
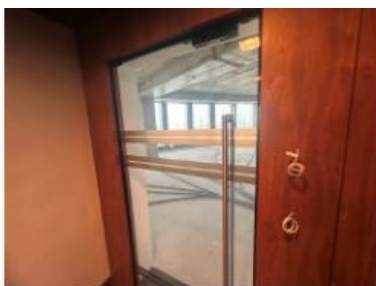
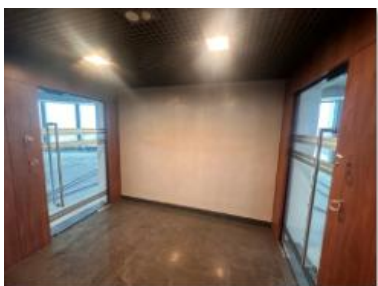


20.stāvs

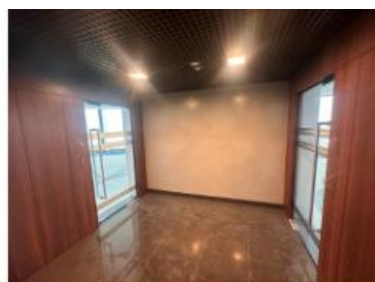


Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

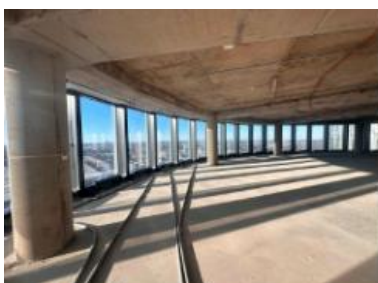
21.stāvs



22.stāvs



23.stāvs

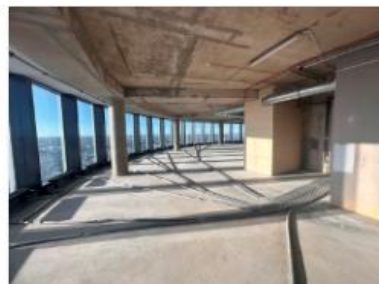


Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

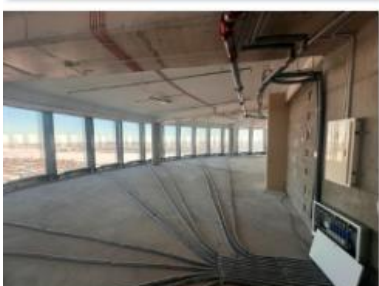
24.stāvs



25.stāvs



26.stāvs

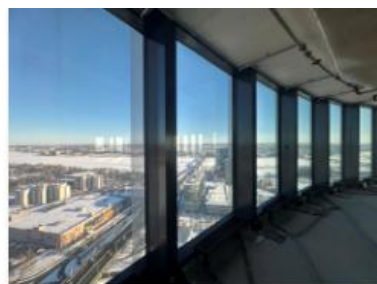


Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

27.stāvs



28.stāvs



29.stāvs



Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā

30.stāvs



Novērtējamais īpašums: funkcionāli saistītu 43 telpu grupu kopums Raņķa dambī 30, Rīgā