

## Nekustamā īpašuma



**Raņķa dambis 30 - 1104, Rīga, LV-1048**

## **NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

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

2026. gada 23. februārī

Par nekustamā īpašuma

**Raņķa dambis 30 - 1104, 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. Nekustamais īpašums sastāv no **1-istabas dzīvokļa** ar kopējo platību **39.1 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošajām **391/693121** 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), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. **4106 1104** ar kadastra Nr. **0100 926 7976**.

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 28.janvārī**.

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** apskates datumā noapaļojot ir:

**171 100,- EUR****(viens simts septiņdesmit viens tūkstotis viens simts euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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

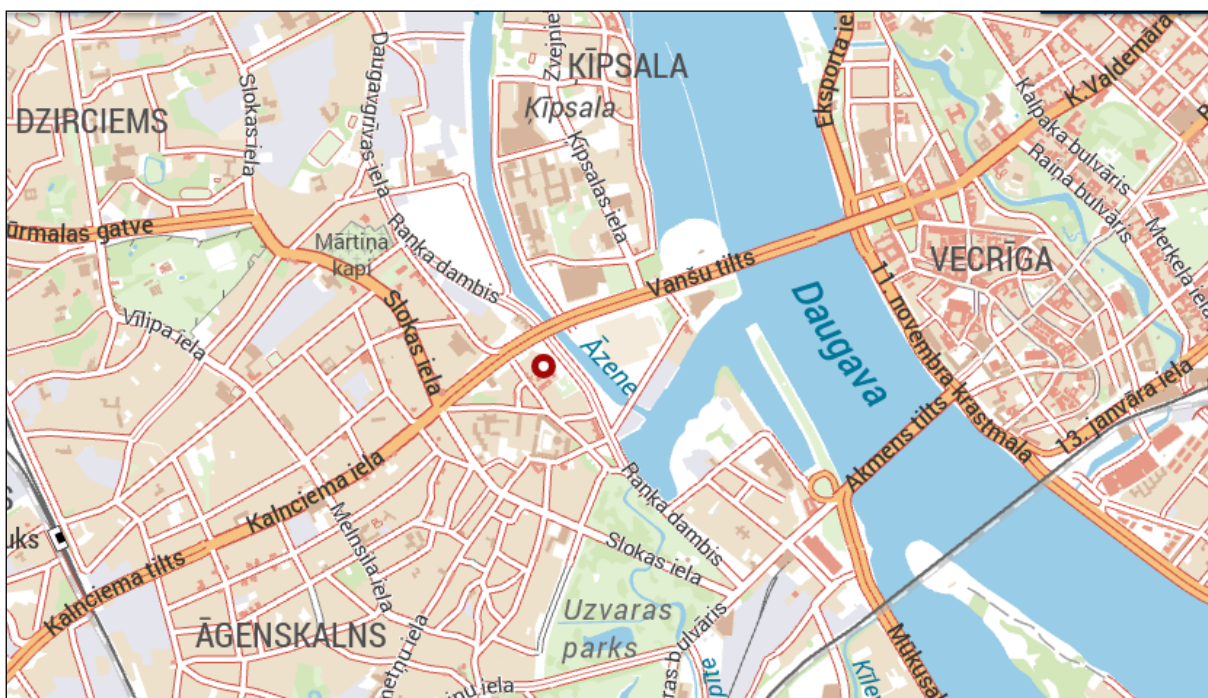
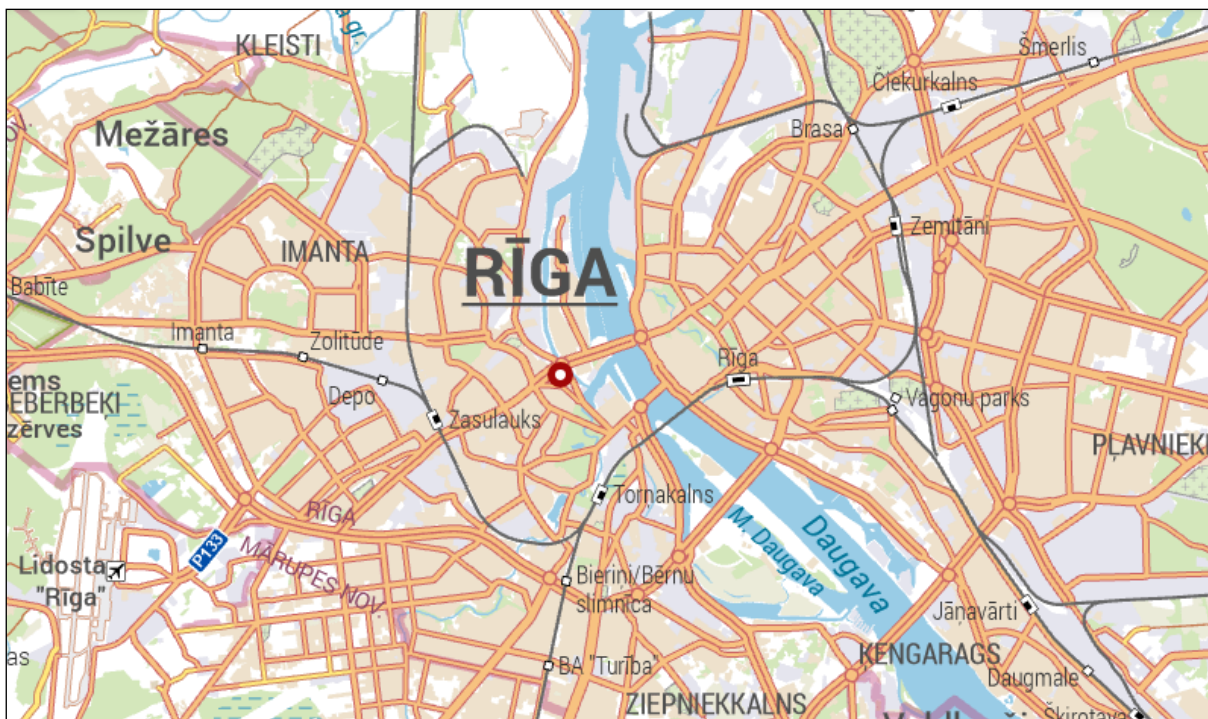
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

## Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

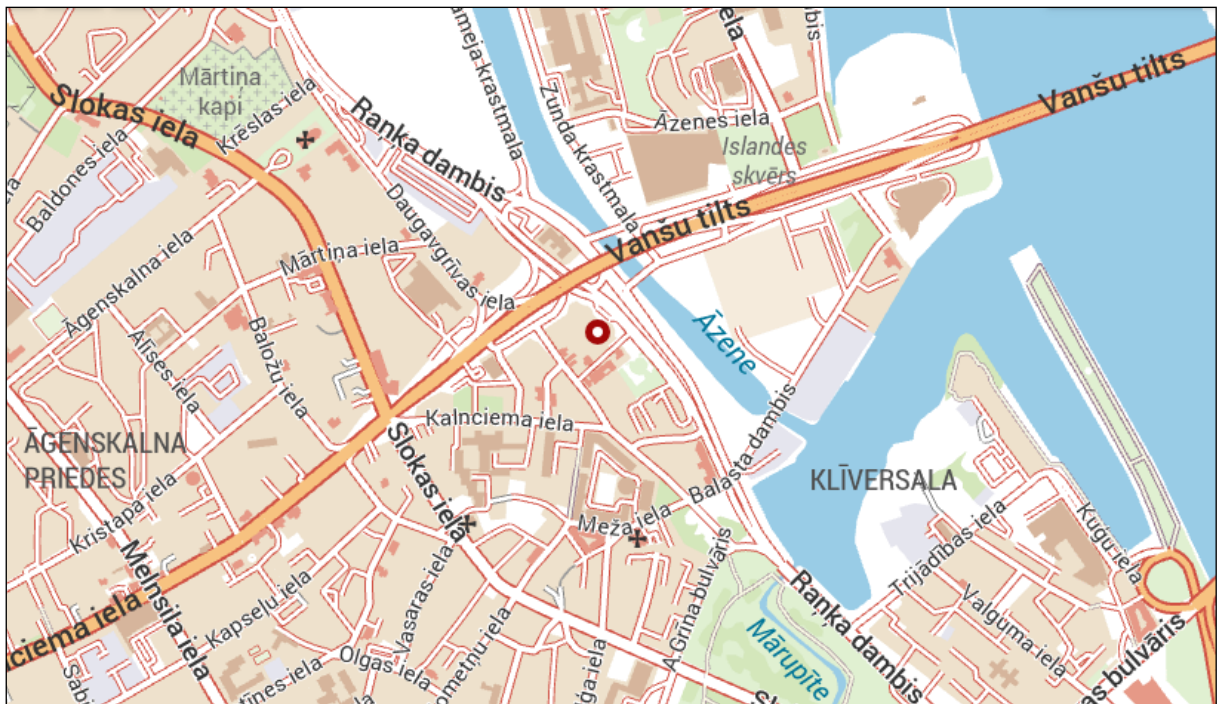
|   |  |
|---|--|
| <b>Novērtējamais īpašums:</b>                       | 1-istabas dzīvoklis<br><b>Raņķa dambis 30 - 1104, Rīga, LV-1048</b>  |
| <b>Kadastra Nr.:</b>                                | <b>0100 926 7976</b>   |
| <b>Īpašnieks:</b>                                   | <b>"SPI RE Holdings S.a.r.l."</b>  |
| <b>Objekta juridiskais apraksts:</b>                | Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. <b>4106 1104</b>  |
| <b>Kopējā platība:</b>                              | <b>39.1 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Novietojums ēkā:</b>                             | <b>11.stāvs no 30</b>  |
| <b>Esošais izmantošanas veids:</b>                  | Dzīvoklis  |
| <b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b> | Dzīvoklis  |
| <b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>                        | Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore  |
| <b>Vērtējuma mērķis:</b>                            | <b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē</b>  |
| <b>Apgrūtinājumi:</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Noteikts aizliegums bez LUMINOR BANK AS, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.</li> <li>• Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: LUMINOR BANK AS.</li> </ul> <p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Citi apgrūtinājumi, kas saistīti ar īpašumu detalizēti iespējams apskatīt pielikumā.</li> </ul> <p><i>Minētās atzīmes netiek vērtētas kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i></p> |
| <b>Piespiedu pārdošanas vērtība:</b>                | <b>171 100,- EUR</b><br>(viens simts septiņdesmit viens tūkstotis viens simts euro)  |
| <b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>  | <b>2026.gada 28.janvārī</b>  |
| <b>Piezīmes:</b>                                    |  |

## Novietnes plāns



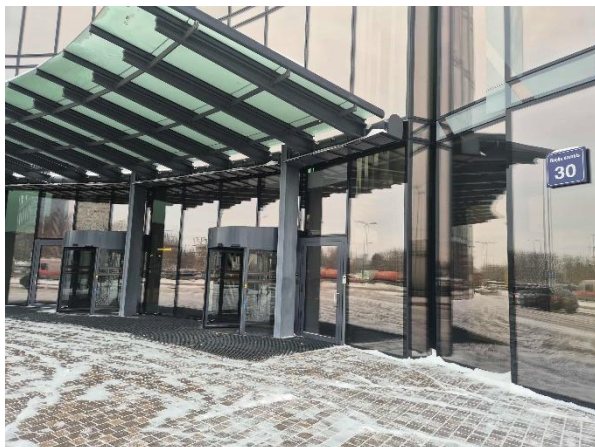
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

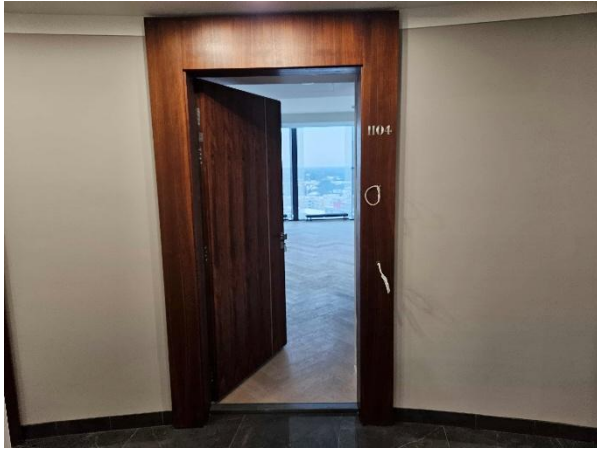
## Situācijas plāns



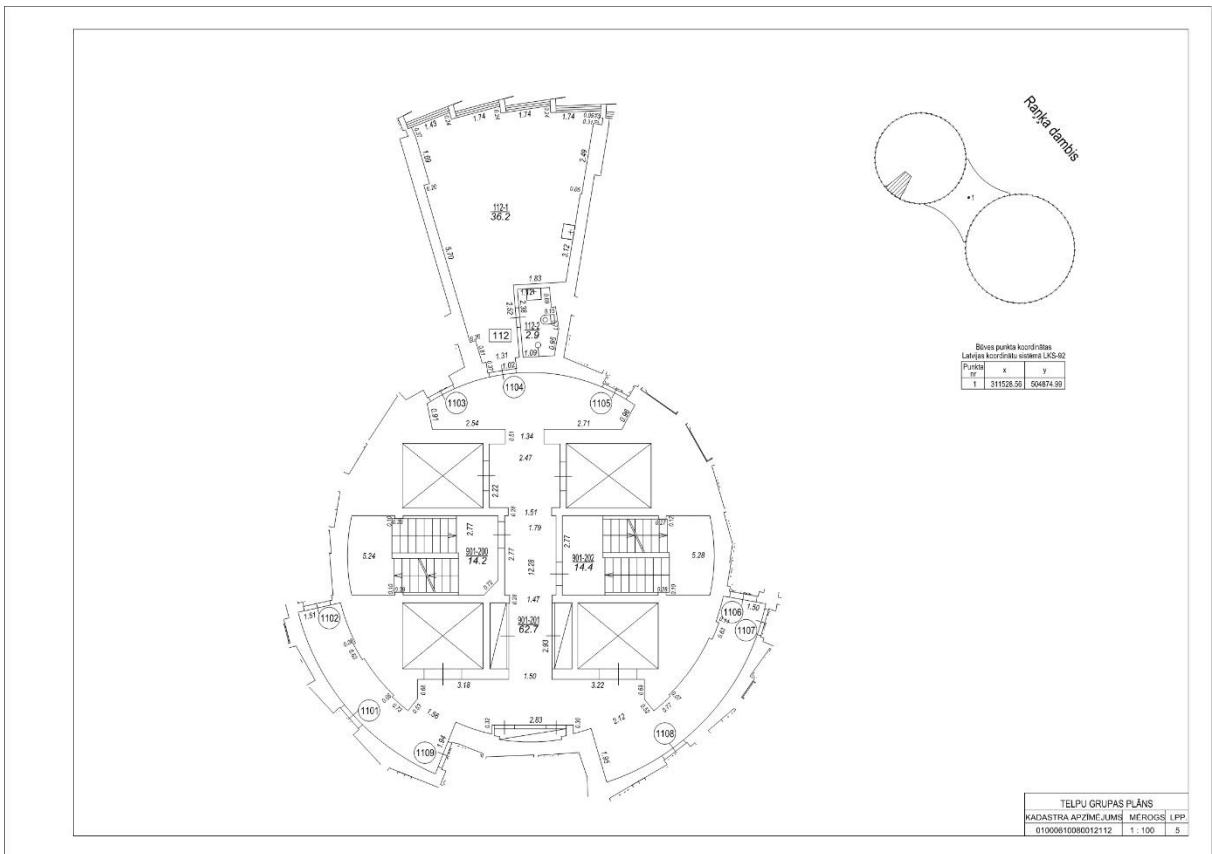
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

# Foto attēli





# Dzīvokļa plāns



Apsekojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis atbilst plānojumam, kas uzrādīts iesniegtajā dzīvokļa plānā.

## Ēkas īss apraksts

|  |  |
|--|--|
| <b>Ēka/projekts:</b>                               | Jaunais daudzfunkcionālais projekts<br>"Zunda Towers"  |
| <b>Ēkas/projekta īss apraksts:</b>                 | 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. |
| <b>Stāvu skaits ēkā:</b>                           | 30 + 4-līmeņu pazemes autostāvvietā  |
| <b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>              | Teicams  |
| <b>Lifti:</b>                                      | Ir   |
| <b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>             | 2020.  |
| <b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:</b> | Nav nepieciešami   |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b>                       | Ļoti labs  |
| <b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>            | Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, vājstrāvas tīkli, ventilācija)   |

## Dzīvokļa kadastrālā vērtība

|   |  |
|---|--|
| <b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b> | 01.01.2025   |
| <b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>              | 19 787,- EUR<br>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> |
| <b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>           | 95 859,- EUR<br>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> |

## Dzīvokļa īss apraksts

| Iekšējā apdare |                      |           |
|----------------|----------------------|-----------|
| Virsmas        | Izmantotie materiāli | Stāvoklis |
| Grīdas:        | Parkets/Flīzes       | Labs      |
| Sienas:        | Krāsots/Flīzes       | Labs      |
| Griesti:       | Krāsoti              | Labs      |
| Logi:          | PVC                  | Ļoti labs |
| Durvis:        | Finierētas           | Labs      |
| Radiatorī:     | Jaunie               | Labs      |