

Nekustamā īpašuma



**Dzirnupes iela 3C k-6 dz. 2, Gauja,
Carnikavas pagasts, Ādažu novads,
LV-2163**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 04. marts

Par nekustamā īpašuma

Dzirņupes iela 3C k-6 dz. 2, Gauja, Carnikavas pagasts, Ādažu novads, LV-2163
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 **divu istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **56,7 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **567/5349** domājamo daļu no septiņām kotedžām un zemes vienības (kadastra apzīmējums 8052 002 0276), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Carnikavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000480636-G2** ar kadastra Nr. **8052 900 1041**.

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 27.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** apskates datumā noapaļojot ir:

29 200,- EUR**(divdesmit deviņi tūkstoši divi simti 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.

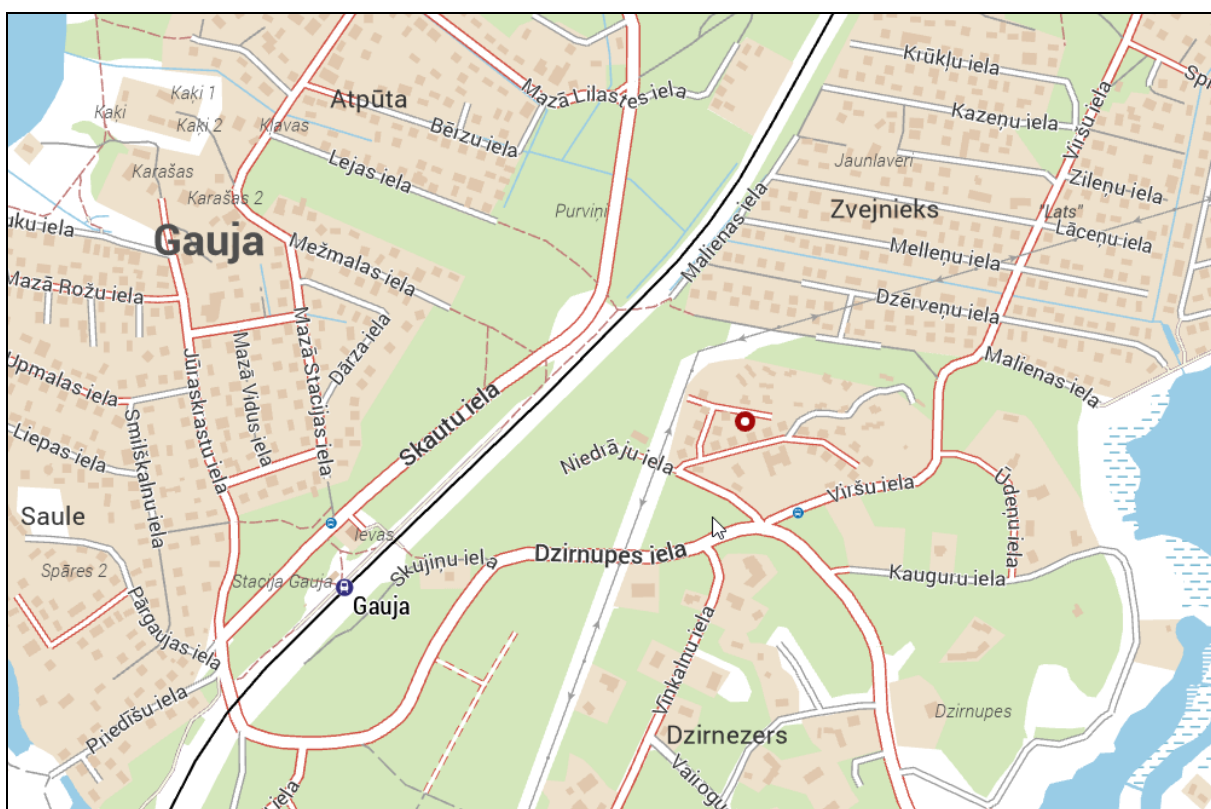
Ar cieņu,

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

Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis Dzirņupes iela 3C k-6 dz. 2, Gauja, Carnikavas pagasts, Ādažu novads
Kadastra Nr.:	8052 900 1041
Īpašnieks:	Olga Biļibina
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000480636-G2
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 56,7 m ²
Novietojums ēkā:	1/1
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<p>7.1. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "KOMUNALEKS"</p> <p>7.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2025.gada 28.novembra nostiprinājuma lūgums, Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 14.novembrī izniegtais izpildu raksts lietā Nr.C771573224.</p> <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>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	29 200,- EUR (divdesmit deviņi tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 27.februārī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Īpašums atrodas slēgtā teritorijā, tieša piekļūšana īpašuma netika nodrošināta. • Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

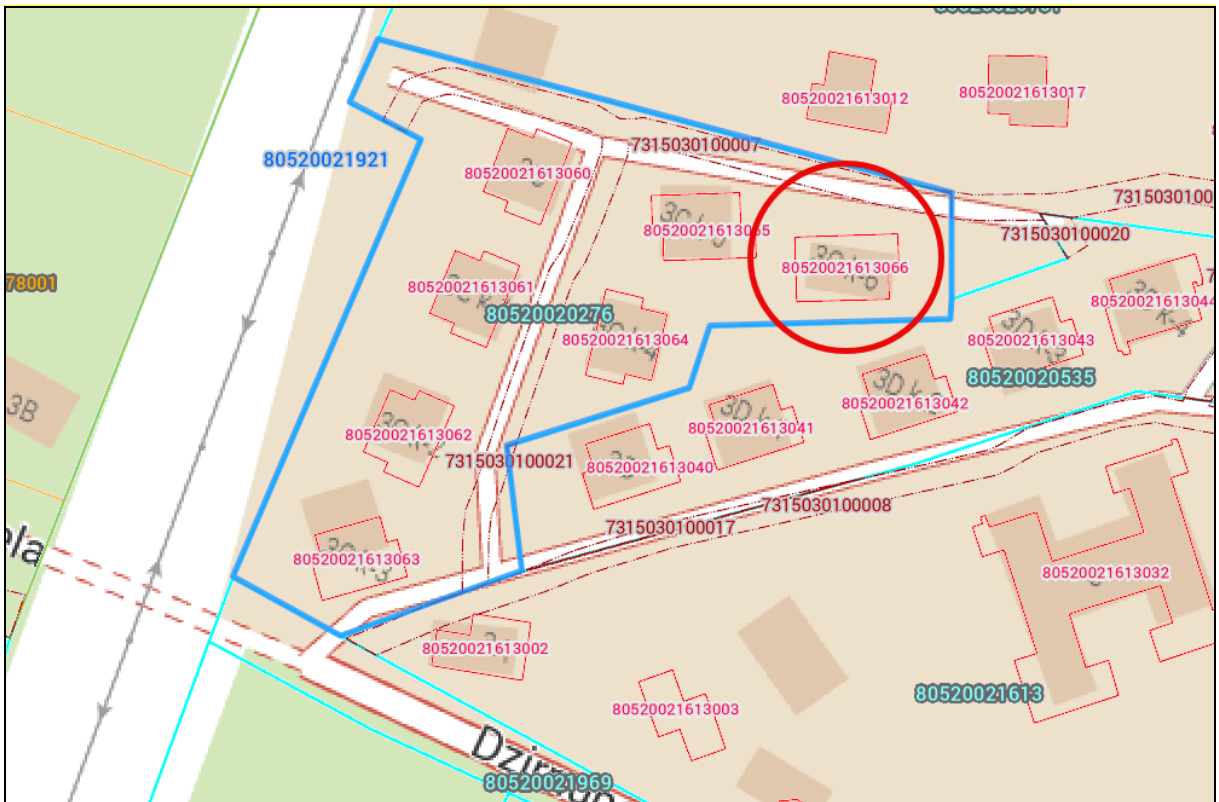
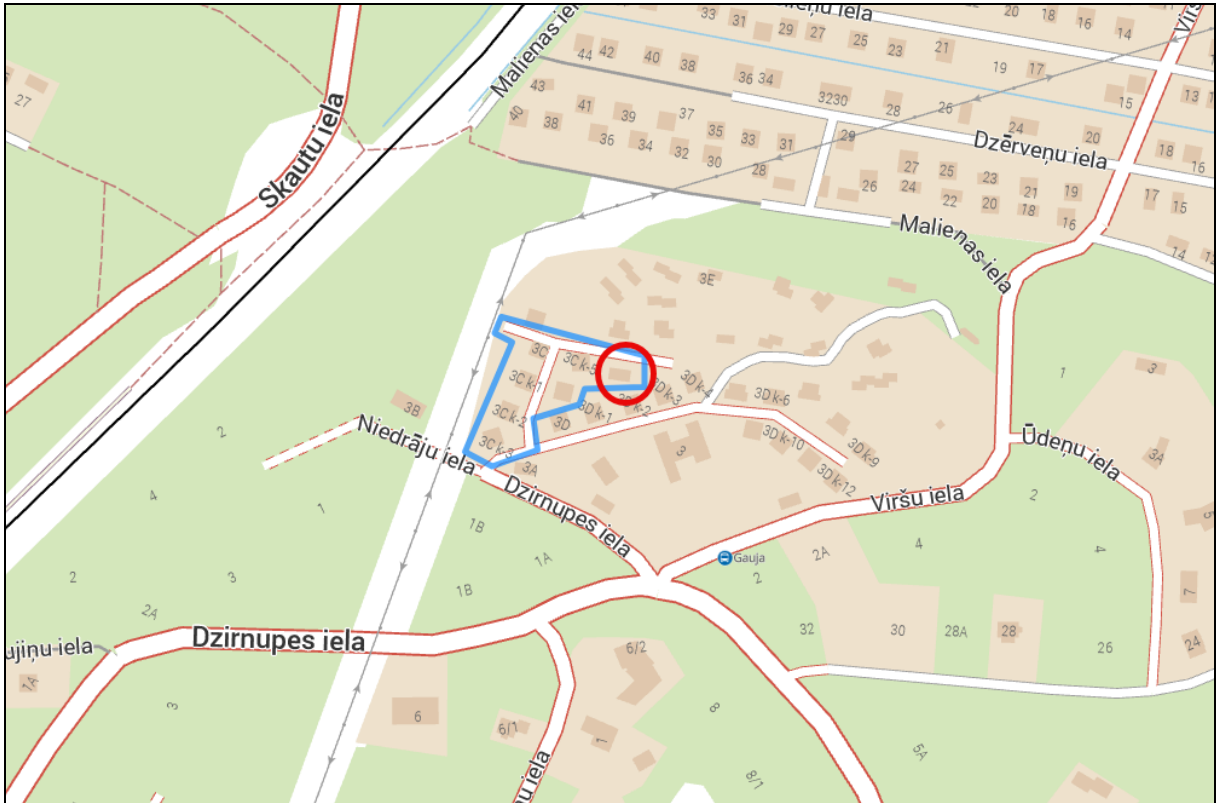
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Dzirnupes iela 3C k-6 dz. 2, Gauja, Carnikavas pagasts, Ādažu novads

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Dzirnupes iela 3C k-6 dz. 2, Gauja, Carnikavas pagasts, Ādažu novads

Foto attēli



Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Kotedža
Ēkas/projekta īss apraksts:	Koka karkasa ēka
Stāvu skaits ēkā:	1
Koplietošanas telpu stāvoklis:	--
Lifti:	--
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2008
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Nav datu
Tehniskais stāvoklis:	Labs
Inženiertehniskās komunikācijas:	EL; UK - centralizēti

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	8 163,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	11 791,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	10.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	7.4	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	1.9	-
4	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	2.3	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	12.9	-
6	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	21.4	-

Īpašums atrodas slēgtā teritorijā, tieša piekļūšana īpašuma netika nodrošināta.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.