VCG ekspertu grupa

½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma



Dārza iela 16 - 12, Tukums, Tukuma novads, LV-3101

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Zemgales apgabaltiesas 37.iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājai Gunitai Gruziņai - Vancevičai

2026.gada 01.septembrī

Par ½ **domājamās daļas** no nekustamā īpašuma
Dārza iela 16 - 12, Tukums, Tukuma novads, LV-3101
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 objekts ir ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **41,3 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **413/3491** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 9001 004 0531 001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 9001 004 0531 002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 9001 004 0531), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Tukuma pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1690 - 12** ar kadastra Nr. **9001 900 6751**.
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.)
Ņemot vērā to, ka praktiski tirgū šāda veida īpašumu domājamās daļas (puse no dzīvokļa) pārdot nav iespējams, tās tirgus vērtība dalītu īpašumu tiesību gadījumā formulējama nosacīti kā daļa no īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstoši juridiski noteiktajam domājamo daļu apjomam. Šādā gadījumā jēdzienu „tirgus vērtība" netiek lietots, jo domājamās daļas vērtība neatbilst tirgus vērtības definīcijai. LVS standarts 401:2013 formulē jēdzienu „Patiesā vērtība". Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.
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 31.augustā**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **½ d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

2 100,- EUR
(Divi tūkstoši viens simts euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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:	½ domājamā daļa no divistabu dzīvoklis **Dārza iela 16 - 12, Tukums, Tukuma novads, LV-3101**
Kadastra Nr.:	**9001 900 6751**
Īpašnieks:	**1/2 d.d. Natālija Antonova** **1/2 d.d Romans Antonovs**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Tukuma pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1690 - 12**
Kopējā platība:	**41,3 m^2**
Novietojums ēkā:	**1/2**
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 37.iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Gruziņa - Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**
Apgrūtinājumi:	• Vērsta piedziņa uz NATĀLIJAI ANTONOVAI piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu. Piedzinējs: UAB Legal balance invest 2. • Vērsta piedziņa un noteiktas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā uz NATĀLIJAI ANTONOVAI piederošo nekustamā īpašuma ½ domājamo daļu. Piedzinējs: PlusPlus Baltic OU. ***Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.***
½ d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	**2 100,- EUR** **(Divi tūkstoši viens simts euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 31.augustā**
Piezīmes:	• **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 sliktā 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

Situācijas plāns





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

Foto attēli



Ēkas fasāde ar dzīvokļa logiem



Ēkas fasāde



Kāpņutelpas ārdurvis



Koplietošanas telpas



Dzīvokļa ārdurvis

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	**Pirmskara laikā celta koka daudzdzīvokļu māja**
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Slikts
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1915.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remonti:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība) un vietējās komunikācijas (aukstais ūdens).

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Fiskālā kadastrālā vērtība:	2 786,- EUR (noteikta 23.12.2025.)
Universālā kadastrālā vērtība:	5 107,- EUR (noteikta 01.01.2025.)

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	**1**	
Griestu augstums:	**2,55 m**	
Telpu nosaukums	**Telpas Nr.**	**Platība, m^2**
Istaba	Nr. 1	11,5
Istaba	Nr. 2	19,5
Virtuve	Nr. 3	10,3
	Kopējā platība, m^2:	**41,3**

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 sliktā tehniskā stāvoklī.

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