

VĒRTĒŠANAS ATSKAITE

Nr. 32937/SD

Izpildītājs	SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss", reg. Nr. 40003411495
Vērtēšanas objekts	Silķu iela 16-13, Liepāja, LV-3401
Kadastra Nr.	1700 902 7897
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	23/01/2026



ŠĪ VĒRTĒŠANAS ATSKAITE IR PARAKSTĪTA AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS [KOPSAVILKUMS](#) [ZEME UN APBŪVE](#) [DZĪVOKLIS](#) [APRĒĶINS](#) [TIRGUS PĀRSKATS](#) [SKAIDROJUMI](#) [PIELIKUMI](#)

1. KOPSAVILKUMS AR SLĒDZIENU

atgriezties uz saturu

Izpildītājs SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss", reg. Nr. 40003411495
Ierīķu iela 5, Rīga, LV-1084, T. +371 67284544, E-pasts: latvia@ober-haus.lv
Sertificēts vērtētājs Mārcis Ornicāns - LĪVA sertifikāts nr. 135
Vērtētāja asistents Sanda Dejus

Pasūtītājs Zverinātu tiesu izpildītāja Agnese Biķe
Vērtēšanas uzdevums Noteikt īpašuma Piespiedu pārdošanas vērtību
Vērtējuma mērķis Izsoles sākumcenas noteikšana



Šī vērtēšanas atskaite ir konfidenciala, izmantojama tikai pasūtītāja vajadzībām saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu un mērķi. To nedrīkst izmantot citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas atļaujas. Atskaite ir derīga tikai pilnā apmērogā ar fizisku vai drošu elektronisku parakstu kas satur laika zīmogu.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTS

Adrese	Silķu iela 16-13, Liepāja, LV-3405
Kadastra Nr.	1700 902 7897
Īpašuma tips	2-istabas dzīvoklis
Īpašuma platība(VZD dati)	45,7 m ² (apkurināmā platība – 45,7 m ²)
Iekštelpu stāvoklis	Vērtētājam netika nodrošināta vērtējamā objekta iekštelpu apsekošana. Tīrgus vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.
Esošā izmantošana	Dzīvoklis
Labākā izmantošana	Dzīvoklis
Patvaļīga būvniecība	Informācija par patvaļīgu būvniecību nav.
Vides, sociālo un pārvaldības faktoru analīze (ESG)	Izvērtējot publiski pieejamo informāciju, netika konstatēti būtiski ietekmējoši klimata pārmaiņu, plūdu vai citi vides, sociālie, pārvaldības riski vērtējamā objekta atrašanās vietā. Detalizētāku aprakstu skatīt vērtējuma atskaite 4. lpp.
Īpašumtiesības	Reģistrētas Liepājas pilsētas Kurzemes rajona tiesas, Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2023-13. Informācijas avots - 23.01.2026. izdruka no vienotās datorizētās zemesgrāmatas
Īpašnieki	Fiziska persona
Ēkas domājamās daļas	12/1000 domājamās daļas (ēkas kad. apzīmējums 17000110066001)
Zemes domājamās daļas	12/1000 domājamās daļas (zemes kad. apzīmējums 17000110066)
Hipotēkas, piedziņas	Ir. "SEB banka" AS, Atzīme - vērsta 644,91 EUR piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS", reģistrācijas numurs 42103004583. Atzīme - vērsta 489,83 EUR un 6% gadā līdz sprieduma izpildei piedziņa. Piedzinējs: SIA "Namu serviss APSE", reģistrācijas numurs 42103033900.
Apgrūtinājumi	Tīrgus vērtība noteikta neņemot vērā uz īpašumu attiecināmās finansialās saistības.
Īres/nomas līgumi	Apgrūtinājumi, kas būtiski ietekmē vērtību, nav zināmi. Nav reģistrēti

VĒRTĒJUMA SLĒDZIENS

Īpašie pieņēmumi	Saskaņā ar darba uz devumu vērtība aprēķināta bez īpašuma apsekošanas dabā, līdz ar to vērtētāji nenes atbildību par apstākļiem, kas konstatējami tikai apsekojot īpašumu, tajā skaitā patvaļīgu pārbūves pazīmju konstatēšana un telpu tehniskā stāvokļa izvērtēšana.
Piespiedu pārdošanas vērtība (izsoles sākumcenas noteikšanai) Tirgus prognoze	20 900 EUR (divdesmit tūkstoši deviņi simti eiro) Ņemot vērā vērtējamā objekta raksturu, kā arī konstatētās tirgus tendences novērtēšanas dienā, nav pamata uzskatīt, ka vērtība varētu būt pakļauta būtiskām izmaiņām ilgtermiņā, visdrīzāk gaidāmas īslaicīgas vērtības svārstības līdz ar tirgus un kopējo ģeopolitisko situāciju.
Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums	23/01/2026, īpašumu (dauzdzīvokļu ēkas koplietošanas telpas, fasādes un iekšpagalma teritoriju, izņemot dzīvokļa iekštelpas, jo klauvējot tās netika atvērtas) apsekoja vērtētāja asistente Sanda Dejus
Atskaites sagatavošanas un parakstīšanas datums	20/02/2026
Neatkarības apliecinājums	<i>Vertējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vertētāju Asociācijas apstiprinātam Latvijas vērtētāju ētikas kodeksam. Apliecinām, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi, secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi, mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā. Apliecinām, ka mums nav interešu konfliktu attiecībā uz šo darbu.</i> <i>Šī vērtēšanas atskaite ir konfidenciāla, izmantojama tikai pasūtītāja vajadzībām saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu un mērķi. To nedrīkst izmantot citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas atļaujas. Atskaite ir derīga tikai pilnā apjomā ar fizisku vai drošu elektronisku parakstu kas satur laika zīmogu.</i>

2. ZEME UN APBŪVE

atgriezties uz saturu



APKĀRTNES RAKSTUROJUMS

Ielas nosaukums

Atrašanās vieta

Apkārt esošā apbūvētā vide

Infrastruktūra

Piekļūšana

Novietojuma kvalitāte

Silķu iela

Liepāja, Laumas rajons

Padomju laika un agrīno pēckara gadu dzīvojamā un darījumu apbūve

Sabiedriskā transporta nodrošinājums – netālu no vērtējamā objekta, pakalpojumi, izglītības iestādes un veikali pastaigas attālumā

Piekļūšana pa asfalta seguma ielām un brīvi pieejamiem labiekārtotiem iekšpagalmiem

Kopumā laba

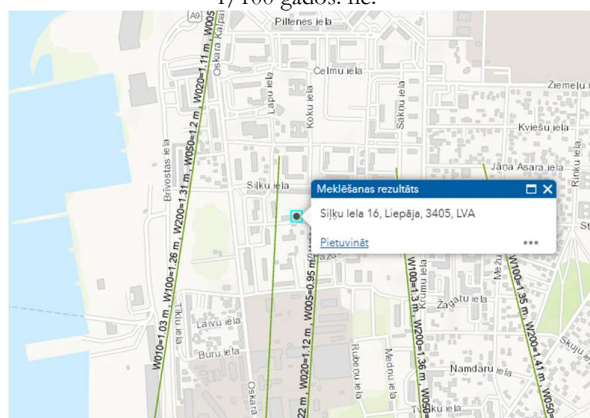
VIDES, SOCIĀLO UN PĀRVALDĪBAS (ESG) FAKTORU ANALĪZE

Plūdu risks, plūdu riska scenāriji

Objekts atrodas teritorijā, kas nav pakļauta plūdu riska draudiem.

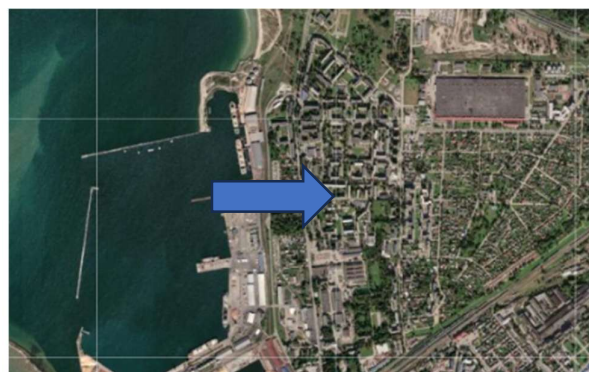
Plūdu riska scenāriji: 1/10 gados: nē;

1/100 gados: nē.



Avots: www.videscentrs.lv/mc.lv

Krasta erozija



Ievērojama akumulācija (>2m/gadā)
Neliela akumulācija (no 1 līdz 2 m/gadā)
Nebūtiskas izmaiņas (izmaiņas no —1 līdz 1 m/gadā)
Neliela erozija (no —2 līdz —1 m/gadā)
Ievērojama erozija (<—2m /gadā)

Draudu nav

Augsnes erozijas, degradācijas riski
Piesārņojuma riski (gaisa, ūdens, bīstami objekti u.c.), trokšņa piesārņojums (transporta, industriālais)

Nav datu, teritorijā nav veikti speciālie pasākumi



Karstuma viļņu (“Heatwave”) riski
Savvaļas ugunsgrēku (“Wildfire”) riski
Vētras (“Storms”) riski un īpaši smagu nokrišņu: ledus, sniega, krusas (“Heavy precipitation”) riski

Piesārņojumu riski ir

Atbilstošs klimatiskajai laika joslai

Pēdējo gadu laikā šajā apkaimē nav novērots

Atbilstoši klimatiskajai laika joslai.

Papildus pasākumi klimata risku novēršanai nav zināmi

ĒKAS RAKSTUROJUMS, FOTOATTĒLI



Dzīvojamās ēkas fasāde



Dzīvojamās ēkas fasāde



Dzīvojamās ēkas fasāde

Ēkas tips

Būves uzbūvēšanas gads

Ēkas virszemes stāvu skaits

Ēkas pamati

Ēkas sienas (vertikālā konstrukcija)

Ēkas pārsegumi

Ēkas jumts (nesošā konstrukcija)

Ēkas jumts (segums)

Avots: www.kadastrs.lv

Ēkas energoefektivitātes novērtējums

Lifts

Pieceja personām ar invaliditāti

Kāpņutelpas stāvoklis

Ēkas stāvoklis

Atkritumu šķirošanas iespējas

Auto novietnes

Elektroauto uzlādes iespējas

Zemes gabala labiekārtojums

Vidi degradējošu būvju un teritoriju saraksts

Avots: www.liepaja.lv

Ēkas būvniecības lietas

Hruščova

1966. gads

5

Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)

Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā

Dzelzsbetona paneļi, sijas

Koks

Metāla lokšņu pārklājums ar antikorozijas pārklājumu

Saskaņā ar BIS datiem, ēkai nav izstrādāts energosertifikāts

Nav

Nav

Labs, kāpņutelpa ir slēdzama

Labs. Ēka renovēta.

Ir

Pie ēkas izveidotā autostāvvietā.

Saskaņā ar pieejamo informāciju, tuvākie publiski pieejamie punkti atrodas aptuveni 500 m attālumā

Gājēju ceļi, apgaismojums

Saskaņā ar pieejamo sarakstu, ēkai nav grausta statusa

Saskaņā ar BIS datiem, nav atvērtu/noslēgtu būvniecības lietu.

3. **DZĪVOKĻA APRAKSTS**

atgriezties uz saturu

Dzīvokļa novietojums ēkā	5 no 5 stāviem, skats uz ielas un pagalma pusi																		
Istabu skaits	2																		
Telpu izgaismojums	Nav zināms																		
Iekštelpu apdares stāvoklis	Bez objekta apsekošanas dabā nav iespējams izvērtēt dzīvokļa iekštelpu stāvokli. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek vērtēts kā apmierinošs.																		
Remontu veikšana	Nav zināms																		
Komunikācijas, labiekārtojums	<table> <tr> <td>Apkure</td><td>Centralizētā pilsētas apkure</td></tr> <tr> <td>Aukstā ūdens apgāde</td><td>Centralizētā</td></tr> <tr> <td>Karstā ūdens apgāde</td><td>Centralizētā</td></tr> <tr> <td>Kanalizācija</td><td>Centralizētā</td></tr> <tr> <td>Elektroapgāde</td><td>Centralizētā</td></tr> <tr> <td>Gāzes apgāde</td><td>Centralizētā</td></tr> <tr> <td>Kondicionēšanas sistēma</td><td>Nav</td></tr> <tr> <td>Ventilācija</td><td>Dabiskā</td></tr> <tr> <td>Viedās mājas vadības sistēma</td><td>Nav</td></tr> </table>	Apkure	Centralizētā pilsētas apkure	Aukstā ūdens apgāde	Centralizētā	Karstā ūdens apgāde	Centralizētā	Kanalizācija	Centralizētā	Elektroapgāde	Centralizētā	Gāzes apgāde	Centralizētā	Kondicionēšanas sistēma	Nav	Ventilācija	Dabiskā	Viedās mājas vadības sistēma	Nav
Apkure	Centralizētā pilsētas apkure																		
Aukstā ūdens apgāde	Centralizētā																		
Karstā ūdens apgāde	Centralizētā																		
Kanalizācija	Centralizētā																		
Elektroapgāde	Centralizētā																		
Gāzes apgāde	Centralizētā																		
Kondicionēšanas sistēma	Nav																		
Ventilācija	Dabiskā																		
Viedās mājas vadības sistēma	Nav																		
Iekštelpu apdare	Nav zināma																		

Dzīvokļa plānojums netika iesniegts

Telpu grupas plāns

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Koridors	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	5.6	-
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	1.1	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	2.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	-	-	7.8	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	12.4	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.5	-	-	16.7	-

Telpu grupas izdruka no VZD kadastra datiem

Patvaļīga būvniecība

Informācija par patvaļīgu būvniecību nav.

4. DZĪVOKĻA VĒRTĪBAS APRĒĶINS *atgriezties uz saturu*

Esošā izmantošana
Labākā izmantošana

Dzīvoklis
Dzīvoklis

Labākā un efektīvākā izmantošana ir izmantošanas veids, kas ir fiziski iespējams, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība vidējam tirgus dalībniekam bus visaugstākā. Mūsu vērtējuma atskaitei un aprēķina pamatā ir pieņemums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Vērtību ietekmējoši faktori

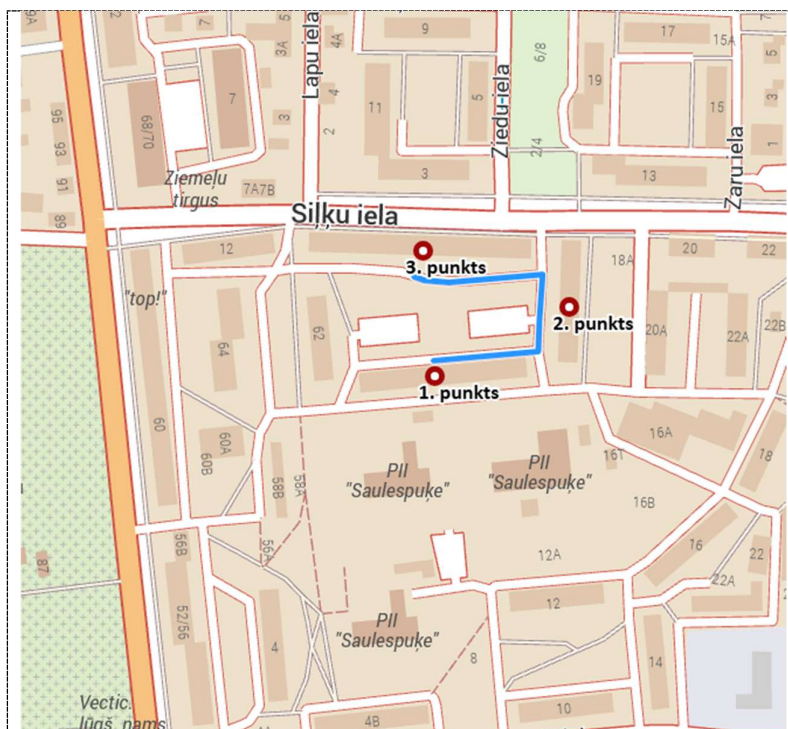
Pozitīvi	Negatīvi
1. Tirgū pieprasīta platība; 2. Dzīvojamās mājas izvietojums Liepājas pilsētā; 3. Nodrošināts pieslēgums pilsētas centrālajām inženierkomunikācijām; 4. Zemes domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā; 5. Dzīvojamā ēka renovēta	1. Vērtētājam netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošanas iespēja.

Vērtēšanas pieeja

Nosakot objekta vērtību tiek izmantota tirgus pieeja, tirgus datu salīdzināšanas metode, kas visprecīzāk atspoguļo mājokļu tirgus cenas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo atsevišķi dzīvokļi netiek vērtēti kā investīciju objekti. Izmaksu aizvietošanas pieeja atsevišķu telpu grupu vērtības aprēķinā netiek praktizēta.

Veicot aprēķinus ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantoti dati par līdzīgu objektu pārdošanu un aktuālo piedāvājumu tirgū. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenu ietekmējošiem faktoriem.

Salīdzināmo darījumu
izvietojuma attēlojums kartē



5. PIENĒMUMI UN SKAIDROJUMI

atgriezties uz saturu

Skaidrojumi

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) piecu, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju. Ober Haus Vērtēšanas Serviss, kā arī tās darbinieki, nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamo īpašumu tirgus svārstībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātam Latvijas vērtētāju ētikas kodeksam.

Vērtējuma precizitāte, ņemot vērā novērtējamā objekta raksturu un atrašanās vietu, ir 10% robežās.

Apliecinām, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi, secinājumi pamatoti ar mūsu personīgo pieredzi, mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.

Novērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka vērtējums veikts pie nosacījuma: ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā); īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas; novērtējamais īpašums nav apgrūtināts ar finansiālām vai kādām citām saistībām, kas atsevišķi nav uzrādītas šajā vērtējumā; pasūtītāja iesniegtā informācija par īpašumu un tā stāvokli ir patiesa.

Apliecinām, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par informācijas precizību, jo tā ir atkarīga arī no informācijas avota; ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā; secinājumi pamatojas uz vērtētāja personīgo pieredzi un objektīvu analīzi; vērtētājam nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas; vērtētāja darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības; īpašuma apskate veikta dabā; ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Vērtējamais objekts tika apsekots un novērtējums izdarīts, balstoties uz tā faktisko tehnisko stāvokli apsekošanas dienā. Ēkas tehniskā stāvokļa novērtēšana tika veikta vizuāli. Komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā vērtībā.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir Tirgus datu salīdzināšanas (1), Ieņēmumu (2) un Izmaksu (3) metodes.

Tirgus datu salīdzināšanas metode balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem. Vērtētāji savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem: Pieņēmums Nr. 1: Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamo īpašumu vairāk, nekā maksā citi līdzvērtīgi īpašumi. Pieņēmums Nr. 2: Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts ēku, telpu vai zemes kopējās platības 1 m², uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas. Pieņēmums Nr. 3: Vērtējamo īpašumu tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem. Izmantojot tirgus datu salīdzināšanas metodi, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Pamatinformācijas avoti: Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta ja tāda ir pieejama; VZD kadastra informācijas sistēmas teksta dati; Vizuālās apsekošanas dati apsekošanas dienā; publiski pieejamā, kā arī mums zināmā konfidenciāla informācija par tirgus apstākļiem, darījumiem un piedāvājumiem.

Šī vērtēšanas atskaite ir konfidenciāla, izmantojama tikai pasūtītāja vajadzībām saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu un mērķi. To nedrīkst izmantot citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas atļaujas. Atskaite ir derīga tikai pilnā apmērā ar fizisku vai drošu elektronisku parakstu kas satur laika zīmogu.

Definīcijas

LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA ir izmantošanas veids, kas ir fiziski iespējams, saprātīgi pamatojams, juridiski likumīgs, realizējams no finansiālā viedokļa, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība vidējam tirgus dalībniekam būs visaugstākā. Mūsu vērtējuma atskaite un aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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 piespēšanas.

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. 5

Izsniegts

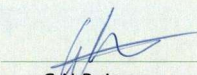
SIA "Ober Haus Vērtēšanas Serviss"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003411495

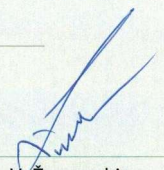
Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja
vadītājs




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

