

Latvio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401
Reģ. Nr. V/26-994



latvio.lv



Rīga, 2026. gada 24. aprīlis

Reģ. Nr. V/26-994

Par nekustamā īpašuma ar adresi

Eksporta iela 3, Liepāja novērtēšanu

Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde

Godātie LSEZ pārvaldes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši jaunveidojamu nekustamu īpašumu ar adresi* **Eksporta iela 3, Liepāja, pieņemtā sastāvā un juridiskā stāvoklī**. Vērtība tiek noteikta pie īpašā pieņēmuma, ka vērtējamais objekts zemāk minētā sastāvā ir patstāvīgs, atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēts nekustams īpašums, nepastāv šķēršļi zemes īpašuma atsavināšanai.

Pēc pasūtītāja dotā uzdevuma **Vērtējamā objekta** sastāvā tiek iekļauta zemes vienība ar kopējo platību 51 521 m² un kadastra apzīmējumu 1700 022 0312 un uz tās esošā apbūve: caurlaide (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 002) ar kopējo platību 13,6 m², enerģētiskais cehs (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 003) ar kopējo platību 674,2 m², veselības korpusa ēkas (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 005) ar kopējo platību 302,3 m², kanalizācijas pārsūkšanas stacijas (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 006) ar kopējo platību 63,8 m², sūkņu stacijas (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 007) ar kopējo platību 358,3 m², nostādināšanas baseini (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 008) ar kopējo platību 1820,0 m², darbnīca (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 009) ar kopējo platību 1123,8 m², ugunsdrošo materiālu noliktavas (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 010) ar kopējo platību 2420,1 m², transformatoru apakšstacijas (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 011) ar kopējo platību 251,9 m², 1. šahtas estakāde (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 012), saiņošanas preses ēkas (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 013) ar kopējo platību 188,6 m², sagatavju noliktavas (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 014) ar kopējo platību 6512,4 m², (turpmāka tekstā – vērtējamais objekts).

Uz vērtēšanas datumu vērtējamais objekts ir reģistrēts nekustamā īpašuma ar adresi Eksporta iela 3, Eksporta iela 4, Eksporta iela 9, Eksporta iela 1, Liepāja, Liepāja pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000199781, ar kadastra Nr. 1700 022 0150.

*-2025. gada 14. oktobrī Liepājas būvvalde ir apstiprinājusi zemes ierīcības projektu Brīvības iela 92A, Brīvības iela 92C, Brīvības iela 92D, Brīvības iela 92E, Brīvības iela 94, Brīvības iela 98, Brīvības iela 98A, Brīvības iela 98C un Parka iela 20, Liepāja, sadalīšanai un robežu pārkārtošanai. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220312 izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 92D, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Eksporta iela 3, Liepāja. (pēc kadastrālās uzmērīšanas konstatēta platību nesakritība ar būvvaldes lēmumā uzrādīto platību). Vērtēšanas datumā ir veiktas izmaiņas NĪ ar kadastra Nr. 1700 022 0150 sastāvā NĪVK IS, bet nav veiktas izmaiņas zemesgrāmatā. NĪVK IS un zemesgrāmatā vērtējamais objekts nav reģistrēts kā nekustama īpašuma objekts.

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par nekustamā vērtējamā objekta tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām un kredīta nodrošinājuma izvērtēšanai kredītiestādē. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot ienākumu pieeju un tirgus pieeju.

SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētam pasūtītājam un lietotājam vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāju iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav



atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates un vērtēšanas datumā 2026. gada 26. martā, **Vērtējamā objekta** aprēķināta:

- tirgus vērtība ir **EUR 680 000 (seši simti astoņdesmit tūkstoši eiro)**;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 480 000 (četri simti astoņdesmit tūkstoši eiro)** ar pārdošanas termiņu līdz 9 (deviņiem) mēnešiem.

Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē. Vērtības aprēķinam esam izmantojuši ienākumu pieeju un tirgus pieeju, kur visi aprēķini tika veikti, izmantojot datus bez PVN. Atsavināšanas gadījumā, ja darījums ir klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, darījuma summai ir jāpiemēro PVN.

Ar cieņu

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

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

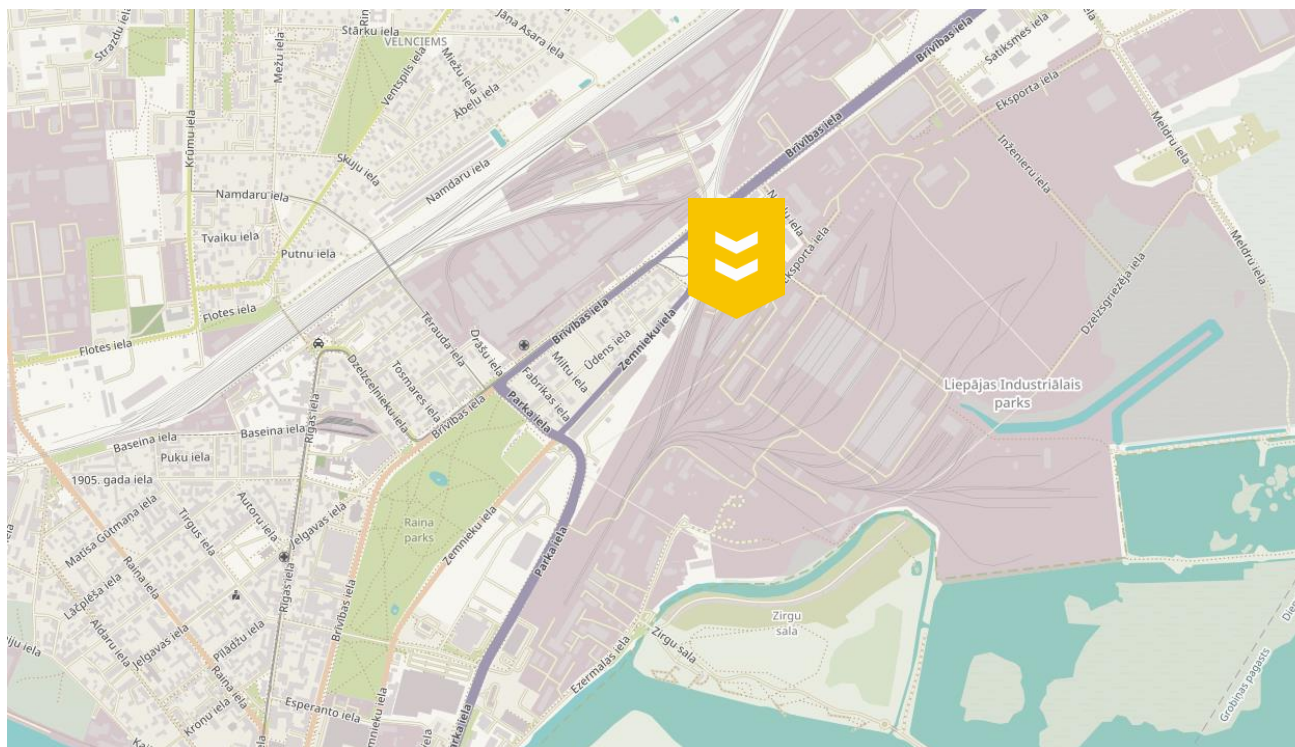
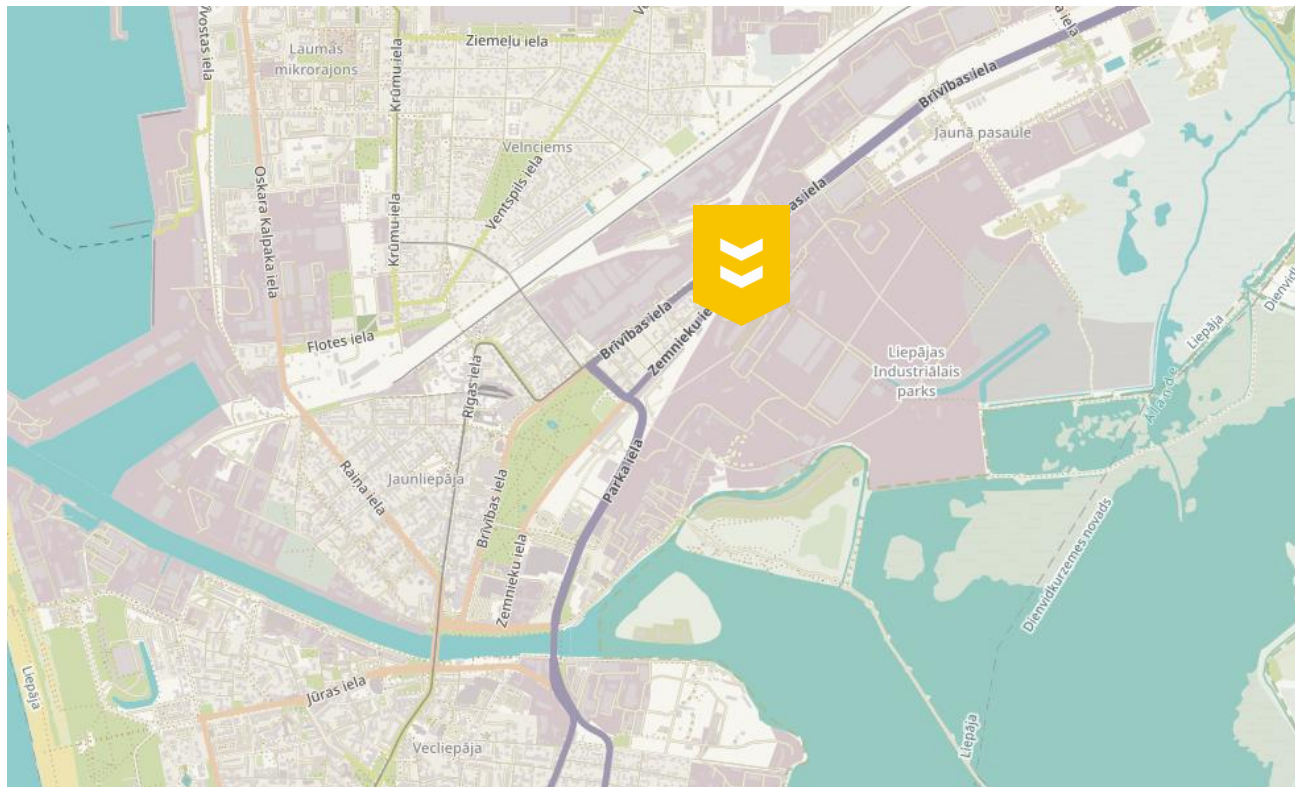
Saturs

Saturs	4
1. Vērtējamā objekta novietojums kartē	5
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	6
3. Galvenā informācija	12
4. Vērtējamā objekta raksturojums	17
4.1. Vērtējamais objekts	17
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta	18
4.3. Zemes gabala raksturojums	19
4.4. Apbūves raksturojums	25
5. Vērtību definīcijas	26
6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	27
7. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	34
8. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	34
9. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	37
10. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	46
11. Neatkarības apliecinājums	47
12. Slēdziens	47
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	48

Pielikumi:

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: <https://www.openstreetmap.org/>

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Ēka nr.014





Ēka nr.010



Teritorija



Ēka nr.009



Ēka nr.009





Ēka nr.003



Ēka nr.003



Ēka nr.003



Ēka nr.002



Ēka nr.013



Ēka nr.007



Iebrauktuve teritorijā no Eksporta ielas



Būve nr.012



Teritorija



Ēka nr.011





Būve nr.008



Teritorija

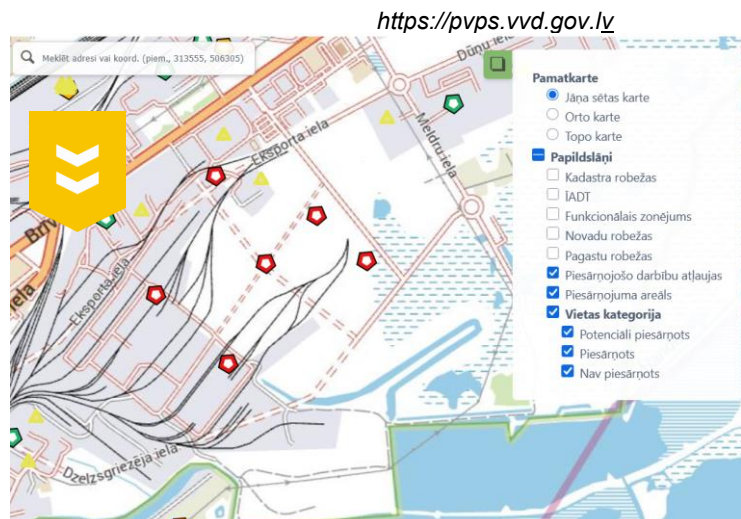
3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Jaunizveidots zemes gabals ar kad. apz. 1700 022 0312 un platību 51 521 m ² un uz tā esoša industriāla tipa ēku apbūve, pie ģeometrijas pieņemuma, ka tas ir patstāvīgs, atsevišķā zemesgrāmatas nodaļā reģistrēts nekustams ģeometri, nepastāv šķēršļi ģeometrijas atsavināšanai.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām un kredīta nodrošinājuma izvērtēšanai kredītiestādē .
Ģeometrijas adrese	Eksporta iela 3, Liepāja
Ģeometrijas kadastra Nr.	Uz vērtēšanas datumu vērtējamais zemes gabals un uz tā esoša apbūve nav reģistrēts kā atsevišķs nekustamais ģeometri. Uz vērtēšanas datumu vērtējamais objekts ir reģistrēts nekustamā ģeometrijā ar adresi Eksporta iela 3, Eksporta iela 4, Eksporta iela 9, Eksporta iela 1, Liepāja, Liepāja pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000199781 ar kadastra Nr. 1700 022 0150.
Ģeometrijas zemesgrāmatas Nr.	100000199781
Ģeometrijas tiesības uz vērtējamo objektu	Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, reģistrācijas Nr. 90000329402
Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība, m²	
Zemes gabals	kadastra apz. 1700 022 0312 - 51 521 m ²
Apbūve	<u>Pamatēkas</u> , ar kopējo platību 10 730,5 m ² : enerģētiskais ceļš (kad. apz.1700 022 0059 003), 674,2 m ² ; darbnīca (kad.apz.1700 022 0059 009), 1123,8 m ² ; ugunsdrošo materiālu noliktava (kad.apz.1700 022 0059 010), 2420,1 m ² ; sagatavju noliktava (kad.apz.1700 022 0059 014), 6512,4 m ² ; Palīgēkas/būves: caurlaide (kad.apz.1700 022 0059 002), 13,6 m ² ; veselības korpusa ēka (kad.apz.1700 022 0059 005), 302,3 m ² ; kanalizācijas pārsūkšanas stacijas (kad.apz.1700 022 0059 006), 63,8 m ² ; sūkņu stacija (kad.apz.1700 022 0059 007), 358,3 m ² ; nostādināšanas baseini (kad.apz.1700 022 0059 008), 1820,0 m ² ; transformatoru apakšstacija (kad.apz.1700 022 0059 011), 251,9 m ² ; 1.šahtas estakāde (kad.apz.1700 022 0059 012), saiņošanas preses ēka (kad.apz.1700 022 0059 013), 188,6 m ² .
Ar vērtējamo objektu saistīta papildus zemes platība, kas nav vērtējamā ģeometrijas sastāvā	
Vērtējamā objekta sastāvā nav iekļautas nekustamā ģeometrijas ar kadastra Nr. 1700 022 0150 pārējās zemes vienības un uz tām esoša apbūve, kā arī zemes gabalā esošie dzelzceļa atzari ar aprīkojumu.	
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals un uz tā esoša noliktavu/darbnīcu ēku apbūve, kas atrodas Liepājas industriālajā parkā - rūpnieciskās ražošanas teritorijā, kam izstrādāts lokālpārveidojums. Zemes gabals vidēji lielas platības, pamatā izmantots esošo rūpniecisko ēku uzturēšanai un ekspluatācijai. Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala daļa ~ 2,7ha platībā un divas pamatēkas (nr.010, 011) tiek iznomātas. Pārējā teritorija un tajā esošās ēkas un būves, kas vēsturiski tika

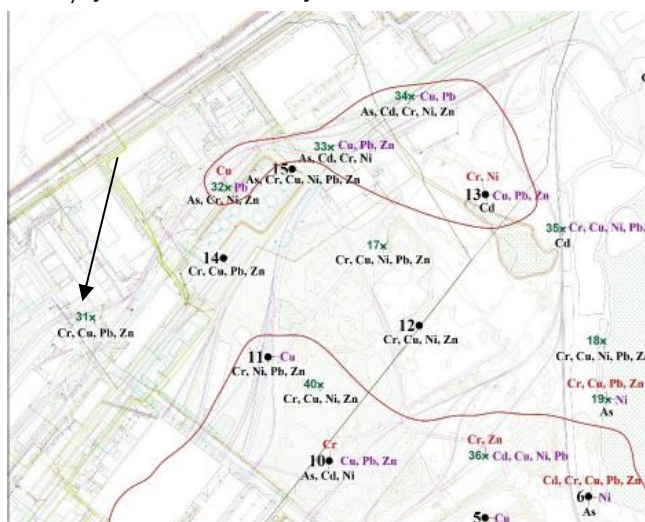
	izmantotas "Liepājas Metalurģs" ražošanas procesa nodrošināšanai, netiek izmantotas.																																													
Labākais izmantošanas veids	Ņemot vērā Vērtējamā objekta atrašanos LSEZ, kā arī faktu, ka tas ir daļa no plānotā Liepājas Industriālā Parka teritorijas, vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uzskatāms par atbilstošu tā labākajam izmantošanas veidam.																																													
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, kas vērtējuma ietvaros netiek uzskatīti par vērtību ietekmējošu faktoru:	Uz NĪ ar kadastra Nr. 1700 022 0150 attiecināmie Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199781 reģistrētie: Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu vai tā daļu atsavināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām (sadalīt, mainīt, dāvināt, ieķīlāt un tml.), nodot trešo personu lietošanā (izīrēt, iznomāt, nodot patapinājumā un tml.), grozīt īpašuma lietošanas kārtību, ja tāda ir noteikta, un veikt pārbūvi. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743. Vērtējumā tiek pieņemts, ka uz pārdošanas brīdi īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un hipotēkas par labu bankai.																																													
Tirgus vērtību būtiski ietekmējoši apgrūtinājumi:	Uz NĪ ar kadastra Nr. 1700 022 0150 attiecināmie Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199781 reģistrētie: - Nav. NĪVK IS reģistrētie: - Nav.																																													
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	Uz NĪ ar kadastra Nr. 1700 022 0150 attiecināmie Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199781 reģistrētie: Nav. NĪVK IS reģistrētie (zemes gabalam ar kad.apz.1700 022 0312): <table><tr><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>08.03.2026</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0362</td><td>ha</td></tr><tr><td>12.01.2026</td><td>7312010300</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td><td>0.1347</td><td>ha</td></tr><tr><td>12.01.2026</td><td>7312080101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0071</td><td>ha</td></tr><tr><td>12.01.2026</td><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0658</td><td>ha</td></tr><tr><td>12.01.2026</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0155</td><td>ha</td></tr><tr><td>12.01.2026</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>5.1521</td><td>ha</td></tr><tr><td>12.01.2026</td><td>7312010201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0362</td><td>ha</td></tr><tr><td>12.01.2026</td><td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.1505</td><td>ha</td></tr></table>	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	08.03.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0362	ha	12.01.2026	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.1347	ha	12.01.2026	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0071	ha	12.01.2026	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0658	ha	12.01.2026	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0155	ha	12.01.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	5.1521	ha	12.01.2026	7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0362	ha	12.01.2026	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1505	ha
Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																										
08.03.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0362	ha																																										
12.01.2026	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.1347	ha																																										
12.01.2026	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0071	ha																																										
12.01.2026	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0658	ha																																										
12.01.2026	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0155	ha																																										
12.01.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	5.1521	ha																																										
12.01.2026	7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0362	ha																																										
12.01.2026	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1505	ha																																										
Pārbūves/ cita informācija par īpašuma dokumentiem	Apskates dienā nav konstatētas nesaskaņotas vai nelikumīgas pārbūves.																																													
Piesārņojuma riski																																														
Vērtējamais objekts atrodas bijušā "Liepājas Metalurģa" teritorijā, kur visā tā platībā 140 gadus ilgstošās darbības ir radījušas "vēsturisku" grunts un gruntsūdeņu piesārņojumu ar naftas ogļūdeņražu savienojumiem un dažādiem smagajiem metāliem. Daļā no teritorijas atrodas dažāda veida rūpnieciskie atkritumi (izdedži, ķieģeļu lauskas, rūdas atlikumi, pelni, kaļķi, skābes neitralizācijas materiāli, mazuta atlikumi un būvgruži, smiltis maisījums ar šķembas piejaukumu), kas atsedzas zemes virspusē. Galvenokārt ar izdedžiem un demontētiem ķieģeļiem, tika aizbērtā liela Liepājas ezera teritorija un ezerā izveidoti moli. Izpētes darbu izpildes laikā visos urbumos tika fiksēts uzbērtais slānis līdz 5,7 m dziļumam. Visa Liepājas metalurģs darbības laikā tika aizbērtā Liepājas ezera aptuveni 76 ha liela platība. Potenciāli piesārņotu un piesārņoto vietu reģistrā (PPPV) šī teritorijas daļa reģistrēta kā piesārņota vieta. Piesārņojuma veids: neorganisko vielu piesārņojums; naftas produkti un to ražošanas blakusprodukti; grunts; pazemes ūdens.																																														

Liepājas industriālā parka teritorijā vairākiem uzņēmumiem ir izsniegtas atļaujas B kategorijas un C kategorijas piesārņojošām darbībām, vienam uzņēmumam A kategorijas darbībām. Tuvumā esošu uzņēmumu darbību, tai skaitā piesārņojošo vielu u.c. izplūdi apkārtējā gaisā regulē atļaujas piesārņojošām darbībām (vērtējamā spēkā esošo atļauju piesārņojošo vielu robežvērtību pārsniegumi pārsvarā nav redzami, apskates laikā būtiski smakas traucējumi netika konstatēti), tāpēc tiek uzskatīts, ka piesārņojošo darbību vietu klātbūtne nekavē vai neierobežo vērtējamā objekta paredzēto izmantošanu un līdz ar to būtiski neietekmē īpašuma tirgus vērtību un likviditāti.

Lokālplānojuma, kas groza Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu bijušās rūpnīcas "Liepājas Metalurgs" teritorijai, grafiskā daļa:



Vērtējamā objekta teritorijā nav fiksēts nozīmīgs piesārņojums ar smagajiem metāliem vai naftas produktiem. Esošā piesārņojuma koncentrācijas tieši vērtējamā zemes gabala robežās nepārsniedz B piesardzības robežlielumu noteiktās vērtības. Vērtējamajam objektam tieši pieguļošajās teritorijās neatrodas piesārņojošas darbības objekti.



Izkopējums no Sanācijas darbu programmas – Karte "Smago metālu saturs grunts paraugos"

Klimata pārmaiņu riski

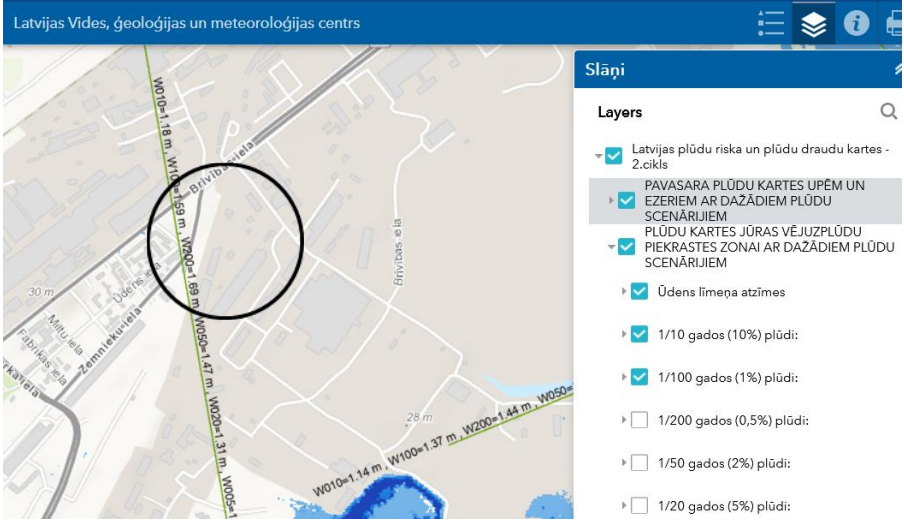
Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.

Papildus pasākumi pret īpaši smagu nokrišņu risku

Nav konstatēti

Papildus pasākumi pret vētru radītiem riskiem

Nav konstatēti

Papildus iekārtas klimata risku mazināšanai	<i>Nav konstatēti</i>
Applūšanas riski https://videscentrs.lv/mc.lv (plūdu riska un plūdu draudu kartes)	Apsekojot Īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja: Plūdu riska draudi vērtēšanas objektā ne reizi simts gados (1% plūdi), ne reizi desmit gados (10% plūdi) nepastāv: 
Tirgus vērtība	EUR 680 000
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 480 000
Piezīmes par PVN	Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē. PVN piemērošanas jautājumi neietilpst vērtētāja profesionālajā kompetencē un nav šī vērtējuma sastāvdaļa. Vērtības aprēķinam esam izmantojuši ienākumu pieeju, kur visi aprēķini tika veikti, izmantojot datus bez PVN, līdz ar to, ar šo pieeju noteiktajā īpašuma vērtībā PVN nav iekļauts. Vērtētāja ieskatā tirgus pieejā vērtības noteikšanai izmantotie salīdzināmie darījumi nav kvalificējami kā ar PVN apliekami darījumi. Atsavināšanas gadījumā, ja darījums ir klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, darījuma summai ir jāpiemēro PVN.
Objekta apskates un vērtēšanas datums	26.03.2026
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	24.04.2026
Pieņēmumi	Atsavināšanas gadījumā īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un hipotēkas par labu bankai.
Īpaši pieņēmumi	NĪVK IS un zemesgrāmatā vērtējamais objekts ir reģistrēts kā patstāvīgs nekustama īpašuma objekts.
Papildus nosacījumi/ cita informācija	LSEZ pārvalde turpina kvartāla ielu tīklu un inženierkomunikāciju tīklu izbūvi saskaņā ar izstrādāto lokālplānojumu. Pēc pasūtītāja dotā uzdevuma zemes gabalā esošie dzelzceļa atzari netiek iekļauti vērtējamā objekta sastāvā un netiek uzskatīti par vērtējamā objekta izmantošanu apgrūtināšu faktoru.

Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	• Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000199781 noraksts; • Zemes robežu plāns (izgatavošanas datums 08.12.2025); • Situācijas plāns (izgatavošanas datums 08.12.2025); • Daļējas būvju tehniskās inventarizācijas lietas; • Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.4.5/1/2023; • SIA "VentEKO" 2023.gada aprīlī izstrādāta sanācijas darbu programma grunts un gruntsūdens attīrīšanai bijušās rūpnīcas "Liepājas metalurģs" teritorijā. Publiski pieejamā informācija: • www.kadastrs.lv (NĪVI IS); • Bis.gov.lv; • Atvērtie dati: ATIS, NĪTIS • Valsts vides dienesta dati.
--	---

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts jaunveidotam nekustamam īpašumam ar adresi **Eksporta iela 3, Liepāja, pieņemtā sastāvā un juridiskā stāvoklī**. Pēc pasūtītā dotā uzdevuma vērtība noteikta pie īpašā pieņēmuma, ka vērtējamais objekts zemāk minētā sastāvā ir patstāvīgs, atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēts nekustama īpašuma objekts, nepastāv šķēršļi zemes īpašuma atsavināšanai.

Vērtējamā objekta sastāvs:

- zemes gabals 51 521m² platībā (kadastra apzīmējums 1700 022 0312)
un uz tā esoša apbūve:
 - caurlaide (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 002);
 - enerģētiskais cehs (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 003);
 - veselības korpusa ēka (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 005);
 - kanalizācijas pārsūdzēšanas stacija (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 006);
 - sūkņu stacija (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 007);
 - nostādināšanas baseini (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 008);
 - darbnīca (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 009);
 - ugunsdrošo materiālu noliktava (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 010);
 - transformatoru apakšstacija (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 011);
 - 1. šahtas estekāde (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 012);
 - saiņošanas preses ēka (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 013);
 - sagatavju noliktava (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 014);
- kā arī ar zemes gabalu un apbūvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Uz vērtēšanas datumu vērtējamais objekts ir reģistrēts nekustamā īpašuma ar adresi Eksporta iela 3, Eksporta iela 4, Eksporta iela 9, Eksporta iela 1, Liepāja, Liepāja pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000199781, ar kadastra Nr. 1700 022 0150.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta apsekošana dabā, NĪVK IS pieejamā informācija.

4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta



Liepāja atrodas Latvijas rietumu daļā, Baltijas jūras austrumu krastā. Pilsēta ir trešā lielākā Latvijā un lielākā pilsēta Kurzemes reģionā. Platība ir 60,4 km². Iedzīvotāju skaits Liepājas pilsētā ir 67 088 (2023. gads). Pilsētai ir izdevīgs ģeogrāfiskais stāvoklis, tā atrodas netālu no Lietuvas (attālums līdz robežai ~50 km).

Liepāja ir viena no ekonomiski aktīvākajām pilsētām Latvijā, ko veicina attīstītā transporta infrastruktūra – osta, dzelzceļš, lidosta. Pilsēta ir nozīmīgs transporta mezgls, kas nodrošina starptautisku preču apmaiņu.

Liepāja ir ievērojama ar savu salīdzinoši augsto industrializācijas līmeni. Lai radītu iespējas straujākai pilsētas attīstībai un investīciju pieplūdei, 1997.gada 17.februārī Latvijas Republikas Saeimā tika pieņemts "Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likums", kas noteica Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldīšanas un izmantošanas kārtību, kā arī uzņēmējdarbības, ieguldījumu, nodokļu, muitas lietu īpatnības, rīcību ar nekustamo īpašumu un ārvalstu darbaspēka nodarbinātības nosacījumus Liepājas speciālajā ekonomiskajā zonā (LSEZ), dodot labvēlīgus apstākļus ražošanas uzsākšanai un ostas modernizācijai. Liepājas SEZ kopējā teritorija - 3739 ha. SEZ aizņem aptuveni 65% pilsētas teritorijas. Vairāk kā 2000 ha Liepājas SEZ teritorijas tiek klasificētas kā "brīvās teritorijas", kas ir pieejamas potenciālajiem investoriem uzņēmējdarbības attīstībai.

Vērtēšanas objekts atrodas Liepājas Ziemeļu priekšpilsētā, Jaunliepājas daļā, kvartālā, ko ierobežo maģistrālās Brīvības un Zemnieku ielas, jaunizbūvētā Meldru iela un Liepājas ezers. Apskatāmā teritorija ir agrākā "Liepājas Metalurga" industriālā zona, kas ietilpst LSEZ teritorijā. Agrākā uzņēmuma teritorija ir nožogotas un tiek apsargāta, brīva piekļuve no Brīvības ielas nav iespējama.

Teritorijā ir saglabājušās vairākas rūpniecības ēkas un noliktavas, kas var tikt pielāgotas jaunām lietošanas vajadzībām, kā arī plaši ceļu tīkli un piekļuve energoresursiem.

Liepājas pilsētas centrs - Rožu laukums un pilsētas centra aktīvā daļa ir apmēram 3 km attālumā.

Piekļuve ir iespējama ar autotransportu un sabiedrisko transportu, kas kursē pa Brīvības ielu. Teritorija ir sasniedzama ar dažādiem sabiedriskajiem transportiem. Gar Liepājas industriālā parka teritoriju kursē pilsētas sabiedriskā transporta autobusu un minibusu maršruti (Nr. 4, Nr. 4s, Nr. 9, Nr. 9A, 9C, Nr. 22), un tramvaja līnija.

Visai Liepājas Industriālā parka teritorijai ir savienojumi ar ostu un lidostu, galvenajiem transporta ceļiem, kā arī esošs dzelzceļa pieslēgums, kas ar atzaru un pārbrauktuvi Brīvības ielā savienots ar Liepājas dzelzceļa staciju.

Degradētās vides atjaunošanai (t.sk. vērtējamam objektam pieguļošās teritorijās) un visai Liepājas Industriālā parka attīstībai LSEZ, piesaistot ES fondu līdzekļus, uzsākusi izbūvēt ielu tīklu, veikt esošo inženiertīklu pārbūvi un jaunu izbūvi, nodrošinot publisko infrastruktūru uzņēmējdarbības attīstībai.

Attālākos kvartālos (centra virzienā) pie Brīvības ielas izvietota jaukta tipa apbūve –20. gs. 70-tos un 80-tos gados celtas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, dažādu uzņēmumu administratīvie un ražošanas korpusi, nelieli veikaliņi, kas izvietojas daudzdzīvokļu namu pirmajos stāvos, un degvielas uzpildes stacija. Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs.

Vērtējamā teritorija atrodas Brīvības ielas labajā pusē, braucot virzienā no centra, iekškvartālā pie jaunizbūvētās Eksporta ielas. Brīvības iela klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta segumu, tajā samērā augstas intensitātes satiksmes plūsma, kustība organizēta abos virzienos.

Piebraukšana pie zemes gabala pa iekšējiem ceļiem (ceļu tīkls izveidots saskaņā ar lokālpārplānojumu, tie pieder valstij, to izbūve un uzturēšana ir LSEZ pārvaldes atbildībā). Lokālā ceļu tīkla izbūve ir uzsākta pēdējā gada laikā, nodrošinot tiešu piekļuvi un inženierkomunikāciju pieslēgumus katrai jaunizveidotai zemes vienībai.

Netālu no vērtēšanas Objekta uzceltas vairākas jaunas rūpnieciskās ražošanas ēkas, piemēram Brikers Latvija Liepājas ražotne Brīvības ielā 100B, Caljan LSEZ Brīvības ielā 142 un citas.

Eksporta iela faktiski izbūvēta līdz vērtēšanas objektam, bet tās turpmākais posms gar vērtēšanas objektu vēl nav izbūvēts. Jaunizbūvētais ielas posms ar labas kvalitātes asfalta segumu. Tieša iebrauktuve vērtēšanas objektā no Eksporta ielas iespējama vienā vietā. Iebrauktuve netiek norobežota. Piebraukšana pie vērtēšanas Objekta ir laba, nav ierobežojuma kravas transporta piebraukšanai.

Apskatāmajā kvartālā blakus pieguļošos zemes gabalos pamatā atrodas agrākās ražošanas/noliktavu un sadzīves tipa ēkas, funkcionālas palīgbūves. Teritorijas šķērso agrākie virszemes inženiertehnisko komunikāciju vadu tīkli.

Kopumā vērtēšanas objekta atrašanās vieta Liepājas pilsētā uzskatāma par piemērotu industriāla rakstura objektam.

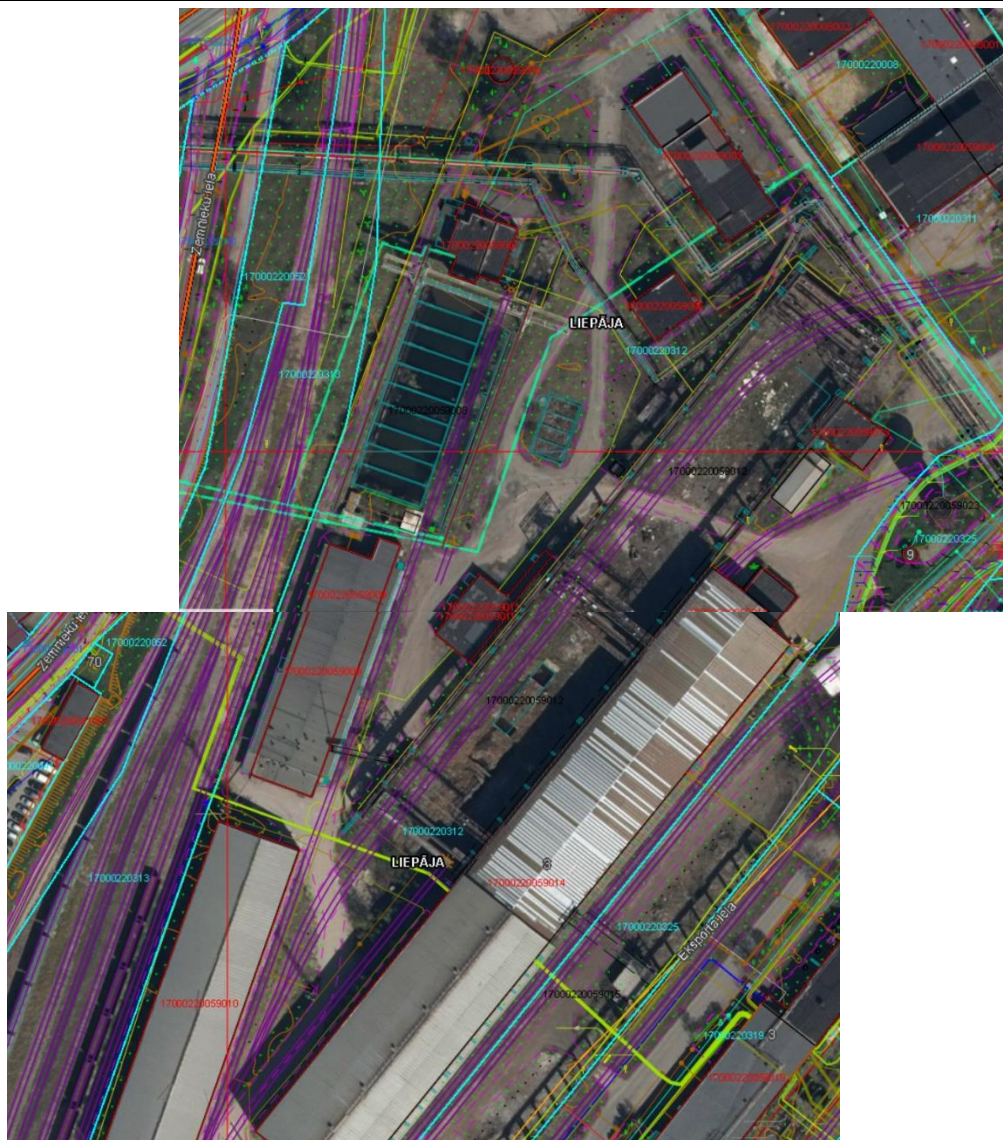
4.3. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabala
platība un
izvietojums kartē
Avots:
www.kadastrs.lv

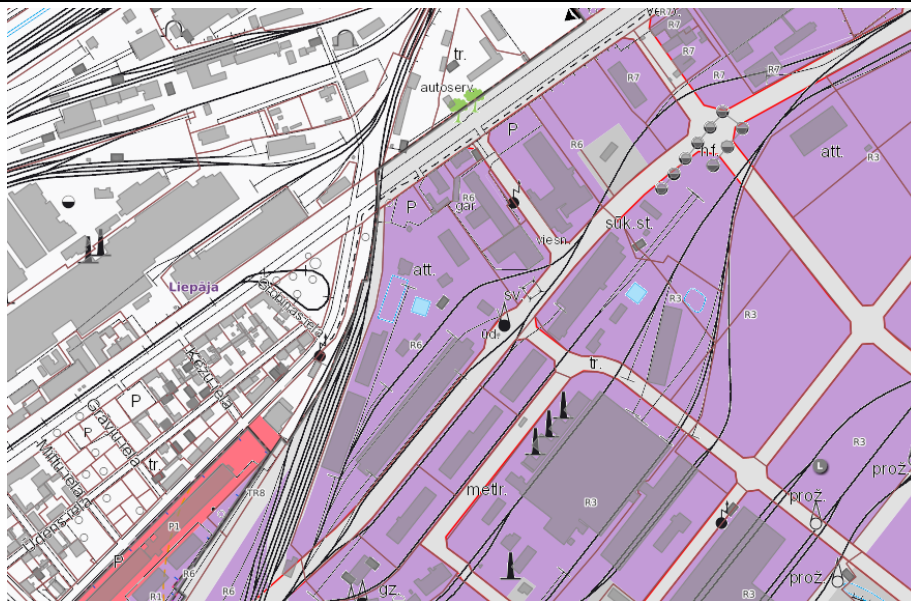
Zemes gabals ar kadastra apz. 1700 022 0312 un kopējo platību 51 521m².



Zemes gabala
topogrāfiska karte
Avots:
www.kadastrs.lv



Zemesgabala
izmantošanas veids
saskaņā spēkā
esošu Liepājas
pilsētas teritorijas
plānu



• Rūpnieciskās apbūves teritorija (R6)

Rūpnieciskās apbūves teritorija (R6) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve, smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve, lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve, inženiertehniskā infrastruktūra, transporta lineārā

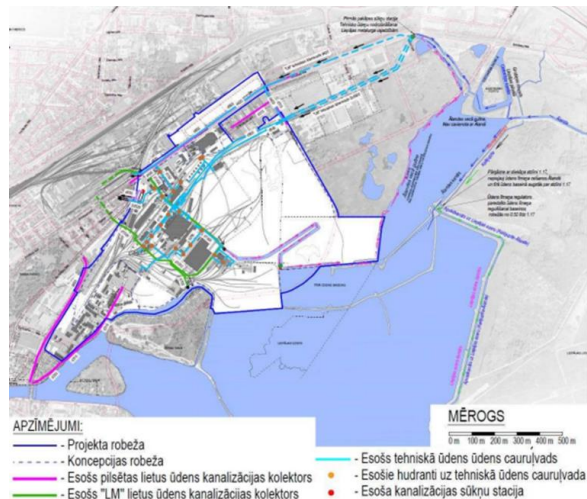
	infrastruktūra, transporta apkalpojošā infrastruktūra, noliktavu apbūve, energoapgādes uzņēmumu apbūve. Kā teritorijas papildus izmantošana ir noteikta biroju ēku apbūve, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, aizsardzības un drošības iestāžu apbūve.
Forma, izvietojums	Neregulāras, izstieptas formas zemes gabals, kas robežojas ar Eksporta ielu, Brīvības ielu un blakus apbūves gabaliem. Viena mala piekļaujas sliežu transporta infrastruktūrai.
Apbūve un labiekārtojums	Uz zemes gabala vairākas liela apjoma ražošanas/noliktavu telpu ēkas, nelielas darbnīcu ēkas un tehnoloģiskas palīgēkas/būves, daļa no kurām pilnībā zaudējušas savu funkcionālo pielietojumu. Teritorijas vidus daļā atrodas agrākais krautņu laukums (šahtas estakāde), ar ceļņu krānu konstrukcijām (nav lietošanas kārtībā). Līdzās sūkņu stacijas ēkai izbūvēti agrākie nostādināšanas baseini. Teritorijas iekšējā garākā robežmala daļēji norobežota ar betona plātņu žogu. Starp ēkām izveidojas brīvās zonas, kas daļēji klātas ar asfalta segumu, daļēji ir aizaugusi zaļā zona. Teritorija daļēji izmantota kā inženiertehniskās infrastruktūras koridors.
Reljefs/Apaugums	Līdzens, maznozīmīgs apaugums

Inženierkomunikācijas

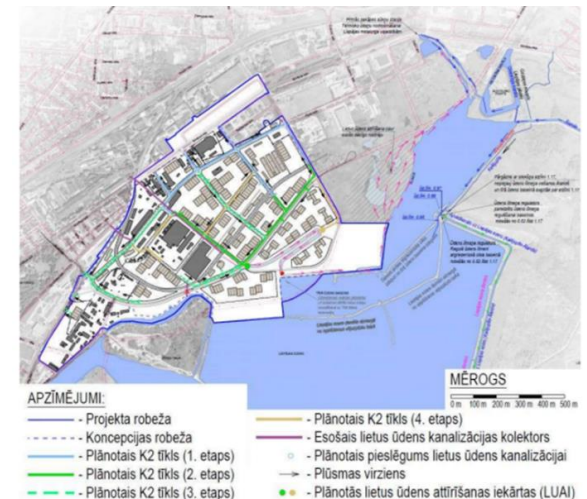
Zemes gabalam ir pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem: elektroapgāde, ūdens apgāde/kanalizācija, vēsturiskais centralizētais siltumapgādes tīkls (netiek ekspluatēts).

Esošās	Plānotās
Esošo sadzīves kanalizācijas tīklu shēma. APZĪMĒJUMI: - Projekta robeža - Konceptijas robeža - Esošs pilsētas sadzīves kanalizācijas tīkls - Esošs Liepājas Metalurģa pašteses sadzīves kanalizācijas tīkls - Esošs Liepājas sadzīves kanalizācijas spiedvads - Esošā sūkņu stacija MĒROGS 0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m	Plānotās sadzīves kanalizācijas tīklu shēma. APZĪMĒJUMI: - Projekta robeža - Konceptijas robeža - Plānots K1 tīkls 1. etaps - Plānots K1 tīkls 2. etaps - Plānots K1 tīkls 3. etaps - Plānots K1 tīkls 4. etaps - Plānotais pieslēgums sadzīves kanalizācijai - Esošā sadzīves kanalizācijas sūkņa stacija - Plūsmas virziens MĒROGS 0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m
Esošā dzeramā ūdens ūdensapgādes tīklu shēma. APZĪMĒJUMI: - Projekta robeža - Konceptijas robeža - Esošā dzeramā ūdens ūdensapgādes tīkls - Esošie pilsētas ūdensapgādes tīkli - Inženiertīklu diametrs (mm) MĒROGS 0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m	Plānotā dzeramā ūdens un ugunsdzēsības ūdensapgādes tīklu shēma. APZĪMĒJUMI: - Projekta robeža - Konceptijas robeža - Plānots U1 ūdensvads 1. etaps - Plānots U1 ūdensvads 2. etaps - Plānots U1 ūdensvads 3. etaps - Plānots U1 ūdensvads 4. etaps - Esošs pilsētas ūdensvada tīkls - Saglabājams tehnoloģiskais ūdensvads - Plānots ugunsdzēsības hidrants - Plānots pieslēgums pilsētas ūdensvadam - Esošais arhaiskais urbums MĒROGS 0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m

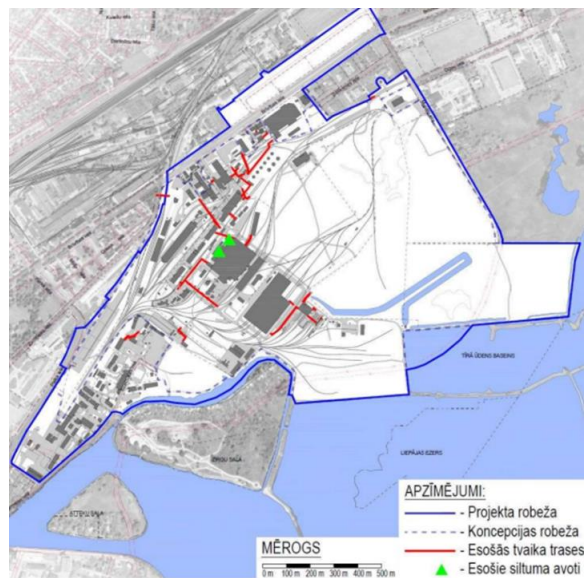
Esošo lietus ūdens kanalizācijas tīkli.



Plānotās lietus kanalizācijas tīklu shēma.



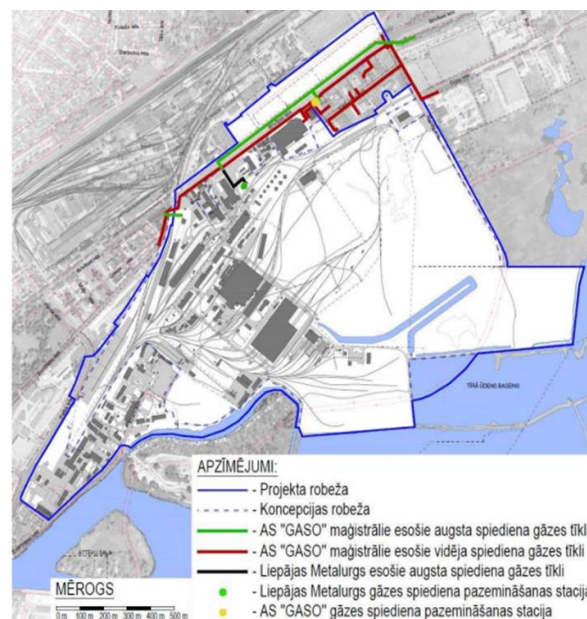
Esošo siltumapgādes tīklu shēma.



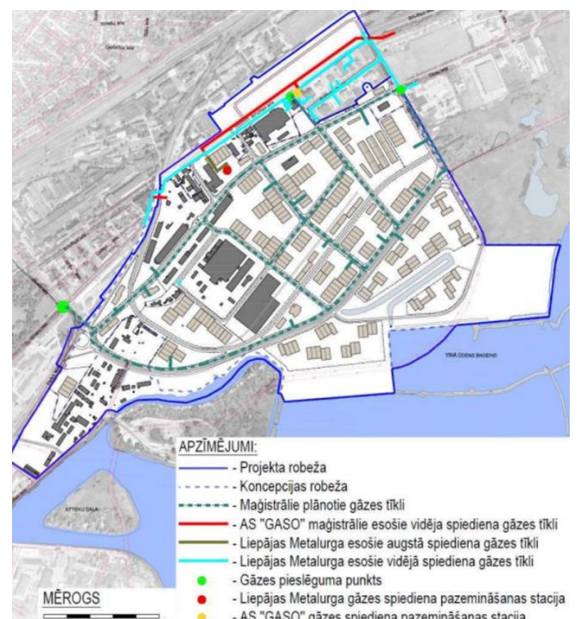
Plānotās siltumapgādes tīklu shēma.



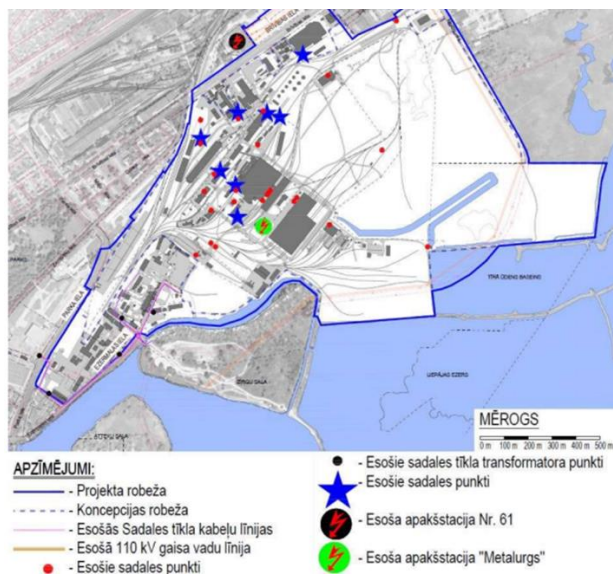
Esošo gāzes apgādes tīklu shēma.



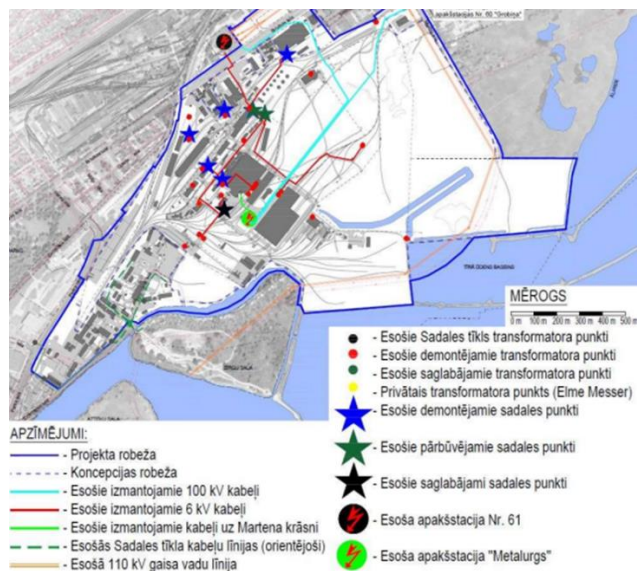
Plānotās gāzes apgādes tīklu shēma.



Esošo elektroapgādes apakšstaciju, transformatoru p-tu un sadales p-tu shēma.



Esošo elektroapgādes tīklu shēma.



Plānotā elektroapgādes tīklu shēma.



1. variants 1. posms.



1. variants 2. posms.



2. variants 1. posms.



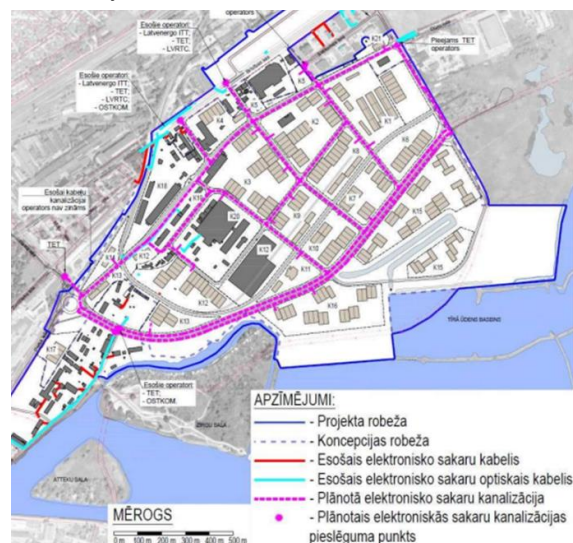
2. variants 2. posms.



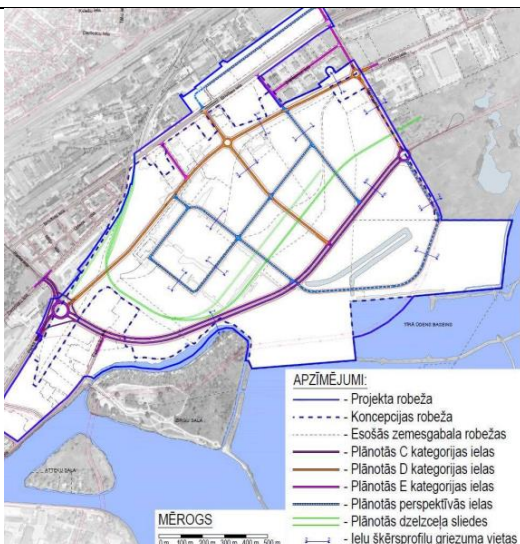
Esošo vējstrāvu tīklu shēma.



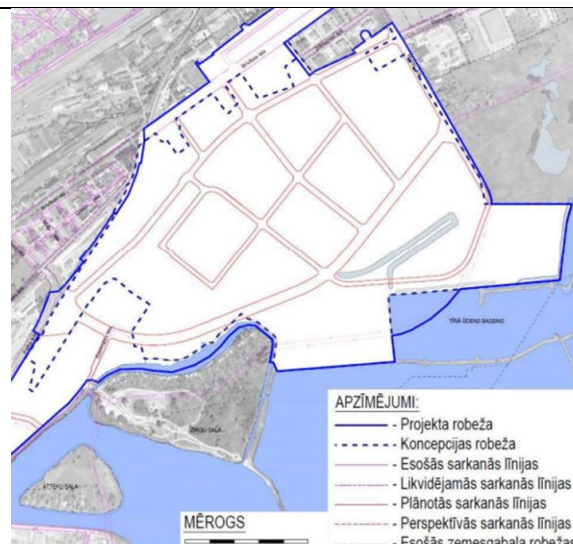
Plānoto vējstrāvu tīklu shēma.



Plānoto ielu tīkls



Plānotās jaunās sarkanās līnijas un esošo sarkano līniju korekcijas.



4.4. Apbūves raksturojums

Ēkas nosaukums, kadastra apzīmējums	Ēkas platība, m ²	Būvniecības gads	Ēkas apraksts
Caurlaide, 17000220059002	13,6	1961.	Caurlaides ēka, konstruktīvi apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka būvēta 1961. gadā kā caurlaides ēka. Saskaņā ar VZD kadastra datiem, ēka sastāv no divām caurlaides telpām. Pieslēgums centrālajiem elektropadeves tīkliem.
Enerģētikas ceļš, 17000220059003	674,2	1960.	Ražošanas/noliktavas ēka, konstruktīvi apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām. Ēkai viens virszemes stāvs. Plānojums – gaitenja loks, kuram abpusēji izvietotas atsevišķas telpas. Apskates dienā neizmanto ēka. Iespējams izmantot kā telpas nelielām darbnīcām, noliktavām, kantorim. Ēkas konstrukcijas: pamati – dzelzsbetons. ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūris. jumta iesegums – elastīgie lokšņu materiāli. durvis – koka konstrukcijas. iekšējā apdare – atbilstoša funkcionālajam raksturam, fiziski nolietota. Pieslēgums centrālām elektroapgādes, ūdens apgādes un kanalizācijas vadu tīkliem. Iekšējo tīklu tehniskā atbilstība ekspluatācijai nav precīzi zināma.
Veselības korpusa ēka, 17000220059005	302,3	1983.	Administratīvā ēka, konstruktīvi sliktā stāvoklī. Ilgstoši neizmanto. Ēkas konstrukcijas: pamati – betona konstrukcijas. ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūra konstrukcijas. jumta iesegums – elastīgie lokšņu materiāli. durvis – koka konstrukcijas. iekšējā apdare – sliktā tehniskā stāvoklī; Pieslēgums centrālām elektroapgādes tīklam.
Kanalizācijas pārsūkņēšanas stacija, 17000220059006	63,8	1966.	Sūkņu stacijas ēka, konstruktīvi apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas konstrukcijas: pamati – dzelzsbetons. ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūris. jumta iesegums – elastīgie lokšņu materiāli. iekšējā apdare – atbilstoša funkcionālajam raksturam, fiziski nolietota. Pieslēgums centrālām elektroapgādes, ūdens apgādes un kanalizācijas vadu tīkliem. Iekšējo tīklu tehniskā atbilstība ekspluatācijai nav precīzi zināma..
Sūkņu stacija, 17000220059007	358,3	1966.	Sūkņu stacijas ēka, konstruktīvi apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas konstrukcijas: pamati – dzelzsbetons. ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūris. jumta iesegums – elastīgie lokšņu materiāli. iekšējā apdare – atbilstoša funkcionālajam raksturam, fiziski nolietota. Pieslēgums centrālām elektroapgādes, ūdens apgādes un kanalizācijas vadu tīkliem. Iekšējo tīklu tehniskā atbilstība ekspluatācijai nav precīzi zināma..
Nostādināšanas baseini, 17000220059008	1820,0	1966.	Dzelzbetona konstrukcijas būve
Darbnīca, 17000220059009	1123,8	1979.	Noliktavas/darbnīcas ēka, konstruktīvi apmierinošā stāvoklī. Netiek izmantota. Iekštelpu plānojumu veido daudzas plašas savstarpēji gan izolētas, gan savienotas ražošanas/noliktavu tipa telpas. Ēkā vēsturiski izbūvētas arī strādājošo sadzīves un kabinetu tipa telpas. Ēkai abpusēji izbūvētas ārējās rampas. Ēkas konstrukcijas: pamati – betona konstrukcijas. ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūris. jumta iesegums – elastīgie lokšņu materiāli. iekšējā apdare – atbilstoša funkcionālajam raksturam, fiziski nolietota. Pieslēgums centrālām elektroapgādes, ūdens apgādes un kanalizācijas vadu tīkliem. Iekšējo tīklu tehniskā atbilstība ekspluatācijai nav precīzi zināma..

Ugunsdrošo materiālu noliktava, 17000220059010	2420,1	1968.	Noliktavas ēka, konstruktīvi apmierinošā stāvoklī. Izmantota pilnā apjomā vienam lietotājam. Izmantota pēc nozīmes. 1.stāvu ēka, kurā viena lielas platības noliktavu telpa (h=12m) un nelielā apjomā (~ 60m ²) strādnieku sadzīves un kantora tipa telpas. Ēkas konstrukcijas: pamati – betona konstrukcijas. ārsienas un nesošās starpsienas – betona bloku konstrukcijas. jumta iesegums – metāla lokšņu klājums. vārti – metāla konstrukcija. logi – stikla bloki iekšējā apdare – atbilstoša funkcionālajam raksturam, fiziski nolietota. Pieslēgums centrāliem elektroapgādes, ūdens apgādes un kanalizācijas vadu tīkliem. Iekšējo tīklu tehniskā atbilstība ekspluatācijai nav precīzi zināma.
Transformatoru apakšstacija, 17000220059011	251,9	1978.	Tehniskā ēka, konstruktīvi apmierinošā stāvoklī. Ēkas konstrukcijas: pamati – betona konstrukcijas. ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūris. jumta iesegums – elastīgie lokšņu materiāli. Pieslēgums centrālajiem elektroapgādes tīkliem.
1. šahtas estakāde, 17000220059012	-	1967.	Inženierbūve. Neizmantota.
Saiņošanas preses ēka, 17000220059013	188,6	1967.	Noliktavas tipa ēka 1.stāvā. Ilgstoši neizmantota. Konstruktīvi neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas konstrukcijas: pamati – betona konstrukcijas. ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūris. jumta iesegums – elastīgie lokšņu materiāli. iekšējā apdare – atbilstoša funkcionālajam raksturam, fiziski nolietota. Pieslēgums centrāliem elektroapgādes, ūdens apgādes un kanalizācijas vadu tīkliem. Iekšējo tīklu tehniskā atbilstība ekspluatācijai nav precīzi zināma.
Sagatavju noliktava, 17000220059014	6512,4	1967.	Noliktavas ēka, konstruktīvi apmierinošā stāvoklī. Izmantota pilnā apjomā vienam lietotājam. Izmantota pēc nozīmes. Pamatapjomā noliktava 1.stāvā (h=14,5m) un atsevišķas garāžu telpas. Ir neliela 2-stāvu piebūve ar personāla sadzīves/kantora telpām (~ 200m ²). Ēkas konstrukcijas: pamati – betona konstrukcijas. ārsienas un nesošās starpsienas – ķieģeļu mūra, metāla lokšņu apšuvums. jumta iesegums – azbestcimentā loksnes, metāla lokšņu klājums. vārti – metāla konstrukcija. logi – stikla bloki iekšējā apdare – atbilstoša funkcionālajam raksturam, fiziski nolietota. Pieslēgums centrāliem elektroapgādes, ūdens apgādes un kanalizācijas vadu tīkliem. Iekšējo tīklu tehniskā atbilstība ekspluatācijai nav precīzi zināma.

Par pamatu nekustamā ģeometri sastāva noteikšanā tiek izmantota LR VZD Kadastra reģistra informācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

Vērtētāji, apsekojot vērtējamo Objektu un dabā redzēto salīdzinot ar iesniegtajiem dokumentiem, netika konstatējuši būtiskas atšķirības. Ēkas ar ievērojamu fizisku un morālu novecojumu.

5. Vērtību definīcijas

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums– vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu ģeometram būtu jāpāriet no viena ģeometriekas pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena,

par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

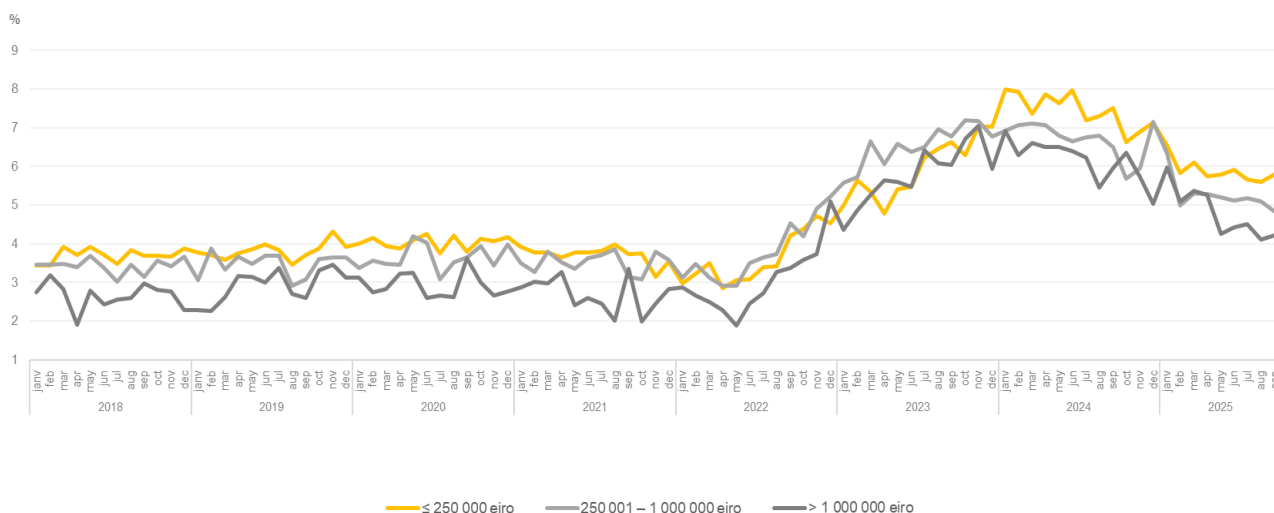
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Komerclatību tirgu ietekmējošie makroekonomiskie faktori

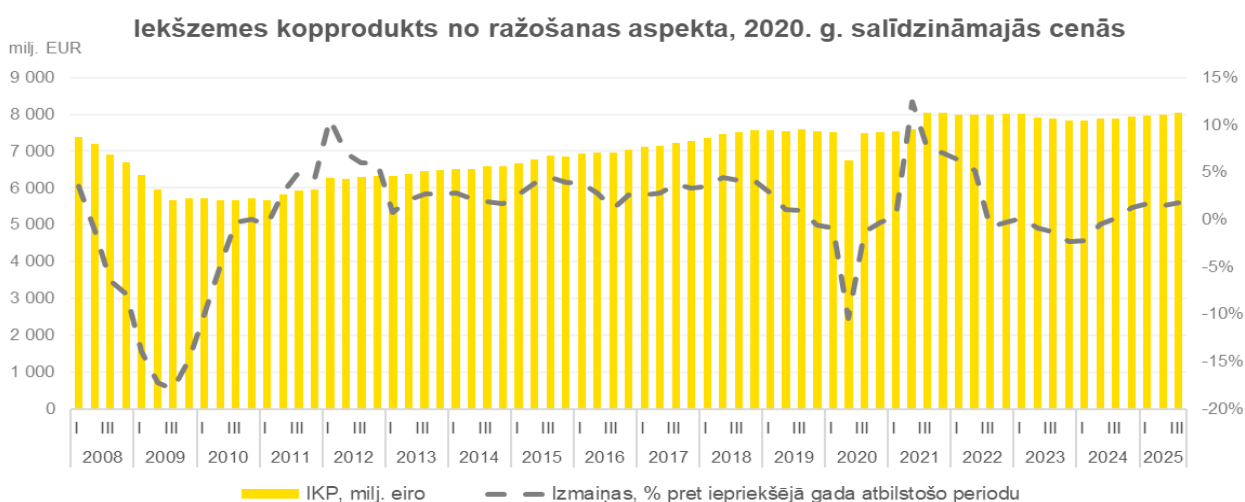
Pēdējo gadu laikā Latvijā kredītēšana uzrādījusi stabilu pieaugumu, īpaši mājāsaimniecību segmentā. No jauna izsniegto kredītu apjoms mājāsaimniecībām gandrīz dubultojies – no 45 miljoniem eiro mēnesī 2019. gadā līdz 140 miljoniem 2024. gadā, galvenokārt mājokļa iegādei. Paralēli būtiski pieauguši arī mājāsaimniecību noguldījumi bankās, sasniedzot gandrīz 13 miljardus eiro 2025. gada sākumā. Uzņēmumu kredītēšanā vērojamas mērenas svārstības – rezidentiem izsniegto kredītu atlikums atkopies pēc krituma un 2024. gadā atkal pārsniedz 5 miljardus eiro, kamēr nerezidentu kredītēšana ir būtiski sarukusi. No 2022. gada strauji pieaugušas procentu likmes, sasniedzot virs 7% 2023. gadā, taču pēc tam samazinoties 2024. un 2025. gadā. Tas liecina par kopējo kredītēšanas vides pakāpenisku atkopšanos aizņemšanās izmaksu samazināšanās dēļ ar noturīgu kredītēšanas interesi atsevišķos segmentos.

Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes



No 2018. līdz 2021. gadam likmes, kas izsniegtas uzņēmumiem ārpus finanšu sektora, bija salīdzinoši stabilas, turoties 2,5% un 4% robežās. Mazāka apjoma kredītiem likmes konsekventi bija augstākas nekā lielajiem kredītiem, atspoguļojot lielāku risku un administratīvo izmaksu īpatsvaru. No 2022. gada vērojams straujš procentu likmju kāpums neatkarīgi no kredīta apjoma. Augstāko punktu tās sasniedza 2023. vidū – ap 7 – 8%. Šis pieaugums saistīts ar pakāpenisko Eiropas Centrālās bankas procentu likmju paaugstināšanu, reaģējot uz inflācijas pieaugumu. 2024. gadā procentu likmes sāka piedzīvot samazinājumu, kas turpinājies arī 2025. gada 1. pusē, taču tās vēl joprojām saglabājas augstākā līmenī nekā pirms pandēmijas periodā.

Latvijas ekonomika pēdējos gados piedzīvojusi mērenu izaugsmi ar stagnācijas pazīmēm 2024. un 2025. gadā, ko ietekmējuši vājš ārējais pieprasījums, piesardzīgs iekšējais patēriņš un ģeopolitiskā nenoteiktība. IKP pieaugums salīdzināmajās cenās ir minimāls, kamēr inflācija un cenu kāpums iepriekšējos gados būtiski ietekmēja faktiskās vērtības. Investīcijas saglabājas stabilas, dominējot nekustamo īpašumu sektoram, un novērojama pakāpeniska izaugsme lauksaimniecības nozarē. Ārējā tirdzniecībā joprojām dominē imports, un tekošā konta deficīts vērojams arī 2025. gadā, balance saglabājas negatīva. Darba tirgū gan vērojama pozitīva dinamika – pieaug nodarbināto skaits un algu līmenis, īpaši privātajā sektorā. Vienlaikus demogrāfiskās tendences, tostarp jauniešu skaita samazināšanās un novecojošs darbaspēks, ietekmē mājokļu pieprasījumu un investīciju apjomu šajā segmentā. Budžeta deficīts ir pakāpeniski sarucis pēc pandēmijas perioda, taču kopumā fiskālā situācija joprojām ir nosacīti saspringta.



2025. gada laikā Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) salīdzināmajās cenās saglabājās stabils – pēdējos ceturkšņos tas pārsniedza 8 miljardus eiro, taču salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgajiem periodiem būtisks pieaugums netika novērots. IKP izmaiņas procentos svārstījās ap 2%, iezīmējot diezgan lēnu pieauguma tempu, kas skaidrojams ar ārējo pieprasījumu vājināšanos, eksportējošo nozaru izaicinājumiem un mājsaimniecību patēriņa piesardzību augsto cenu un ģeopolitiskās situācijas ietekmē. Neraugoties uz stabilu IKP līmeni faktiskajās cenās, salīdzināmajās cenās kopējais pieaugums bijis minimāls, kas liecina par cenu izmaiņu nozīmīgu lomu ekonomikas apjomā.

Cenas dažādās preču un pakalpojumu grupās bija visai stabilas līdz 2021. gada vidum, kad tika novērota augstāka inflācija un krīze energoresursu segmentā. Gāzes cenas bija tās, kuras pieauga visstraujāk ik mēnesi līdz 2022. gada vidum. Līdzīgi mainījās arī degvielas cenas, taču pieaugums bija mazāk izteikts. Visai svārstīgas bija elektroenerģijas cenas, dažos periodos strauji pieaugot, bet citos – tikpat strauji sarūkot. Preču un pakalpojumu cenas arī pieauga, taču pieaugums nebija tik ievērojams un aptuveni sekoja inflācijai. Šīs krasās cenu izmaiņas un pieaugumi skaidrojami ar Krievijas iebrukumu Ukrainā, kā arī ar Covid-19 pandēmijas radītajiem piegādes ķēžu traucējumiem. Kopš 2023. gada vidus cenu līmeņa svārstības stabilizējušās, šobrīd uzrādot stabilas tendences no perioda uz periodu. 2025. gadā gan nedaudz pieaugušas gāzes cenas.

— Visas preces - - - Pakalpojumi — Elektroenerģija — Gāze - - - Deļviela

2025. gada ceturtajā ceturksnī Latvijas komercīpašumu tirgus turpināja ļoti mērenu atdzīvošanos, apliecinot, ka pagājušajos periodos sāktās tendences (pārorientācija uz kvalitāti, energoefektivitāti un ilgtspēju) ir noturīgas un arvien vairāk nosaka tirgus izvēles. Kaut gan kopējā noskaņa paliek piesardzīga, salīdzinājumā ar iepriekšējiem ceturkšņiem redzams mēreni augstāks darījumu aktivitātes līmenis un nedaudz lielāka gatavība pieņemt lēmumus investīciju un nomas darījumos, īpaši A klases segmentā un industriālajos projektos ar labu tehnisko risinājumu piedāvājumu.

Biroju tirgū pieprasījums turpināja koncentrēties uz A klases ēkām, kur nomnieki arvien vairāk pieprasa augstu apdares līmeni, elastīgu telpu konfigurāciju un papildu pakalpojumu infrastruktūru (konferenču telpas, fitnesa zonas, ēdināšanas risinājumi). A klases nomas maksas stabilizējušās aptuveni 15-21 EUR/m² mēnesī, B klases darījumi notiek ap 9-15 EUR/m², bet C klases segmentam joprojām ir raksturīga stagnācija un zems pieprasījums (nomas maksas aptuveni 3-8 EUR/m²). Aktīvākās lokācijas joprojām ir Rīgas centrs (CBD), Jaunā Teika, Magdelēnas kvartāls un Preses nama kvartāls. Tirgū ienāk jauni un renovēti projekti, kas paaugstina komercplatību vispārējo kvalitātes līmeni. Nākamajos gados nozīmīgākie projekti Rīgā būs Preses nama kvartāls (~26 000 m²), Jaunās Teikas paplašināšanās, Magdelēnas kvartāla, Verde, Elemental un Pillar nākamās kārtas, kā arī Linstow Baltic kvartāls (starp Hanzas, Vesetas un Sporta ielām). Tie būtiski ietekmēs A klases telpu tirgus struktūru, jo šie projekti veido jaunu standartu, kas zemākas klases biroju īpašniekiem liek meklēt jaunus attīstības virzienus. Tādējādi C klases biroji tiek pakļauti spiedienam, un daļai īpašumu nepieciešama pārprofilēšana vai investīcijas, lai saglabātu pieprasījumu.

Industriālais segments 2025. gada pēdējā ceturksnī demonstrēja noturīgu pieprasījumu pēc modernām, energoefektīvām noliktavu telpām, it īpaši Rīgas reģionā un pie galvenajām maģistrālēm. A klases noliktavu nomas maksu līmeņi joprojām atbilst tirgus prasībām, un pieprasījums pēc stock-office un build-to-suit risinājumiem palielinās. To nodrošina e-komercija, pārtikas ražošana un loģistika, kā arī pieaugoša interese par automatizācijas un zaļo tehnoloģiju ieviešanu (saules paneļi, EV uzlāde). Jauno aktīvu nodošana dažviet palielina konkurenci A klases segmentā, kas īslaicīgi var radīt augstāku vakances spiedienu otrreizējā tirgū, taču kopumā tirgus virzās uz kvalitatīvāku piedāvājumu un ilgtermiņa nomnieku ieinteresētību.

Mazumtirdzniecības sektors ceturtajā ceturksnī saglabāja līdzsvaru: nomas maksas un investoru noskaņojums būtiski nemainījās, bet kopumā 2025. gadā pieprasījums nedaudz pārorientējās uz pārtikas, DIY, sporta un mājsaimniecības preču segmentiem, kā arī mazumtirdzniecības tīklu paplašināšanos dzīvojamajos rajonos. Galveno tirdzniecības centru nomas diapazons (Alfa, Akropole, Spice) joprojām ir augstāks nekā ielu tirdzniecībai. Rīgas centrā un Vecrīgā saglabājas augsts vakances līmenis, un nomnieki arvien biežāk pieprasa elastīgus līguma nosacījumus un īsākus termiņus. Nozīmīgākie turpmāko gadu projekti būs Preses nama

kvartāla mazumtirdzniecības zona (~ 7 000 m²) un projekta "Riga Waterfront" attīstības posmi Andrejsalā, piedāvājot jaunas promenādes un komercietelpas pie ūdens. Tomēr šos projektus pavada izaicinājumi, piemēram, nomnieku spēja nodrošināt rentablu klientu plūsmu, īpaši nesezonā, un to gatavība ticēt ilgtermiņa ienesīgumam. Paralēli aug interese par mazākiem, lokālajai kopienai pielāgotiem tirdzniecības parkiem dzīvojamo rajonu tuvumā.

Namīpašumu segments 2025. gada laikā demonstrē ievērojamu aktivitāti, turpinot apliecināt stabili investoru interesi un augošu darījumu intensitāti. Publiskais piedāvājums saglabājas ierobežots, taču tirgus struktūrā iezīmējas skaidras tendences, it īpaši centrālajās Rīgas teritorijās un Vecrīgā, kur novērojams būtisks darījumu pieaugums ar rekonstruējamiem objektiem. Šie īpašumi ne vienmēr tiek iegādāti kā klasiskie īres nami, bet bieži vien tiek piemēroti alternatīvam lietojumam, tostarp dzīvokļu, viesnīcu vai apartamentu attīstībai.

Tirgū saglabājas izteikta interese no mazo investoru puses, īpaši darījumu segmentos līdz 0,5–1,0 milj. EUR, tomēr šajā cenu kategorijā piedāvājums ir īpaši ierobežots. Vienlaikus 2025. gadā ir pieaudzis darījumu skaits ar lieliem namīpašumiem platībā virs 3000 m², kurus investori pārsvarā iegādājas tālākai izpārdošanai, rekonstrukcijai vai pārprofilēšanai, saglabājot tos kā īres namus. Namīpašumu ekspozīcijas laiks tirgū pakāpeniski samazinās, jo pieprasījums un investoru pārliecība par īpašumu cenu pieaugumu pārrēķināmajā nākotnē veicina ātrāku lēmumu pieņemšanu.

Zīmīgi ir darījumi, kas notiek ārpus publiskā tirgus – pircēji bieži tiek meklēti tiešā veidā, izmantojot nozares kontaktiem raksturīgo "slēgto" apriti. Tas norāda uz tirgus daļas neformālu un mazāk caurspīdīgu segmentu, kur aktīvi darbojas investori ar skaidri definētu interesi par konkrētām lokācijām un īpašumu tiptiem.

Rīgas centra un centra tuvumā esošajās teritorijās pakāpeniski atjaunojas aktivitāte, ko veicina cenu starpība starp dzīvokļiem jaunajos mikrorajonu projektos un īpašumiem centra vēsturiskajās ēkās. Dzīvokļi jauno projektu ēkās mikrorajonos ir teicamā tehniskā stāvoklī, tomēr, neskatoties uz nepieciešamību veikt remontu un ierobežotu autostāvvietu pieejamību, daudziem iedzīvotājiem dzīvokļu iegāde centrā kļūst ekonomiski izdevīgāka, pateicoties zemākam cenu līmenim un lielākai iespējai saņemt hipotekāro kredītu.

Kopumā ceturtais ceturksnis nostiprina tendenci – tirgus kļūst nedaudz aktīvāks, bet kvalitāte, ilgtspēja un tehniskā atbilstība ir izšķirošie faktori. Galvenie riski arī paliek nemainīgi: būvniecības izmaksu un finanšu nosacījumu dinamika, birokrātiskie šķēršļi un ģeopolitiskā nenoteiktība. Lai veicinātu ilgtspējīgu atkopšanos un papildu investīciju plūsmu, nozarei svarīga būs finansējuma pieejamība un regulējuma atbalsts, kas ļautu racionalizēt jaunu projektu attīstību un veicinātu esošās komercapbūves un degradējošo vēsturisko kompleksu modernizāciju.

Liepājas un Latvijas lielāko pilsētu ārpus Rīgas ražošanas un noliktavu nekustamo īpašumu tirgus

Reģionos komerciāla un industriāla rakstura objektus iegādājas pamatā tikai tiešie lietotāji, kuri plāno atpelnīt ieguldītos līdzekļus ar objektā veicamo uzņēmējdarbību, nevis investori, kuri pirktu īpašumus kā naudas plūsmas objektus, tas ir, komerciāla un industriāla rakstura īpašumi reģionos tiek iegādāti pašu īpašnieku saimnieciskajai darbībai, nevis iznomāšanai.

Iegādājoties ražošanas ēkas, pircējiem būtiska nozīme ir īpašuma sastāvā esošā zemes gabala platībai un konfigurācijai, kurai jānodrošina pietiekamas platības brīvi laukumi tehnikas un izejmateriālu/gatavās produkcijas novietošanai. Zemes gabala platībai jābūt tādai, lai nepieciešamības gadījumā būtu iespējama esošo ēku paplašināšana, vai jaunas apbūves izveidošanai.

Apsverot iespējamo jaunu noliktavu būvniecības vietu, attīstītāji un uzņēmēji meklē piemērotus zemes gabalus pēc iespējas tuvāk pilsētām, lai būtu pieejami darbaspēka resursi un potenciālajiem darbiniekiem nebūtu jāmēro tāls ceļš līdz darbavietai.

Reģionos joprojām būtisku daļu ražošanas un noliktavu apbūves segmentā veido padomju laikā būvētie ražošanas uzņēmumi. Liela šo ēku daļu nav tikušas ilgstoši izmantotas.

Piedāvājumā parasti tiek piedāvāti lielo rūpnīcu ražošanas un bijušo lauksaimniecības uzņēmumu objekti – fermas, noliktavu ēkas, dažādi ražošanas cehi, kokapstrādes cehi, kuri likvidācijas, bankrota vai privatizācijas

rezultātā tika sadalīti pa atsevišķiem īpašumiem. Šāda tipa īpašumi tiek iegādāti, lai pēc pārbūves un remonta tos varētu pielāgot konkrētas ražotnes iespējām, pārsvarā kokapstrādes, tehnikas remonta darbnīcu, vairumtirdzniecības noliktavu vajadzībām u.c.

Darījumi ar rūpnieciskās ražošanas zemesgabaliem notiek salīdzinoši reti, daudzi no darījumiem ir izolēs iegādāti zemesgabali no pašvaldībām, kur pircējs ir arī šīs zemes nomnieks vai arī blakus esoša īpašuma īpašnieks.

Zemes gabalu cenas ražošanas apbūves zonā Latvijas lielākajās pilsētās, izņemot Rīgu, pilsētu industriālajās zonās svārstās robežās no 2-10 EUR/m². Zemes gabaliem, kuriem ir laba piebraukšana, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām, cenas no 4-10 EUR/m², ārpus pilsētu robežām ražošanas zemesgabalu cenas pārsvarā ir ap 1.0 EUR/m².

Vairumā gadījumu teritorijas, kas piemērota industriāla rakstura apbūves izveidei ir ar tajā esošu maznozīmīgu apbūvi (piemēram, metāla konstrukcijas angāri, nojumes, palīgēkas), tomēr to esamībai nav būtiskas nozīmes, ja īpašums tiek pirkt ar mērķi izmantot zemes gabalu jaunas, mūsdienīgas apbūves izveidei. Darījumi ar apbūvētiem zemesgabaliem, kur apbūve uzskatāma par mazvērtīgu, cenas svārstās no 2- 15 EUR/m². Esoša apbūve ierobežotā apjomā uzskatāma par zemes gabalu tirgus vērtību paaugstinošu faktoru. Ražošanas procesu tehnoloģiskās izbūves un inženierbūves vairumā gadījumu ir zemes gabalu vērtību samazinošs faktors.

Analizējot vidējos tirgus datus par industriāla tipa apbūves pārdošanas darījumiem lielākajās Latvijas pilsētās kopumā konstatēts, ka pamatā darījumi notiek ar tā sauktā “padomju laika” apbūvi, kuras sastāvā esošās ēkas bieži ar ievērojamu fizisko un morālo novecojumu (daļēji zaudējuši savu funkcionālo izmantošanu). Vidējās pārdošanas cenas svārstās ļoti plašā amplitūdā no ~ 30-100 EUR/m² un ir būtiski atkarīgas gan no objektu izvietojuma, apjoma, ēku tehniskā stāvokļa, komunikāciju nodrošinājuma, gan funkcionalitātes un izmantojamības mūsdienās. Būtiski mazāk darījumu notiek ar industriāliem objektiem, kas celti vai renovēti pēdējo 10-20 gadu laikā. Vairumā gadījumu, šie objekti tiek pārdoti piespiedu atsavināšanas darījumos un to pārdošanas cenas svārstās ~ 100-250 EUR/m² robežās. Objekti, kuros ieguldīti ievērojami finanšu līdzekļi reti tiek pārdoti brīvā nekustamo īpašumu tirgū.

Analizējot vidējās industriāla rakstura objektu nomas maksas konstatēts, ka tās svārstās ~ 0,5-3,5 EUR/m² robežās. Būtiska nozīme ir veiktajiem ēku uzlabojumiem, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājumam, kā arī funkcionāli piesaistītā zemes gabala platībai, izmantošanas raksturam. Ražošanas ēkās, kā būtisks vērtību ietekmējošs faktors minams ēku papildus aprīkojuma esamība – piem. esoši siju krāni.

Nomas maksu diapazona svārstības būtiski ietekmē ne vien nomas telpu lielums, bet arī nomas līguma nosacījumi, piemēram, ilgtermiņa līgumi (3 – 5 gadi) lielu nomnieku gadījumā. Savukārt, ja uzņēmums ir neliels un nomas līguma nosacījumi ir elastīgāki, paredzot nomas attiecību uzteikšanu dažu mēnešu laikā, attiecīgi arī nomas maksa būs ekonomiski mazāk izdevīga.

Liepājā, līdzīgi kā citās Latvijas lielākajās pilsētās nomas maksas „padomju laika” industriālajos objektos svārstās:

- neapkurināmu, vai lokāli apkurināmu ražošanas/noliktavu/darbnīcu ēku/telpām, kurās nav veikti būtiski uzlabojumi ~ 1,0-1,5 EUR/m²;
- daļēji renovētiem, apkurināmiem ražošanas/noliktavas objektiem ~1,5-2,0 EUR/m².

Nomas maksa jaunceltos, labas tehniskās kvalitātes ražošanas/ noliktavu ēku objektos var sasniegt arī 3 -4,5 EUR/m² robežu.

Analizējot atbilstošā segmenta objektu pārdošanas datus konstatēts, ka Liepājā vidēji gadā notiek ~ 5-10 darījumi ar rūpnieciska rakstura objektiem. Pārdošanas cenas vidēji ~ 30-90 EUR/m² par nerenovētiem, “padomju laika” ražošanas objektiem un sasniedz arī 150-200 EUR/m² par objektiem, kas būtiski labākā tehniskā stāvoklī, neliela apjoma, vai ir ērti pielāgojami alternatīvai izmantošanai. Pārdošanas cenas pēdējo 3-5 gadu laikā bez būtiskām izmaiņām, bet 2024-2025.gadā darījumu skaits būtiski zemāks kā 2022-2023.gadā.

Spilgtākie darījumi:

	Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓
	Būve	Ģenerāļa Baloža iela 50, Liepāja	D	15/01/2026	5 073	0	400 000	79
	Zeme Būve	Brīvības iela 103, Liepāja	D	03/12/2025	27 483	71 386	827 777	30
	Zeme Būve	Brīvības iela 97A, Liepāja	D	29/04/2025	7 565	10 149	1 300 000	172
	Zeme Būve	Rudbāržu iela 3, Liepāja	D	01/07/2024	1 312	6 828	121 000	92
	Zeme Būve	Ziemeļu iela 21, Liepāja	D	20/02/2024	6 870	15 208	468 000	68
	Zeme Būve	Ezermalas iela 1A, Liepāja	D	10/01/2024	1 439	4 505	246 108	171
	Zeme Būve	Ganību iela 1/3, Liepāja	D	01/12/2023	8 350	12 800	1 567 163	188
	Zeme Būve	Jaunā iela 8A, Liepāja	D	10/10/2023	1 788	5 387	140 000	78
	Zeme Būve	Brīvības iela 119B, Liepāja	D	25/07/2023	9 002	9 820	404 678	45
	Būve	Ģenerāļa Baloža iela 54, Liepāja	D	17/05/2023	3 156	0	300 000	95
	Būve	Atslēdznieku iela 41, Liepāja	D	11/04/2023	5 631	0	600 000	107
	Zeme Būve	Ezermalas iela 5, Liepāja	D	20/03/2023	1 992	8 903	550 000	276
	Zeme Būve	Brīvības iela 117A, Liepāja	D	21/11/2022	1 005	5 571	150 000	149
	Būve	Flotes iela 16, Liepāja	D	19/11/2022	32 093	0	1 874 367	58
	Zeme Būve	Oskara Kalpaka iela 40A, Liepāja	D	19/11/2022	9 567	18 763	699 809	73
	Būve	Ģenerāļa Baloža iela 44G, Liepāja	D	09/11/2022	6 805	0	315 000	46
	Būve	Brīvības iela 92B, Liepāja	D	19/05/2022	1 609	0	100 000	62
	Būve	Grīzupes iela 8B, Liepāja	D	23/03/2022	15 050	0	532 200	35

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids – zemes gabals un uz tā esoša noliktavu/darbnīcu ēku apbūve, kas atrodas Liepājas industriālajā parkā - rūpnieciskās ražošanas teritorijā, kam izstrādāts lokālpārņemums.

Zemes gabals vidēji lielas platības, pamatā izmantots esošo rūpniecisko ēku uzturēšanai un ekspluatācijai. Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala daļa ~ 2,7ha platībā un divas pamatēkas (nr.010,

011) tiek iznomātas. Pārējā teritorija un tajā esošās ēkas un būves, kas vēsturiski tika izmantotas "Liepājas Metalurģs" ražošanas procesa nodrošināšanai, netiek izmantotas.

Vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids atbilst vērtēšanas objekta labākajam izmantošanas veidam.

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

SVID matrica

STIPRĀS PUSES	VĀJĀS PUSES
• Īpašuma atrašanās vieta esošās rūpnieciskās ražošanas teritorijā, kur ir labi attīstīti loģistikas koridori ar pieeju Baltijas jūrai; • Objekta atrašanās LSEZ teritorijā, kas piedāvā dažādus nodokļu atvieglojumus uzņēmumiem dotajā zonā; • Īpašums ir daļa no plānota Liepājas Industriāla parka, kas ir liela mēroga projekts un kura ietvaros tiek attīstīta iekšējā infrastruktūra (būvēti jauni ceļu tīkli, inženiertehnisko komunikāciju tīkli); • Izvietojums teritorijas daļā pie jau izbūvēta jaunā ielas posma, Brīvības ielas tiešā tuvumā; • Vērtēšanas objekta sastāvā ir ēkas, ekspluatācijai derīgā tehniskā stāvoklī; • Noliktavu ēkās paaugstināts griestu augstums; • Nodrošināti pieslēgumi centralizēto inženiertehnisko komunikāciju tīkliem; • Objektā ir nomnieks par tirgum atbilstošu nomas maksu;	• Īpašuma sastāvā ietilpst agrākās tehnoloģiskās ēkas un būves, kuras zaudējušas funkcionālo pielietojumu un to rekonstrukcijai vai demontāžai nepieciešami būtiski papildus finanšu līdzekļu ieguldījumi; • Nepieciešama piemērotas ceļu infrastruktūras tālāka izbūve industriālā parka vajadzībām, kas nodrošinātu ērtāku pieejamību arī vērtēšanas objekta ēkām.
IESPĒJAS	DRAUDI
• Visa plānotā industriālā parka tālāka attīstīšana; • Tā kā objekts ir daļa no plānotā industriāla parka, teritorijai potenciāli ir laba iespēja piesaistīt ārvalstu un vietējos investorus un uzņēmumus; • Pieejami ES fondi infrastruktūras un inovāciju projektiem.	• Pasaules ekonomikas un politiskās izmaiņas var ietekmēt investīciju plūsmas; • Neskaidrība drošības situācijā Baltijas jūras reģionā negatīvi ietekmē investoru interesi un uzticību ieguldījumu veikšanai, kā arī negatīvi ietekmē reģiona ekonomisko attīstību; • Konkurence ar citām speciālajām ekonomiskajām zonām un reģioniem, kas piedāvā līdzīgus nosacījumus; • Vietējā tirgus ierobežotā kapacitāte var ietekmēt pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma.

7. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- NĪVK IS un zemesgrāmatā vērtējamais objekts ir reģistrēts kā patstāvīgs nekustama ģešuma objekts;
- nepastāv šķēršļi zemes ģešuma atsavināšanai;
- nekustamais ģešums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo ģešumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais ģešums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā ģešumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (ģešuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt ģrnieki vai trešās personas;
- nekustamais ģešums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā ģešuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- uz atsavināšanas brīdi vērtējamais objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un hipotēkas;
- LSEZ pārvalde turpina kvartāla ielu tīklu un inženierkomunikāciju tīklu izbūvi saskaņā ar izstrādāto lokālpārnojomu;
- pēc pasūtītāja dotā uzdevuma zemes gabalā esošie dzelzceļa atzari netiek iekļauti vērtējamā objekta sastāvā un netiek uzskatīti par vērtējamā objekta izmantošanu apgrūtināšu faktoru;
- nav citu ģešu apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina ģešuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

8. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo ģešumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus ģpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu ģpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par ģešuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā ģešuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Komercobjektu vērtēšanā visbiežāk tiek lietotas tirgus un ienākumu pieejas, izmaksu pieeja tiek izmantota retos gadījumos, pārsvarā, kad ģešums ir tikko uzcelts un šāda objekta celtniecība ir ekonomiski pamatota. Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto ģešumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ģešumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu ģešumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā ģešuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā ģešuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- Īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, EUR uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Pieeja balstīta uz principu, ka nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, kas uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem finanšu ieguldījumu veidiem. Šī iemesla dēļ ienākumu metode sevišķi piemērota tādu īpašumu vērtēšanā, kas tiek pirkti kā investīciju objekti.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kurš darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. No augstākminētā izriet, ka vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Nekustamo īpašumu vērtēšanā, ienākumu no īpašuma veido ieņēmums, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā.

Pērkot ienākumus ģenerējošu īpašumu, investors rēķinās ar šī īpašuma radīto periodisko ienākumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma. Lai ievērtētu apstākli, ka sagaidāmais ienākums, kā arī ienākums no pārdošanas perioda beigās tiek gūti ilgākā laika periodā, vērtētāju uzdevums ir pārvērst šo periodisko ienākumu plūsmu šodienas vērtības izteiksmē. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi, ko pielieto nākotnes ienākuma pārvēršanai šodienas vērtībā, par *diskonta likmi*.

No augstākminētā izriet, ka īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$$V = NOI_1/(1+i)^1 + NOI_2/(1+i)^2 + NOI_3/(1+i)^3 + + NOI_n/(1+i)^n,$$

kur NOI- gada tīrais ienākums,

i- diskonta likme,

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu īpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē, investīciju perioda beigās. Ienākumu no īpašuma pārdošanas nākotnē sauc par *reversiju*, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no īpašuma pārdošanas.

Gadījumā, ja īpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$$V = NOI / R,$$

kur NOI- gada tīrais ienākums,

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamais īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums u. tml.).

Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai īpašumu optimāli izmantotu, vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmumu izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), vai, citiem vārdiem sakot, ieņēmumu plūsma no īpašuma, analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu, ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.

Ienākumu veido visa veida ieņēmumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā īpašuma tiesību periodā, kas nekustamo īpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.

Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmumu/ izdevumu plūsmas, jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo īpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības (nomas/ īres līgumus, apgrūtinājumus u.c.).

Kapitalizācijas likme, nekustamo īpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.

Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo īpašumu tirgus situāciju un ar īpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode (kapitalizācijas likmes noteikšana, bezriska likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu un aizņēmuma kapitālu („equity and mortgage”) analīze.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

9. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtību iespējams noteikt ar tirgus pieeju un ienākuma pieeju.

Vērtētāji uzskata, ka līdzvērtīgas apbūves aizvietošanas izmaksas neatspoguļo Objekta iespējamo tirgus vērtību. Esošajā situācijā aizvietošanas izmaksas norādītu cenu līmeni, uz ko tiecas tirgus vērtība, tomēr tirgus dati neapstiprina celtniecības izmaksu atbilstību objektu tirgus vērtībām.

Tirgus pieeja

Izmantotajā metodē vērtētāji apskata līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumus nesenā pagātnē un tirgū esošus piedāvājumus, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem īpašumiem un vērtēšanas objektu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Koriģējot ar darījumu apstākļu faktoru, ja apskatāmie nekustamie īpašumi atrodas tirgū jau ilgāku laiku, piedāvājuma cenas tiek samazinātas par 10% līdz 30% no sākotnējās piedāvājuma cenas.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Liepājas pilsētā.

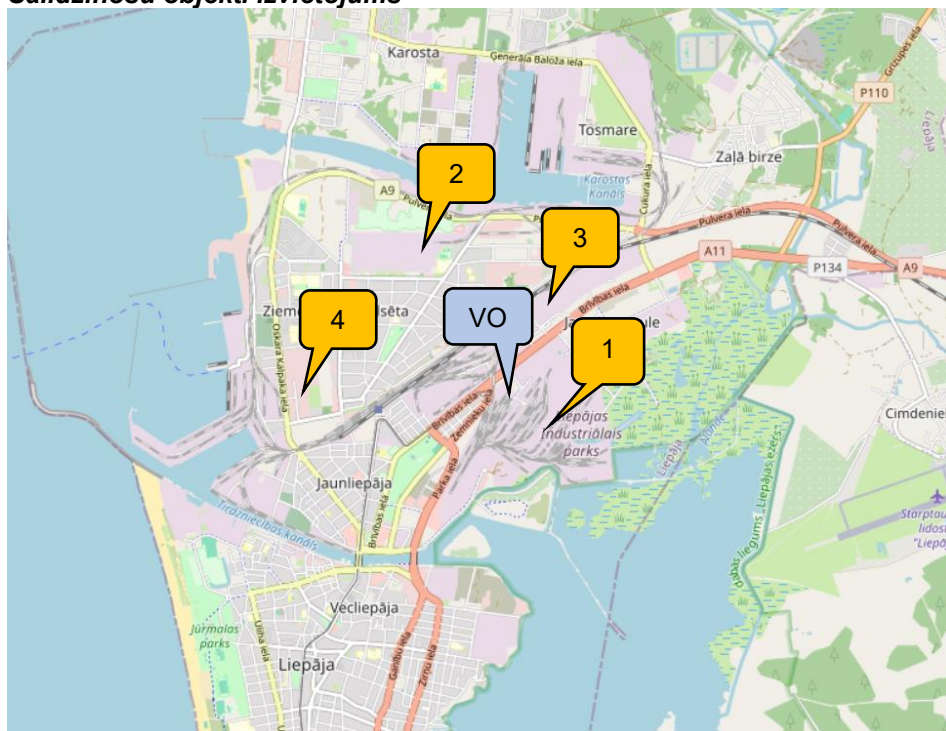
Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta pamatēku iekštelpu kopējas platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Objekta vērtību nosaka, balstoties uz lietderīgas platības 1 m² vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām. Par salīdzināmiem vērtētāji izmantoja četrus pēdējo gadu laikā pārdotus objektus.

Pievienota aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības, un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Vērtētāja ieskatā tirgus pieejā vērtības noteikšanai izmantotie salīdzināmie darījumi nav kvalificējami kā ar PVN apliekami darījumi.

Salīdzinošu objekti izvietoējums



Avots: <http://www.opensreetmap.org>

Salīdzinošu objektu apraksts:

Adrese	Liepāja, Martena iela 6
Pārdošanas laiks	2025.gada rudens
Pārdošanas cena, EUR	378 750 (atklāta izsole pēc publiska piedāvājuma 375 000).
Zemes platība, m ²	Divas savstarpēji saistītas zemes vienības ar kopējo platību 21 772 m ²
Ēku kopplatība, m ²	Sastāvā: 1-stāvu metāla konstrukcijas noliktavas tipa ēka ar kopējo platību 5202,1 m ² , Tehniska rakstura palīgēka (ūdens sagatavošanas iecirknis) 864,8 m ²
	 
Īss objekta raksturojums	SEZ teritorijā izvietota noliktavu tipa ēka ar palīgēku un zemes vienība. Izvietota iekškvartālā pie koplietošanas ceļa. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Neapkurināma. Metāla konstrukcijas pamatēka. Pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem. Plānojums – 1.stāvā lielas platības noliktavu telpa (h=17m), minimālas sadzīves telpas. Palīgēkā sadzīves telpas, tehniskās palīgtelpas. Zemes gabala brīvā daļa bez būtiska labiekārtojuma, izmantota krautnēm. Daļa zemes koplietošanas ceļa joslā.

Adrese	Liepāja, Ziemeļu iela 21
Pārdošanas laiks	2024.gada februāris
Pārdošanas cena, EUR	468 000 (bez publiska piedāvājuma).
Zemes platība, m ²	Zemes vienība ar kopējo platību 15 208 m ²
Ēku kopplatība, m ²	Sastāvā ietilpst trīs pamatēkas: Ražošanas-noliktavas ēkas ar kopējo platību 6664,3 m ² , un vairākas palīgēkas (caurlaide, garāža, nojume) ~ 206 m ²
	 
Īss objekta raksturojums	SEZ teritorijā izvietota ražošanas/noliktavu tipa ēku apbūve ar palīgēkām un zemes vienība. Apbūves ekspluatācija uzsākta 1968.gadā. Izvietota iekškvartālā. Pieejamība šķērsojot blakus ģeodanumu teritoriju. Iespējama arī tieši no ielas, bet nav izbūvēta. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Daļēji apkurināma. Mūra un metāla konstrukcijas pamatēkas. Pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem. Plānojums ražošanas ēkās: 1.stāvā daudzas savstarpēji saistītas ražošanas/noliktavu telpas (h~ 5-7m), funkcionālas palīgtelpas, 2.stāvā sadzīves/kantora tipa telpas. Virsstāvu telpas ~ 22% no kopapjoma. Zemes gabala brīvā daļa ar asfalta segumu, izmantota ceļiem un laukumiem.

Adrese	Liepāja, Brīvības iela 119B
Pārdošanas laiks	2023.gada vasara
Pārdošanas cena, EUR	404 678
Zemes platība, m ²	Zemes vienība ar kopējo platību 9820 m ²
Ēku kopplatība, m ²	Sastāvā: 3-stāvu mūra konstrukcijas ražošanas ēka ar kopējo platību 8372,1 m ² . Un tehniska rakstura palīgēka (neitralizācijas stacija ar pazemes tilpnēm)~ 630 m ²
	 
Īss objekta raksturojums	SEZ teritorijā izvietota agrākā ražošanas ēka ar palīgēku un zemes vienība. Izvietota iekškvartālā pie koplietošanas ceļa. Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Apbūves ekspluatācija uzsākta 1980.gadā Daļēji lokāli apkurināma. Dzelzsbetona konstrukcijas pamatēka. Pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem. Plānojums – 3.stāvos izvietots plašas ražošanas/ noliktavu telpas (h~ 6m). 1.stāvā arī funkcionālās personāla sadzīves telpas, tehniskas palīgtelpas. Zemes gabala brīvā daļa bez būtiska labiekārtojuma, izmantota piebraucamiem ceļiem.

Adrese	Liepāja, O.Kalpaka iela 40A
Pārdošanas laiks	2022.gada novembris
Pārdošanas cena, EUR	699 809
Zemes platība, m ²	Zemes vienība ar kopējo platību 18 763 m ²
Ēku kopplatība, m ²	Sastāvā: Divas 1-stāvu mūra konstrukcijas ražošanas ēkas ar kopējo platību 9 551,8 m ² . Palīgēka 8 m ²
	 
Īss objekta raksturojums	SEZ teritorijā izvietotas ražošanas ēka ar palīgēku un zemes vienība. Izvietota iekškvartālā. Pieejamība šķērsojot blakus ģeodēzijas teritoriju pa servitūta ceļu. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Daļēji lokāli apkurināma. Dzelzsbetona/ķieģeļu mūra konstrukcijas pamatēkas. Pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem. Plānojums – 1.stāvā izvietots plašas ražošanas/ noliktavu telpas (h~ 6,5-9,9m), palīgtelpas. Vienā ēkā 2.stāvā arī funkcionālās personāla sadzīves telpas, tehniskas palīgtelpas. Zemes gabala brīvā daļa asfaltēta, izmantota piebraucamiem ceļiem. Ierobežots stāvvietu skaits.

Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Brīvības iela 94, Liepājā	Ziemeļu iela 21, Liepāja	Brīvības iela 119B	O.Kalpaka iela 40A	Vērtēšanas objekts
Darījuma / piedāvājuma laiks	10.2025.	02.2024.	07.2023.	11.2022.	
Pārdošanas cena, Eur	378 750	468 000	404 678	699 809	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo ģeodēzijas tirgus situācijā	0%	0%	0%	0%	
Īpaši darījuma apstākļi (aprīkojums, mēbeles, iekārtas)	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, Eur	378 750	468 000	404 678	699 809	
Zemes gabala platība, m ²	21 772	15 208	9 820	18 763	51521
Pamatēkas platība (bez ārtelpām), m ²	5 202	6 664	8 372	9 559	10 686,7
Pamatēku 1 m ² pārdošanas cena, Eur/m ²	73	70	48	73	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums pilsētā, reģionā, infrastruktūra, darba spēka pieejamība	0%	0%	0%	5%	
Novietojums kvartālā, blakus esošo objektu ietekme, pieejamība	2%	5%	0%	0%	
Ēku kopējais tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju tehniskais stāvoklis, konstrukciju materiāls	-20%	-25%	-5%	-20%	
Pamatēku lielums	-12%	-10%	-5%	0%	
Ēku plānojums, funkcionalitāte, izvietojums stāvos	0%	5%	20%	0%	
Administratīvo/sadzīves telpu īpatsvars, esamība, lietderība	0%	0%	0%	0%	
Ēkas griestu (ražošanas telpu) augstums	0%	0%	0%	0%	
Zemes platība, auto novietnes, labiekārtojums, teritorijas izmantošanas racionalitāte, attīstības iespējas	20%	15%	25%	15%	
Zemes gabalā esošas nozīmīgas palīgēkas, būves	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-10%	-10%	30%	0%	
Pamatēkas 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, Eur	66	63	63	73	66
Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta vērtība, EUR					707 399
Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta vērtība (noapaļojot), EUR					707 000

Vērtības aprēķins izmantojot ienākuma pieeju

Ģeodēzijas vērtēšanas standarti: ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie un aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības ģeodēzijas. Ieguldījumu ģeodēzijā tie varētu būt nomas ieņēmumi; ģeodēzijas izmantotai ēkai – aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos ģeodēzijai līdzīga ģeodēzijas līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā).

Ienākumu pieeja nosaka nekustamā ģeodēzijas pašreizējo vērtību, balstoties uz sagaidāmo ienākumu, ko šis nekustamais ģeodēzijas varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā. Nosakot vērtējamā Objektā vērtību, prognozējot iespējamus ienākumus, vadījāmies no apsvēruma, ka ģeodēzijas tiks apsaimniekots tā, lai no tā gūtu maksimāli iespējamus ienākumus pie pašreizējās un nākotnē iespējamās ekonomiskās situācijas.

Vērtējamais objekts ir potenciāli ienākumus nesošs ģeodēzijas – ražošanas/noliktavu tipa ēkas ar funkcionāli piesaistītām personāla sadzīves un biroja tipa telpām un industriāla rakstura teritorija. Objekts daļēji iznomāts vienam nomniekam, daļa ēku un teritorijas ar ievērojamu fizisko un morālo novecojumu un esošā stāvoklī faktiski nav iznomājamas.

Vērtības aprēķina naudas plūsmā prognozētos ienākumus veido nomas ieņēmumi no iznomātās ģeodēzijas daļas – zemes gabala 26 996 m² platībā un ražošanas/noliktavu ēkām nr.010, 014 ar kopējo platību 8932,5 m² un papildus prognozētie nomas ieņēmumi no pamatēkām nr. 009, nr.003, kuras potenciāli var tikt izmantotas iznomāšanai. Pārējo, vērtēšanas objektā esošo ēku iznomāšanas iespējas ir maz ticamas. Brīvās, neiznomātās teritorijas daļas izmantotas pievadceļu nodrošināšanai vai ir apgrūtinātas ar agrākajām tehnoloģiskajām būvēm un tādējādi arī papildus ieņēmumi no teritorijas nomas netiek prognozēti.

Vērtētājiem iesniegts 2023.gada. Nomā līgums ar SIA "Ekers Stividoris LP". Aktuālā kopējā nomas maksa 8396,55 EUR/mēnesī (papildus PVN, komunālie maksājumi, NĪN daļa). Līgums spēkā līdz 28.02.2027.

Visi aprēķini tika veikti, izmantojot datus bez PVN, līdz ar to, ar šo pieeju noteiktajā ģeodēzijas vērtībā PVN nav iekļauts.

Analizējot vidējos tirgus rādītājus konstatēts, ka spēkā esošā nomas maksa uzskatāma par atbilstošu vidējiem tirgus rādītājiem esošas kvalitātes un izmantošanas ēkām, teritoriju daļām. Iznomātajai ģeodēzijas daļai ilgtermiņā piemērotais nomas risks noteikts 5%, savukārt potenciāli iznomājamām ēkām nomas noslodzei prognozēts pakāpenisks pieaugums, kas ilgtermiņā nepārsniegs 50%.

Lai sniegtu atzinumu par esošo nomas maksu atbilstību vidējai tirgus situācijai, vērtētāji apzinājuši citu, līdzīga tipa objektu nomas gadījumus.

Aprēķinu ietvaros vērtētāji neveic precīzu tirgus nomas maksas aprēķinu, jo kā liecina pieejamā informācija, nomas maksai ir raksturīgi svārstīties noteiktā diapazonā par tehniski un funkcionāli līdzvērtīgām telpām, atkarībā no faktiskā nomnieka, nomas darījumu ietekmējošiem apstākļiem. Savā praksē vērtētāji sastapušies ar vairākiem līdzvērtīgu objektu nomas gadījumiem, kas ļauj formulēt vispārēju viedokli par vērtēšanas objekta telpu visvairāk iespējamo vidējo tirgu noma maksu.

Vērtētāji, analizējot šobrīd tirgū pastāvošās nomas maksas, secināja, ka tirgū līdzīga tipa telpu nomas maksas ir samērā stabilas un vērā ņemamas nomas maksu izmaiņas tuvākajā pārskata periodā netiek prognozētas.

Vērtējuma ietvaros tiek minēti sekojoši nomas gadījumu piemēri:

Nomas piemēri:	Telpu tips	Raksturojums	Platība	Nomas maksa EUR/m ² (bez PVN, komunāliem maksājumiem)
Liepāja, 14.novembra bulvāris	ražošanas/noliktavas telpas	Daļēji renovēta mūra/metāla konstrukcijas ēka ar paaugstinātu griestu augstumu. Neapkurināmas telpas. Bez sadzīves telpām. 1.stāvs	5226,2	1,35
Liepāja, 14.novembra bulvāris	ražošanas/noliktavas telpas	Daļēji renovēta mūra/metāla konstrukcijas ēka ar paaugstinātu griestu augstumu. Neapkurināmas telpas. Bez sadzīves telpām. 1.stāvs	3850	1,25
Liepāja, Ziemeļu iela	ražošanas/noliktavas telpas	Dzelzsbetona konstrukcijas ražošanas/noliktavas ēka. Apmierinošā tehniskā stāvoklī. Iznomātas 1.stāva telpas. Sadzīves telpu nav.	2962	1,45
Liepāja, Naglu iela (LIP teritorijai)	noliktavas/darbnīcas telpas	Nerenovēta mūra konstrukcijas ēkas daļa. Telpas 1.stāvā, ar personāla sadzīves telpām. Izmantotas darbnīcai/noliktavai. Klāt iznomāta 300 m ² zemes daļa. Kompensē NIN	1095	0,95
Liepāja, Brīvības iela (LIP teritorijai)	ražošanas/noliktavas telpas	Dzelzsbetona/metāla konstrukcijas ēkas daļa. Telpas 1.stāvā, ar minimālām personāla sadzīves telpām. Apmierinošā stāvoklī. Klāt iznomāti 2,3 ha zemes. Kompensē NIN	1216,8	1,45

Piedāvājums:

Tiek iznomāta daļa telpas 928 m² platībā (platums 16m, garums 58m). Platību ir iespējams nodalīt no pārējās telpas. Piekļuve 24/7, teritorija nožogota un tiek veikta video novērošana. Ūdens un kanalizācijas pieslēgumu ir iespējams aizvilkt līdz noliktavas daļai. Cenā iekļauti visi apsaimniekošanas maksas. Papildus izmaksas tikai par elektroenerģiju

Pilsēta, rajons: **Liepāja un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Liepāja**

Iela: **14 novembra bulvāris 19a** [\[Karte\]](#)

Platība: **928 m²**

Cena: 1 440 €/mēn. (1.55 €/m²)

Foto:



- Telpu platība - 820 m²

- Atveramie vārti

- Pieeja 24/7

-Nomas maksa EUR 984 /mēnesi

-Apsaimniekošana EUR 147, 60 /mēnesi

-Papildus komunālie maksājumi pēc skaitītāja mērījumiem

Esam gatavi izskatīt arī citus telpas izmantošanas mērķus, atbilstoši Jūsu idejām un vēlmēm. Mūsu biznesa parkā nomai tiek piedāvātas dažādu platību un plānojumu telpas.

Sazinieties ar mums, lai uzzinātu vairāk un apskatītu telpas klātienē.

Pilsēta, rajons: **Liepāja un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Liepāja**

Iela: **Flotes iela 16** [\[Karte\]](#)

Platība: **820 m²**

Cena: 1 131 €/mēn. (1.38 €/m²)

Foto:



- Telpas platība - 1700 m²
- Palīgtelpas 1.stāvā, 2.stāvā, sanitārais mezgls
- Paceļamie vārti
- Pieeja 24/7
- Nomas maksa EUR 1615 /mēnesī
- Apsaimniekošana EUR 238, 50 /mēnesī
- Papildus komunālie maksājumi pēc skaitītāja mērījumiem

Telpas platību ir iespējams pielāgot Jūsu vajadzībām.
Esam gatavi izskatīt arī citus telpas izmantošanas mērķus, atbilstoši Jūsu idejām un vēlmēm.
Mūsu biznesa parkā nomai tiek piedāvātas dažādu platību un plānojumu telpas.

Sazinieties ar mums, lai uzzinātu vairāk un apskatītu telpas klātienē.

Pilsēta, rajons: **Liepāja un raj.**

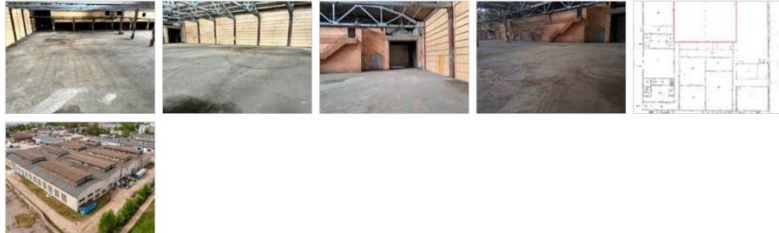
Pilsēta/pagasts: **Liepāja**

Iela: **Flotes iela 16** [\[Karte\]](#)

Platība: **1700 m²**

Cena: 1 853 €/mēn. (1.09 €/m²)

Foto:



Aprēķini tiek veikti pamatojoties uz ieņēmumu un izdevumu posteņiem, kuru pamatstruktūra, ekspluatācijas izdevumi un eventuālie ieņēmumi apskatāmajā laika periodā izvērsti atspoguļoti:

- Ieņēmumi - nomas maksu ieņēmumi par iznomātajām telpām, teritorijas daļām. Gada ienākums tiek noteikts kā ienākums no telpu un teritorijas nomas maksām (neskaitot PVN), ko nosaka reizinot iznomājamo telpu platību ar tai atbilstošo nomas maksu.
- Izdevumi: paredzams, ka komunālos pakalpojumus (elektrība, ūdens, gāze, atkritumu izvešana u.c.), telpu uzturēšanas izdevumus, atbilstoši sanitāro, ugunsdrošības, vides aizsardzības prasībām, papildus nomas maksai apmaksā nomnieks (pēc pastāvošā tarifa vai faktiski patērētā).

Uz objekta īpašnieku attiecināmi:

- nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi par zemi un apbūvi. Nodokļa lieluma aprēķinam izmantotas spēkā esošās kadastrālās vērtības un noteiktā kārtība nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam – 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā. Objektam LSEZ teritorijā tiek piešķirts NĪN atvieglojums 80% apmērā. Tā kā esošais nomnieks papildus nomas maksai kompensē arī atbilstošo NĪN daļu, tad uz īpašnieku attiecināmajā daļā iekļauta tikai neseģtā NĪN daļa.

	Kad.apz.	Kadastrālā vērtība, EUR	NĪN, 1,5%	Ar atvieglojumu -80%
enerģētiskais cehs	17000220059003	32689	490,335	98,067
darbnīca	17000220059009	57086	856,29	171,258
ugunsdrošo materiālu noliktava	17000220059010	359564	5393,46	1078,692
sagatavju noliktava	17000220059014	896774	13451,61	2690,322
caurlaide	17000220059002	366	5,49	1,098
veselības korpusa ēka	17000220059005	15484	232,26	46,452
kanalizācijas pārsūkņēšanas stacija	17000220059006	1021	15,315	3,063
sūkņu stacija	17000220059007	6499	97,485	19,497
nostādināšanas baseini	17000220059008	23301	349,515	69,903
transformatora apakšstacija	17000220059011	4569	68,535	13,707
estakāde	17000220059012	83665	1254,975	250,995
saiņošanas preses ēka	17000220059013	10946	164,19	32,838
Apbūve kopā				4475,892

Zeme	17000220312	285721	4285,815	857,163
Nomnieka kompensētais apjoms				4218,151
Uz ģpašnieku attiecināmā daļa				1114,904

- apdrošināšanas izmaksas noteiktas 0,05% apmērā no orientējošām pamatēku aizvietošanas izmaksām;
- ģpašuma apsaimniekošanas maksājumi. Analizējot tirgus nomas gadījumus konstatēts, ka vairumā situāciju uz nomniekiem papildus telpu nomas maksai tiek attiecināti arī tekoši ģpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi. Vidējie apsaimniekošanas izdevumi līdzīga tipa objektos svārstās ~ 0,1-0,5 EUR/m². Tā kā LIP esošajās ēkās papildus nomai netiek piemērota apsaimniekošanas maksa, tad aprēķinu ietvarā pieņemts, ka objekta apsaimniekošanas maksa pilnā apmērā attiecināma uz ģpašnieku. Apsaimniekošanas maksa pieņemta ~ 0,1 EUR/m² par iznomājamo pamatēku apjomu, paredzot tai ikgadēju ~ 3% pieaugumu.
- uz ģpašnieku pilnā apmērā attiecināmi ģpašuma aizvietošanas rezerves uzkrājumu veidošanas izdevumi. Vērtējuma ietvaros tie pieņemti ~14 % apmērā no potenciāli iespējamā gada ienākuma, jeb ~ 15 000 EUR/gadā. ģpašuma aizvietošanas rezerves maksājumi veidojami neatkarīgi no ģpašuma iznomāšanas radītājiem, tādējādi tie pieņemti vienādā apjomā visos aprēķinu periodos.

Neto ienākumi

- Ieņēmumi no nomas maksām, pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atēķināšanas, norāda iespējamo peļņu, kuru ģpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot vai arī atspoguļo nomas izdevumu ietaupījumu, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos ģpašniekam līdzīga ģpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā.
- Noteiktā perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido ģpašuma tagadnes vērtību. Diskonta likme atspoguļo vērtības izmaiņas laikā, kā arī ar ienākumu plūsmas nenoteiktību un ar riskiem saistīto atlīdzību. Tā ir investoram nepieciešamā kapitāla atdeves likme, lai izlemtu ieguldīt līdzekļus konkrētajā aktīvā vai projektā, atsakoties no alternatīvām investīciju iespējām. Kapitalizācijas likme atspoguļo investīciju sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu no ieguldīta kapitāla pārdošanas projekta termiņa beigās.

Tā kā vērtēšanas objektā ilgtermiņā plānota mainīga naudas plūsma, tad vērtības aprēķinam vērtētāji izmantojuši ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas paņēmienu. Naudas plūsmas viens periods pieņemts 1 gads. Mainīgas naudas plūsmas prognozes periods pieņemts 3 gadi. Paredzams, ka sākot ar 3. periodu naudas plūsma būs stabila, sasniegusi optimālu līmeni. Vērtības aprēķinā pieņemts, ka vērtējamais objekts varētu tikt pārdots 3.perioda beigās, aprēķinot reversijas vērtību ar ienākumu tiešās kapitalizācijas metodi.

Noteiktā perioda nākotnē neto ienākumi ar diskonta un kapitalizācijas likmes palīdzību tiek pārveidoti to pašreizējā vērtībā. Atsevišķu periodu ienākumu pašreizējo vērtību summa veido kapitāla vērtību. Likme atspoguļo investora sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, vērtības izmaiņas laikā, kā arī ar ienākumu plūsmas nenoteiktību un ar riskiem saistīto atlīdzību.

Diskonta likmes noteikšana

- Kopējā kapitāla diskonta likme parasti tiek noteikta, izmantojot vidējā svērtā kapitāla cenas metodi, kur tiek ņemta vērā aizņemtā un pašu kapitāla interese (WACC – Weighted average cost of capital).
- Ienesīguma likme pašu kapitālam var tikt noteikta tirgus dalībnieku un ekspertu aptaujas veidā, vai izmantojot tādas metodes kā CAPM (Capital Asset Pricing Model) vai kumulatīvā metode – bezriskā likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi.
- Diskonta likmes aprēķins ar WACC – Weighted average cost of capital.

Kopējā kapitāla diskonta likme tiek noteikta, izmantojot vidējās svērtās kapitāla cenas metodi, kur tiek ņemta vērā aizņemtā un pašu kapitāla interese. Pašu kapitāla ienesīguma likme noteikta konsultējoties ar tirgus dalībniekiem, nozares ekspertiem un SIA Latio komercnodaļas pārdošanas specialistiem. Aizņemtā un pašu kapitāla īpatsvars kopējā kapitālā noteikts, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošiem tirgus datiem par vidējo izsniegto kredītu apjomu pret nodrošinājumu. Aizņemtā kapitāla kredītīguma likme - iekšzemes nefinansu uzņēmumiem izsniegto kredītu gada vidējā svērtā procentu likme vērtēšanas periodā (INTS, <https://statdb.bank.lv/lb/Data/177>).

Aizņemtā kapitāla izmaksas		WACC - Weighted average cost of capital		
Vidējā svērtā uzņēmumiem izsniegto kredītu procentu likme	4,9%		Aizņemtais kapitāls	Attīstītāja līdzekļi
Kreditriskā piemaksa	1,0%	Kapitāla apjoms kopējā apjomā	50%	50%
Likme 1 maksāšanas periodā (mēneša), r	0,5%	Kapitāla gada atguves norma gadā	6,1%	18,0%
Maksāšanas biežums gadā (reizes)	12	Kapitāla ietekme pēc īpatsvara kopējā kapitāla apjomā	3,1%	9,0%
Efektīvā likme gadā, ievērtējot kredīta maksāšanas biežumu	6,1%	Summārā ienesīguma likme	12,1%	

Vērtēšanas praksē visbiežāk kapitalizācijas likme tiek noteikta, analizējot informāciju par līdzīgiem pārdotiem objektiem vai sadalot investīciju aizdevu kapitāla un pašā kapitāla daļās.

Vērtētāji, analizējot darījumus ar līdzīga tipa nekustamiem īpašumiem, konstatēja, ka tirgū šāda tipa īpašumiem darījumi notiek ar ienesīgumu ~10-13 % apmērā.

Kapitalizācijas likme izvērtējot vispārējo ekonomisko situāciju, paredzamo naudas plūsmu, tās riska pakāpi un vērtēšanas objekta raksturu (ietverot arī likviditātes risku, apbūves ilgtspēju) noteikta 11% apmērā.

Aprēķinos pielietotā diskonta likme – 12,0%.

Periodi	Gadi	1.periods	2.periods	3.periods	Reversija
Ieņēmumi					
Nomniekam iznomāta noliktavas ēka nr.010	m ²	2 420,1	2420,1	2420,1	
Nomas maksa	EUR/m ²	0,94	0,94	0,94	
Noslogojuma koeficients	%	95%	95%	95%	
Ienākums gadā no telpu nomas	EUR	25 934	25 934	25 934	
Nomniekam iznomāta noliktavas ēka nr.014	m ²	6 512,4	6512,4	6512,4	
Nomas maksa	EUR/m ²	0,94	0,94	0,94	
Noslogojuma koeficients	%	95%	95%	95%	
Ienākums gadā no telpu nomas	EUR	69 787	69 787	69 787	
Darbnīcas ēka nr.009 (pieejama nomai kā nelielas noliktavas/darbnīcas)	m ²	1 123,8	1123,8	1123,8	
Nomas maksa	EUR/m ²	0,95	0,95	0,95	
Noslogojuma koeficients	%	10%	30%	50%	
Ienākums gadā no telpu nomas	EUR	1 281	3 843	6 406	
Enerģētikas ceha ēka nr.003 (pieejama nomai kā nelielas noliktavas/darbnīcas)	m ²	630,4	630,4	630,4	
Nomas maksa	EUR/m ²	0,95	0,95	0,95	
Noslogojuma koeficients	%	10%	30%	50%	
Ienākums gadā no telpu nomas	EUR	719	2 156	3 593	
Efektīvais bruto ienākums gadā kopā	EUR	97 720	101 720	105 720	
Iznomājamā platība kopā	m ²	10 687	10 687	10 687	
Efektīvais bruto ienākums mēnesī par m ²	EUR/m ²	0,8	0,8	0,8	
Izdevumi					
Īpašuma nodoklis (par ēkām un zemi, uz īpašnieku attiecināmā daļa)	EUR	1 115	1 115	1 115	
Būvju apdrošināšana no orientējošām aizvietošanas izmaksām	EUR	3 740	3 740	3 740	

Uz ģeodēziju attiecināmās apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksu daļa, atbilstoši plānotajai noslodzei	EUR	12 824	13 209	13 605	
Uz ģeodēziju attiecināmā aizvietošanas rezerve (% apmērā) no kopējiem ieņēmumiem, pie maksimālās noslodzes	14%	15 000	15 000	15 000	
Izdevumi KOPĀ	EUR	32 679	33 064	33 460	
Izdevumi/prei ienākumiem	%	33%	33%	32%	
Pēdējā perioda neto ienākums	EUR				72 259
Kapitalizācijas likme	%				11,0%
Reversijas vērtība	EUR				656 903
Neto ienākums	EUR	65 041	68 656	72 259	656 903
Diskonta likme	%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Diskonta koeficients		0,89	0,80	0,71	0,71
Tagadnes vērtība	EUR	58 072	54 732	51 433	467 571
Ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi aprēķinātā Objekta vērtība:					EUR 631 808
Noapaļoti:					EUR 632 000

Vērtēšanas gaitā iegūto rezultātu izvērtēšana un tirgus vērtības noteikšana

Izvērtējot ar vairākām pieejām iegūtos rezultātus, tika analizēts vērtējamā objekta raksturs, situācija tirgū un vērtējumā izmantotās informācijas un datu ticamība. Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu un tirgus konjunktūru, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā ģeodēzijas tirgus vērtību vairāk atspoguļo tirgus pieeja, savukārt ienākumu pieejai piešķirams mazāks īpatsvars, jo apskatāmā tipa objektus galvenokārt iegādājas pašlietojumam, nevis nomas ieņēmumu gūšanai.

Saskaņošana			
Ienākumu pieeja	632 000	40%	252 800
Tirgus pieeja	707000	60%	424 200
Līdzsvarotā (aprēķinātā) Tirgus vērtība			677 000
Noapaļoti, EUR			680 000
Vērtība, uz zemes kopējo platību, EUR/m ²			13,19

10. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Ģeodēzija ir ar salīdzinoši ierobežotu likviditāti tirgū. Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtējamais objekts atrodas LSEZ teritorijā. Atsavināšana notiek saskaņā ar publiskas personas mantas atsavināšanas likumu. Praksē Liepājas SEZ gadījumā ģeodēzija tiek pārdoti caur organizētām izsolēm ar noteiktiem investīciju nosacījumiem.

11. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā ģeodzināma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā ģeodzināma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais ģeodzināms tika apsekots un vērtējums izdarīts, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 26. martā. Nekustamo ģeodzināmu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Anda Zvirbule. SIA „Latio” kā uzņēmējdarbība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodzināma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģeodzināmā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtēšanas objektu.

12. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates un vērtēšanas datumā 2026. gada 26. martā, **Vērtējamā objekta** aprēķināta:

- tirgus vērtība ir **EUR 680 000 (seši simti astoņdesmit tūkstoši eiro)**, jeb 13,19 EUR/m² uz zemes gabala kopējo platību;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 480 000 (četri simti astoņdesmit tūkstoši eiro)** ar pārdošanas termiņu līdz 9 (deviņiem) mēnešiem.

Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu ģeodzināmam būtu jāpāriet no viena ģeodzināma pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē. Vērtības aprēķinam esam izmantojuši ienākumu pieeju un tirgus pieeju, kur visi aprēķini tika veikti, izmantojot datus bez PVN. Atsavināšanas gadījumā, ja darījums ir klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, darījuma summai ir jāpiemēro PVN.

Anda Zvirbule

SIA "Latio" sertificēta vērtētāja

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.149

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav citu rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šo materiālu precizitāti.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, tirgus cenu iespējamās svārstības, pēc vērtēšanas datuma, netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000199781

Kadastra numurs: 17000220150

Eksporta iela 3, Liepāja;

Eksporta iela 4, Liepāja;

Eksporta iela 9, Liepāja;

Eksporta iela 1, Liepāja

Nodalījuma aktualizēts (10.10.2019., 400001395573) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 022 0150.		108234 m ²
1.2. Uz zemes gabala atrodas 17 būves (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 002, 1700 022 0059 003, 1700 022 0059 005-1700 022 0059 017, 1700 022 0059 022, 1700 022 0059 023). <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20 (400001395573)</i>		
1.3. Atdalīti no nekustama īpašuma Brīvības iela 94, Liepāja (Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3060). <i>Žurn. Nr. 300001317075, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce</i>		
1.4. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059002).		
1.5. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059003).		
1.6. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059005).		
1.7. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059006).		
1.8. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059007).		
1.9. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059008).		
1.10. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059009).		
1.11. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059010).		
1.12. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059011).		
1.13. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059012).		
1.14. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059013).		
1.15. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059014).		
1.16. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059015).		
1.17. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059016).		
1.18. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059017).		
1.19. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059022).		
1.20. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059023). <i>Precizēts 10.10.2019., Žurn. Nr. 400001395573, tiesnese Odeta Turka</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LIEPĀJAS METALURGS, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003014197.	1	
1.2. Pamats: 2005. gada 30. decembra nostiprinājuma lūgums, 2005. gada 17. novembra Liepājas pilsētas pašvaldības lēmums Nr. 600. <i>Žurn. Nr. 300001317075, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce</i>		
2.1. Persona: LIEPĀJAS METALURGS, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003014197. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
2.2. Īpašnieks: KVV Liepājas metalurģs, AS, reģistrācijas numurs 40103829976.	1	
2.3. Pamats: 2014.gada 2.oktobra pirkuma līgums, 2014.gada 2.oktobra pielikums A 2014.gada 2.oktobra pirkuma līgumam, 2014.gada 10.decembra grozījumi pirkumā līgumā. <i>Žurn. Nr. 300003773635, lēmums 29.12.2014., tiesnese Elga Guitāne</i>		2279083.00 EUR
3.1. Persona: KVV Liepājas metalurģs, AS, reģistrācijas numurs 40103829976. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Hortus RE, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103752416.	1	
3.3. Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015716. <i>Žurn. Nr. 300004126204, lēmums 27.07.2016., tiesnese Evika Klēpe</i>		
4.1. Persona: Hortus RE, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103752416. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, reģistrācijas numurs 90000329402.	1	
4.3. Pamats: 2019.gada 25.septembra nekustamo īpašumu pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004978512, lēmums 10.10.2019., tiesnese Odetā Turka</i>		712126.00 EUR

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtinā uz nekustamu īpašumu Brīvības iela 94, Liepāja (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3060) atzīmes veidā ierakstītie apgrūtinājumi: Atzīme - noteikts aizliegums bez PAREKSS-BANKA, akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu trešai personai atsavināt, dāvināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām, atkārtoti ieķīlāt, aprobežot un dalīt. Pamats: 2002. gada 27. novembra aizdevuma līgums Nr. KK120/2002, 2002. gada 27. novembra ieķīlājuma dokuments Nr. KK120/2002-a. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300001571779)</i>
1.2. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, iznomāt(izīrēt) un citādi nodot trešo personu lietošanā, atkārtoti ieķīlāt trešajām personām un citādi apgrūtināt, aprobežot un dalīt. Pamats: 2004. gada 22. jūlija aizdevuma līgums Nr.KK109/2004, 2004. gada 22. jūlija ieķīlājuma līgums Nr.KK109/2004-3. <i>Žurn. Nr. 300001317075, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300001571779)</i>
2.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <i>Žurn. Nr. 300001352452, lēmums 09.02.2006., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300001802132)</i>
3.1. Līdz ar Akciju sabiedrības "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 labā nostiprināto hipotēku dzēšanu, atzīmes iedaļā ar Nr. 1.1; Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300001317075, 30.12.2005) dzēst. Pamats: 2006. gada 24. jūlija nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001571779, lēmums 09.08.2006., tiesnesis Ēriks Jaunskungs</i>
4.1. Līdz ar Akciju sabiedrības "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590, labā nostiprinātās kārtējās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001352452, 07.02.2006) dzēst. Pamats: 2006. gada 16. novembra bankas nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001802132, lēmums 21.11.2006., tiesnese Inta Pūce</i>
5.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi ar lietu tiesībām. Pamats: 2011.gada 7. decembra iekšējuma līgums Nr.KK120/2002-IE8. <i>Žurn. Nr. 300003150145, lēmums 13.12.2011., tiesnese Sniedze Rūja</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300003773758), 7.1 (300004126204) 6.1. Grozīt ierakstu Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300003150145, 09.12.2011) un izteikt šādā redakcijā: Noteikts aizliegums bez Citadele banka, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103303559, iepriekšējas rakstiskas piekrišanas iekšlāto nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, atkārtoti iekšlāt trešajām personām un citādi apgrūtināt, aprobežot, dalīt un apbūvēt, iznomāt (izīrēt) un citādi nodot trešo personu lietošanā, kā arī ierakstīt zemesgrāmatā jebkurus apgrūtinājumus, tajā skaitā trešo personu nomas vai īres tiesības, pieļaut apbūvi, renovēt, rekonstruēt. Pamats: 2014.gada 2. decembra iekšējuma līguma pārjaunojums. <i>Žurn. Nr. 300003773758, lēmums 29.12.2014., tiesnese Ēlga Guitāne</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300004126204) 7.1. Ieraksti Nr. 5.1, 6.1 (žurnāla Nr. 300003150145, 09.12.2011, 300003773758, 18.12.2014) dzēsti. Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015716. <i>Žurn. Nr. 300004126204, lēmums 27.07.2016., tiesnese Evika Klēpe</i> 8.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300006216817) 8.2. Pamats: 2019.gada 25.septembra iekšējuma līgums Nr.659-08/19-62-IE1. <i>Žurn. Nr. 300004978524, lēmums 10.10.2019., tiesnese Odeta Turka</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300006216817) 9.1. Ieraksti Nr. 8.1, 8.2 (žurnāla Nr. 300004978524, 08.10.2019) dzēsti. Pamats: 2023.gada 12.oktobra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300006216817, lēmums 13.10.2023., tiesnese Dace Riekstiņa</i> 10.1. Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 10.2. Pamats: 2023.gada 2.oktobra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.2023007583/H-7. <i>Žurn. Nr. 300006382122, lēmums 23.11.2023., tiesnese Anželika Drekslere</i> 11.1. Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 11.2. Pamats: 2023.gada 2.oktobra ķīlas(hipotēkas) līgums Nr. 2018011104/H-8. <i>Žurn. Nr. 300006382270, lēmums 24.11.2023., tiesnese Anželika Drekslere</i>	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - stingra režīma aizsargjosla ap pazemes ūdens ņemšanas vietu Nr. 2559. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006216817)	300 m ²
1.2. Atzīme - ķīmiskā aizsargjosla ap pazemes ūdens ņemšanas vietu Nr. 2559. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006216817)	67880 m ²
1.3. Atzīme - gāzes vada aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006216817)	3831 m ²
1.4. Pamats: 2005. gada 30. decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001317075, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006216817)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, ieraksts Nr. 1.4 (žurnāls Nr.300001317075, 30.12.2005).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300006216817, lēmums 13.10.2023., tiesnese Dace Riekstiņa</i>	

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtinā uz nekustamu īpašumu Brīvības iela 94, Liepāja (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3060) nostiprinātie apgrūtinājumi: Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: 4,6% gadā par lietošanu un 0,5% gadā par rezervēšanu. Līgumsods: par jebkura maksājuma kavējumu-0,25% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet līgumsods par jebkuru citu aizdevuma līguma saistību neizpildi -5% apmērā no aizdevuma pamatsummas; kavējuma nauda 0,5% apmērā no parāda pamatsummas par katru kavējuma dienu pirmās piecas dienas, bet 3% no parāda pamatsummas par katru nākošo kavējuma dienu. Samaksas termiņš - 2003. gada 27. novembris. Kreditors: PAREKSS-BANKA, akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2002. gada 27. novembra aizdevuma līgums Nr. KK120/2002, 2002. gada 27. novembra ieķīlājuma dokuments Nr. KK120/2002-a. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001571779)	1500000.00 LVL
1.2. Nostiprināta kā otrā hipotēka. Procentu likme: USD 6 mēn.LIBOR+ 2,45 % gadā. Līgumsods:par jebkura maksājuma kavējumu-0,25%apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu; par jebkuru citu aizdevuma līguma saistību neizpildi -5%apmērā no aizdevuma pamatsummas; kavējuma nauda, aprēķinot parāda pamatsummu saskaņā ar aizdevuma līguma 8.5.punktu, 0,5 %apmērā no parāda pamatsummas par katru kavējuma dienu pirmās 5(piecas) dienas, bet 3% no parāda pamatsummas par katru nākošo kavējuma dienu. Samaksas termiņš - saskaņā ar aizdevuma līgumu Nr.KK109/2004. Kreditors : "PAREX BANKA", Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2004. gada 22. jūlija aizdevuma līgums Nr.KK109/2004, 2004. gada 22. jūlija ieķīlājuma līgums Nr.KK109/2004-3. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 3059 un Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3094 uz nekustamā īpašuma 994/1000 domājamām daļām. Žurn. Nr. 300001317075, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300001385346); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300001571779)	10820000.00 LVL
2.1. Nostiprināta kārtējā hipotēka. Procentu likme: EUR 6 mēn.LIBOR+ 1,5% gadā. Līgumsods: 0,25% no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu. Samaksas termiņš - 2007. gada 2. februāris. Kreditors: Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2006. gada 2. februāra kredīta līgums Nr. 2.2.1.-06/28, 2006. gada 2. februāra ieķīlājuma līgums Nr. 2.2.1.-06/28-IE9. Žurn. Nr. 300001352452, lēmums 09.02.2006., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300001802132)	6690694.00 LVL
3.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: EUR 6 mēn. LIBOR + 4,1% gadā un 0,6% gadā par rezervēšanu no piešķirtās, bet neizsniegtās aizdevuma summas, veicot maksājumus reizi mēnesī. Līgumsods: par jebkura maksājuma kavējumu ir 0,25% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet par citu saistību neizpildi - saskaņā ar aizdevuma līgumu Nr.KK120/2002. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: saskaņā ar aizdevuma līgumu Nr.KK120/2002. Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats:2002.gada 27. novembra aizdevuma līgums Nr.KK120/2002, 2003.gada 27. maija vienošanās Nr.1 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2003.gada 25. septembra vienošanās Nr.2 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2004.gada 22. jūlija vienošanās Nr.3 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005.gada 9. jūnija vienošanās Nr.4 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005.gada 31. augusta vienošanās Nr.5 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005.gada 15. novembra vienošanās Nr.6 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2006.gada 7. februāra vienošanās Nr.7 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2006.gada 24. maija vienošanās Nr.8 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2006.gada 20. jūlija vienošanās Nr.9	24738701.00 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2006.gada 25. oktobra vienošanās Nr.10 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2008.gada 22.septembra vienošanās Nr.11 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002. 2008.gada 23. decembra vienošanās Nr.12 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2009.gada 31. marta vienošanās Nr.13 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2009.gada 15. jūnija vienošanās Nr.14 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2009.gada 7. oktobra vienošanās Nr.15 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2009.gada 29. oktobra vienošanās Nr.16 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2010.gada 4. novembra vienošanās Nr.17 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2011.gada 12. maija vienošanās Nr.18 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2011.gada 31. oktobra vienošanās Nr.19 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2011.gada 7. decembra vienošanās Nr.20 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2011.gada 7. decembra iekšlājuma līgums Nr.KK120/2002-IE8. <i>Žurn. Nr. 300003150145, lēmums 13.12.2011., tiesnese Sniedze Rūja</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300003773758); IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300004126204)	
4.1. Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij.Procenti: 0.05 %Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām"29. pantu nokavējuma nauda no laikā nenomaksātā pamatparāda 0.05% par katru kavēto dienu.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.2 (300004126204)	608054.73 EUR
4.2. Pamats: 2016.gada 1.jūnija Valsts ieņēmuma dienesta lēmums Nr.30.4-4.1.1/75067 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300004119997, lēmums 06.06.2016., tiesnese Evika Klēpe</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.2 (300004126204)	
5.1. Nostiprināta hipotēka par labu valstij. Procenti: 0.05. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš - saskaņā ar likuma "par nodokļiem un nodevām" 29. pantu nokavējuma nauda no laikā nenomaksātā pamatparāda 0.05% par katru kavēto dienu. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.3 (300004126204)	1029427.23 EUR
5.2. Pamats: 2016.gada 15.jūnija Valsts ieņēmuma dienesta lēmums Nr.30.4-4.1.1/81393 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300004131135, lēmums 20.06.2016., tiesnese Evika Klēpe</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.3 (300004126204)	
6.1. Nostiprināta pirmā hipotēka. Prasījuma summa: 3990000 EUR (t.sk. aizdevuma summa: 2660000 EUR).Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300006216817)	3990000.00 EUR
6.2. Pamats: 2019.gada 25.septembra kredīta līgums Nr.659-08/19-62, 2019.gada 25.septembra iekšlājuma līgums Nr.659-08/19-62-IE1. <i>Žurn. Nr. 300004978524, lēmums 10.10.2019., tiesnese Odeta Turka</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300006216817)	
7.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743. 7.2. Pamats: 2023.gada 2.oktobra kredīta līgums Nr.2023007583, 2023.gada 2.oktobra kīlas (hipotēkas) līgums Nr.2023007583/H-7. <i>Žurn. Nr. 300006382122, lēmums 23.11.2023., tiesnese Anželika Drekslere</i>	3467500.00 EUR
8.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743. 8.2. Pamats: 2018.gada 1.oktobra kredīta līgums Nr. 2018011104, 2019.gada 30.septembra vienošanās par grozījumiem kredīta līgumā Nr.	11582840.00 EUR

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
2018011104, 2020.gada 15.maija vienošanās par grozījumiem kredīta līgumā Nr. 2018011104, 2021.gada 7.aprīļa vienošanās par grozījumiem kredīta līgumā Nr. 2018011104, 2023.gada 2.oktobra vienošanās par grozījumiem pie kredīta līguma Nr. 2018011104, 2023.gada 2.oktobra kīlas (hipotēkas) līgums Nr. 2018011104/H-8. Žurn. Nr. 300006382270, lēmums 24.11.2023., tiesnese Anželika Drekslere	
IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtinā uz nekustamu īpašumu Brīvības iela 94, Liepāja (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3060) nostiprinātie apgrūtinājumi: Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000374149, 28.11.2002) - daļā par nodrošinātā prasījuma summu un procentu likmi: - nodrošinātā prasījuma summa- 4435132, - LVL; - procentu likme par aizdevuma lietošanu ir 4,25% gadā un procentu likme par aizdevuma rezervēšanu ir 0,5% gadā, veicot maksājumus reizi mēnesī. Pamats: 2003. gada 27. maija vienošanās Nr. 1 pie 2002. gada 27. novembrī noslēgtā aizdevuma līguma Nr. KK 120/2002, 2003. gada 27. maija vienošanās Nr. 1 pie 2002. gada 27. novembrī noslēgtā ieķīlājuma līguma Nr. KK 120/2002-a. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571779)	
1.2. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300000823701, 27.07.2004) -daļā par nodrošināmā prasījuma summu. Pamats: 2004. gada 15. novembra vienošanās Nr.2 pie 22.07.2004.aizdevuma līguma Nr.KK109/2004, 2004. gada 15. novembra vienošanās Nr.1 pie 22.07.2004.ieķīlājuma līguma Nr.KK109/2004-3. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571779)	5566900.00 LVL
1.3. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000374149, 28.11.2002) - nosakot, ka pirmās hipotēkas summa - procentu likme - 6 mēn. USD LIBOR + 1,9% gadā. Pamats: 2003. gada 25. septembra vienošanās Nr. 2 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr. KK120/2002, 2004. gada 22. jūlija vienošanās Nr.3 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr. KK120/2002, 2005. gada 9. jūnija vienošanās Nr.4 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2004. gada 22. jūlija vienošanās Nr.2 pie 2002. gada 27. novembra ieķīlājuma līguma Nr.KK120/2002-a, 2005. gada 9. jūnija vienošanās Nr.3 pie 27.11.2002. ieķīlājuma līguma Nr.KK120/2002-a. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571779)	4560000.00 LVL
1.4. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1.(žurnāla Nr. 300000823701, 27.07.2004) - daļā par summu un procentu likmi: Summa: LVL 9761736, -. Procentu likme - EUR 3M Libor + 1,9% un aizdevuma daļai, kas izsniegta ASV dolāros - USD 3M Libor + 1,9%. Pamats: 2005. gada 1. augusta vienošanās Nr.3 pie 22.07.2004. aizdevuma līguma Nr.KK109/2004, 2005. gada 1. augusta vienošanās Nr.2 pie 22.07.2004. ieķīlājuma līguma Nr.KK109/2004-3. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571779)	
1.5. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000374149, 28.11.2002) - daļā par summu un procentu likmi : -summa: Ls 7457854,02; -procentu likme - par aizdevuma lietošanu 6M EUR LIBOR+ 1,9% aizdevuma daļai EUR 6611570,25 apmērā un 6M EUR LIBOR+1,05% aizdevuma daļai EUR 4000000, -apmērā. Pamats: 2005. gada 31. augusta vienošanās Nr.5 pie 27.11.2002.aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005. gada 15. novembra vienošanās Nr.6 pie 27.11.2002.aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005. gada 31. augusta vienošanās Nr.4 pie 27.11.2002.ieķīlājuma līguma Nr.KK120/2002-a, 2005. gada 15. novembra vienošanās Nr.5 pie 27.11.2002.ieķīlājuma līguma Nr.KK120/2002-a. Žurn. Nr. 300001317075, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571779)	

IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
2.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300001317075, 30.12.2005) - daļā par summu. Pamats: 2006. gada 2. marta vienošanās Nr.5 pie 22.07.2004.aizdevuma līguma Nr.KK109/2004, 2006. gada 2. marta vienošanās Nr.3 pie 22.07.2004.ieķīlājuma līguma Nr.KK109/2004-3. <i>Žurn. Nr. 300001385346, lēmums 16.03.2006., tiesnese Sniedze Rūja</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.2 (300001571779)</i>	12465561.00 LVL
3.1. Dzēsti 3. iedaļas ieraksti Nr. 1.1; Nr. 1.2; Nr. 1.3; Nr. 1.4; Nr. 1.5 (žurnāla Nr. 300001317075, 30.12.2005). Pamats: 2006. gada 24. jūlija nostiprinājuma lūgums. 3.2. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001385346, 09.03.2006). Pamats: 2006. gada 24. jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001571779, lēmums 09.08.2006., tiesnesis Ēriks Jaunskungs</i>	
4.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1 (žurnāla Nr.300003150145, 09.12.2011) - izsakot jaunā redakcijā:Nostiprināta hipotēka.Nodrošinātais prasījums: EUR 13586433.35. Pamatparāda summa: 11322027.79. Procenti: nav noteikti. Līgumsods: saskaņā ar 2014. gada 2. decembra līgumu par pārvedamā parāda samaksas kārtību un 2014. gada 2. decembra ieķīlājuma līguma pārjaunojumu. Samaksas termiņš: saskaņā ar 2014. gada 2. decembra līgumu par pārvedamā parāda samaksas kārtību un 2014. gada 2. decembra ieķīlājuma līguma pārjaunojumu. Kreditors: Citadele banka, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103303559. Pamats: 2014.gada 17.decembra vienošanās par parāda pārvedi Nr. C/F14/926, 2014.gada 2.decembra līgums par pārvedamā parāda samaksas kārtību, 2014.gada 2.decembra ieķīlājuma līguma pārjaunojums. <i>Žurn. Nr. 300003773758, lēmums 29.12.2014., tiesnese Elga Guitāne</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 5.1 (300004126204)</i>	13586433.35 EUR
5.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300003773758, 18.12.2014).Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015716. <i>Žurn. Nr. 300004126204, lēmums 27.07.2016., tiesnese Evika Klēpe</i>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300001317075, 30.12.2005). Pamats: 2006. gada 24. jūlija nostiprinājuma lūgums.	7457854.02 LVL
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.2, žurnāla Nr. 300001317075, 30.12.2005). Pamats: 2006. gada 24. jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001571779, lēmums 09.08.2006., tiesnesis Ēriks Jaunskungs</i>	12465561.00 LVL
2.1. Dzēsta kārtējā hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300001352452, 07.02.2006). Pamats: 2006. gada 16. novembra bankas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001802132, lēmums 21.11.2006., tiesnese Inta Pūce</i>	6690694.00 LVL
3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1, žurnāla Nr. 300003150145, 09.12.2011). Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015716.	13586433.35 EUR
3.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.4.1, 4.2, žurnāla Nr. 300004119997, 03.06.2016). Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015716.	608054.73 EUR
3.3. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.5.1, 5.2, žurnāla Nr. 300004131135, 17.06.2016). Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015716. <i>Žurn. Nr. 300004126204, lēmums 27.07.2016., tiesnese Evika Klēpe</i>	1029427.23 EUR
4.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.6.1, 6.2, žurnāla Nr. 300004978524, 08.10.2019).Pamats: 2023.gada 12.oktobra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300006216817, lēmums 13.10.2023., tiesnese Dace Riekstiņa</i>	3990000.00 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 24.03.2026 17:55:28.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Liepājas būvvalde

Peldu iela 5, Liepāja, LV-3401, tālrunis: 63404725, e-pasts: buvvalde@liepaja.lv, www.liepaja.lv

LĒMUMS LIEPĀJĀ

2025. gada 14. oktobrī

Nr.955/1.13.1.

**Liepājas speciālās ekonomiskās
zonas pārvaldei**
(Nosūtīšanai e-adresē)

Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamo īpašumu
Brīvības iela 92A, Brīvības iela 92C, Brīvības iela 92D,
Brīvības iela 92E, Brīvības iela 94, Brīvības iela 98,
Brīvības iela 98A, Brīvības iela 98C un Parka iela 20, Liepāja,
sadalīšanai un robežu pārkārtošanai

Liepājas būvvalde (turpmāk – Būvvalde), izskatījusi SIA “Metrum” 2025. gada 18. septembrī iesniegto zemes ierīcības projektu nekustamo īpašumu (zemes vienību) Brīvības iela 92A, Brīvības iela 92C, Brīvības iela 92D, Brīvības iela 92E, Brīvības iela 94, Brīvības iela 98, Brīvības iela 98A, Brīvības iela 98C un Parka iela 20, Liepāja, sadalīšanai un robežu pārkārtošanai (zemes ierīkotāja Inese Kurāte, sertifikāts Nr. AA0177), kas izstrādāts, pamatojoties uz Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes (turpmāk – Liepājas SEZ pārvalde) 2025. gada 9. jūlija iesnieguma pamata, konstatē:

Nekustamais īpašums Brīvības iela 92A, Liepāja (kadastra Nr. 17000220098) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220098) 2860 m² platībā un vienas būves, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 4245 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 92C, Liepāja (kadastra Nr. 17000220132) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220188) 37489 m² platībā, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000536602 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda. Uz zemes vienības atrodas patstāvīgs būvju īpašums. Būvju īpašums Brīvības iela 92C, Liepāja (kadastra Nr. 17005220132), sastāv no vienas būves, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 100000228429 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 92D, Liepāja (kadastra Nr. 17000220150) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220150) 108234 m² platībā un 17 (septiņpadsmit) būvēm, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199781 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 92E, Liepāja (kadastra Nr. 17000220192) sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220189) 6205 m² platībā, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000581558 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 94, Liepāja (kadastra Nr. 17000220059) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220059) 132409 m² platībā un 18 (astoņpadsmit) būvēm, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 3060 uz

Liepājas SEZ pārvaldes vārda. Uz zemes vienības atrodas patstāvīgs būvju īpašums. Būvju īpašums Brīvības iela 94E, Liepāja (kadastra Nr. 17005220001), sastāv no vienas būves, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 100000471812 uz Akciju sabiedrība "Augstsprieguma tīkls" (reģistrācijas Nr. 40003575567, juridiskā adrese: Dārziema iela 86, Rīga) vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 98, Liepāja (kadastra Nr. 17000220152) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220152) 10267 m² platībā un vienas būves, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199790 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 98A, Liepāja (kadastra Nr. 17000220153) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220153) 8437 m² platībā un vienas būves, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199798 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 98C, Liepāja (kadastra Nr. 17000220154) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220154) 11116 m² platībā un vienas būves, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199808 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Parka iela 20, Liepāja (kadastra Nr. 17000220187) sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220186) 2123 m² platībā, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000579602 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Zemes vienības Brīvības iela 92A, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220098), Brīvības iela 92C, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220188), Brīvības iela 92D, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220150), Brīvības iela 92E, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220189), Brīvības iela 94, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220059), Brīvības iela 98, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220152), Brīvības iela 98A, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220153), Brīvības iela 98C, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220154) un Parka iela 20, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220186), atrodas teritorijā, kurā ar Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2022. gada 13. oktobra saistošiem noteikumiem Nr.21 "Lokālpilnojuma, kas groza Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu bijušās rūpnīcas "Liepājas Metalurģs" teritorijai, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk – Lokālpilnojums), apstiprināts Lokālpilnojums bijušās rūpnīcas "Liepājas metalurģs" teritorijai (šobrīd Liepājas industriālā parka teritorija (turpmāk – LIP)).

Saskaņā ar Lokālpilnojumu zemes vienības atrodas rūpnieciskas apbūves teritorijā (R), tehniskās apbūves teritorijā (TA), jauktas centra apbūves teritorijā (JC) un to šķērso plānotās ielu sarkanās līnijas.

Zemes ierīcības projekta risinājums paredz iesaistīto zemes vienību robežu pārkārtošanu un sadalīšanu, atbilstoši ielu sarkanajām līnijām, izveidojot 21 (divdesmit vienu) jaunu zemes vienību:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220309, 11815 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 98 (10248 m²), Brīvības iela 94 (1564 m²) un Brīvības iela 98C (3 m²), saglabāt nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220152 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Naglu iela 1, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220310, 26081 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94 (22393 m²) un Brīvības iela 98C (3688 m²), saglabāt nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220154 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Eksporta iela 12, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220311, 5131 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 98A, saglabāt nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220153 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Eksporta iela 11, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220312, 51543 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 92D, saglabāt nekustamā īpašuma ar

kadastra Nr.17000220150 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Eksporta iela 3, Liepāja.

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220313 49863 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 92D (27548 m²) un Brīvības iela 92C (22315 m²), saglabāt nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.17000220132 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Eksporta iela 1, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220314, 6198 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 92D, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Eksporta iela 4, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220315, 16427 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 92D (2836 m²) un Brīvības iela 92C (13591 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu “Dzelzsgriezēja iela”, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220316, 14418 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Parka iela 20 (2123 m²), Brīvības iela 92E (6205m²), Brīvības iela 92C (1583 m²) un Brīvības iela 92D (4507 m²), saglabāt nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220187 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Parka iela 20, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220317, 1650 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 92D, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu “Ezermalas iela 3F”, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220318, 7514 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 92A, (2860 m²), Brīvības iela 94 (3679 m²) un Brīvības iela 92D (975 m²), saglabāt nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.17000220098 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Trīs skursteņu iela 1, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220319, 8715 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94 (7660 m²) un Brīvības iela 92D (1055 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Trīs skursteņu iela 3, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220320, 47887 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94, Liepāja, saglabāt nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220059 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Martena iela 4, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220321, 19470 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94, Liepāja, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Martena iela 6, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220322, 5621 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94, Liepāja, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Dūmu iela 5, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220323, 10420 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94, Liepāja, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu “Trīs skursteņu iela”, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220324, 5535 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94 (5363 m²) un Brīvības iela 92D (172 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu “Martena iela”, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220325, 18774 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 92D (11213 m²), Brīvības iela 98A (2752 m²), Brīvības iela 94 (3544 m²), Brīvības iela 98C (1246 m²) un Brīvības iela 98 (19 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu “Eksporta iela”, Liepāja.

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220326, 554 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 98A, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu "Naglu iela 2A", Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220327, 3870 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 98C, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu "Eksporta iela 14A", Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220328, 2309 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 98C, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu "Martena iela 5A", Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220308, 5345 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94 (4808 m²) un Brīvības iela 92D (537 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Trīs skursteņu iela 5, Liepāja.

Plānoto zemes vienību platības var tikt precizētas pēc zemes vienību robežu kadastrālās uzmērīšanas.

Ar Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2025. gada 21. augusta lēmumu Nr. 300/9 "Par nosaukuma piešķiršanu plānotajām ielām Liepājas Industriālā parka teritorijā" apstiprināti nosaukumi plānotajām ielām Liepājas Industriālā parka teritorijā.

Ministru kabineta 2021.gada 29. jūnija noteikumu Nr. 455 „Adresācijas noteikumi” (turpmāk – Adresācijas noteikumi) 15. punkts noteic, ka pilsētu un ciemu teritoriju daļās, kur ir ielas, apbūvei paredzētajai zemes vienībai vai ēkai piešķir numuru ar piesaisti ielas nosaukumam. Pilsētu un ciemu teritoriju daļās, kur nav ielu, līdz ielu izbūvei vai, ja brauktuvei noteikts ceļa statuss, apbūvei paredzētajai zemes vienībai un ēkai saglabā vai piešķir nosaukumu kā adreses elementu. Divu mēnešu laikā pēc ielu izveides un nosaukumu piešķiršanas tām pašvaldība pieņem lēmumu par iepriekš piešķirto adresu maiņu, apbūvei paredzētās zemes vienības vai ēkas nosaukumu aizstājot ar numuru un piesaistot to ielas nosaukumam.

Pamatojoties uz Adresācijas noteikumu 15. punktu un Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2025. gada 21. augusta lēmumu Nr. 300/9 "Par nosaukuma piešķiršanu plānotajām ielām Liepājas Industriālā parka teritorijā", tiek mainītas adreses un nosaukumi vairākām zemes vienībām, kas atšķiras no SIA "Metrum" iesniegtajā zemes ierīcības projektā norādītajām adresēm/nosaukumiem.

Zemes ierīcības projekts izstrādāts atbilstoši Būvvaldes izsniegtajiem projekta izstrādes nosacījumiem (2025. gada 9. maija lēmums Nr. 466/1.13.1. "Par zemes ierīcības projekta izstrādes nepieciešamību un nosacījumiem zemes vienību sadalīšanai un pārkārtošanai (Brīvības iela 92A, Brīvības iela 92C, Brīvības iela 92D, Brīvības iela 92E, Brīvības iela 94, Brīvības iela 98, Brīvības iela 98A, Brīvības iela 98C un Parka iela 20, Liepāja)").

Ievērojot iepriekš izklāstīto, un, pamatojoties uz Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1. panta 14. punktu, Zemes ierīcības likuma 19. pantu, Ministru kabineta 2016. gada 2. augusta noteikumu Nr. 505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 11.6. apakšpunktu, 26. punktu, 28.1. un 28.2. apakšpunktu, Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 16.1. apakšpunktu, 18. punktu, 23. punktu, 26.2. un 27.2.2. apakšpunktu, Ministru kabineta 2021. gada 29. jūnija noteikumu Nr. 455 "Adresācijas noteikumi" 2.9., 2.10. apakšpunktu, 12. punktu un 1. pielikumu, Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2023. gada 21. decembra nolikuma Nr. 21 "Liepājas būvvalde nolikums" 6.1., 6.2. un 7.1. apakšpunktu, Būvvalde

NOLEMJ:

1. Apstiprināt zemes ierīcības projektu nekustamo īpašumu (zemes vienību) Brīvības iela 92A, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220098), Brīvības iela 92C, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220188), Brīvības iela 92D, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220150), Brīvības iela 92E, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220189), Brīvības iela 94, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220059), Brīvības iela 98, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220152), Brīvības iela 98A, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220153), Brīvības iela 98C, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220154) un Parka iela 20, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220186), sadalīšanai un robežu pārkārtošanai saskaņā ar pielikumu.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

2. Noteikt šādas adreses:

Veiktā darbība (adreses piešķiršana, maiņa, tai skaitā adreses pieraksta formas precizēšana, likvidēšana vai esošās adreses saglabāšana)	Adresācijas objekts (viensēta, ēka, apbūvei paredzēta zemes vienība un telpu grupa)	Adresācijas objekta un, ja nepieciešams, ar to funkcionāli saistīto objektu kadastra apzīmējums, ja tāds ir	Adresācijas objekta esošā adrese, ja tāda ir	Esošā adresācijas objekta kods adrešu klasifikatorā, ja tāds ir	Adresācijas objekta jaunā adrese	Adresācijas objekta un, ja nepieciešams, ar to funkcionāli saistīto objektu jaunais kadastra apzīmējums, ja tāds ir	Cita informācija, ja tāda ir
1	2	3	4	5	6	7	8
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220152	Brīvības iela 98, Liepāja	105174090	Naglu iela 1, Liepāja	17000220309	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 98, Brīvības iela 94 un Brīvības iela 98C
Adreses piešķiršana	Ēka	17000220059027	Brīvības iela 98, Liepāja	105174090	Naglu iela 1, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220153	Brīvības iela 98A, Liepāja	105174105	Eksporta iela 11, Liepāja	17000220311	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 98A
Adreses piešķiršana	Ēka	17000220059004	Brīvības iela 98A, Liepāja	105174105	Eksporta iela 11, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220150	Brīvības iela 92D, Liepāja	105174074	Eksporta iela 3, Liepāja	17000220312	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 92D
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059006; 17000220059011; 17000220059013; 17000220059014; 17000220059002; 17000220059003; 17000220059005; 17000220059007; 17000220059009; 17000220059010;	Brīvības iela 92D, Liepāja	105174074	Eksporta iela 3, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059022; 17000220059023	Brīvības iela 92D, Liepāja	105174074	Eksporta iela 9, Liepāja		Atrrodas zemes vienības – Eksporta ielas daļā (ceļa nodalījuma joslā)
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta	17000220188	Brīvības iela 92C,	104954941	Eksporta iela 1,	17000220313	Atdalīta no zemes

	zemes vienība		Liepāja		Liepāja		vienības Brīvības iela 92D un Brīvības iela 92C
Adrešes piešķiršana	Ēkas	17000220059016	Brīvības iela 92D, Liepāja	105174074	Eksporta iela 1, Liepāja		
Adrešes piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220154	Brīvības iela 98C, Liepāj	105174113	Eksporta iela 12, Liepāja	17000220310	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 98C un Brīvības iela 94
Adrešes piešķiršana	Ēkas	17000220059025	Brīvības iela 98C, Liepāja	105174113	Eksporta iela 12, Liepāja		
Adrešes piešķiršana	Ēkas	17000220059045; 17000220059044; 17000220059046	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Eksporta iela 12, Liepāja		
Adrešes piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220150	Brīvības iela 92D, Liepāja	105174074	Eksporta iela 4, Liepāja	17000220314	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 92D
Adrešes piešķiršana	Ēkas	17000220059017	Brīvības iela 92D, Liepāja	105174074	Eksporta iela 4, Liepāja		
Adrešes piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220189	Brīvības iela 92E, Liepāja	106759742	Parka iela 20, Liepāja	17000220316	Atdalīta no zemes vienības Parka iela 20, Brīvības iela 92E, Brīvības iela 92C, Brīvības iela 92D
Adrešes piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220098	Brīvības iela 92A, Liepāja	102398974	Trīs skursteņu iela 1, Liepāja	17000220318	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 92A, Brīvības iela 94 un Brīvības iela 92D
Adrešes piešķiršana	Ēkas	17000220098018	Brīvības iela 92A, Liepāja	102398974	Trīs skursteņu iela 1, Liepāja		
Adrešes piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220059	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Trīs skursteņu iela 3, Liepāja	17000220319	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94 un Brīvības iela 92D
Adrešes	Ēkas	17000220059019	Brīvības	102399002	Trīs		

piešķiršana			iela 94, Liepāja		skursteņu iela 3, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059020	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Trīs skursteņu iela 3A, Liepāja		Atrrodas zemes vienības – Trīs skursteņu ielas daļā (ceļa nodalījuma joslā)
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220059	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Trīs skursteņu iela 5, Liepāja	17000220308	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94 un Brīvības iela 92D
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059021	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Trīs skursteņu iela 5, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220059	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Martena iela 4, Liepāja	17000220320	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059047; 17000220059049; 17000220059092; 17000220059094; 17000220059095; 17000220059093; 17000220059050; 17000220059088	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Martena iela 4, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220059	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Martena iela 6, Liepāja	17000220321	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059089; 17000220059090	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Martena iela 6, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220059	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Dūmu iela 5, Liepāja	17000220322	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059096	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002	Dūmu iela 5, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059091	Brīvības iela 94E, Liepāja	106175875	Dūmu iela 5, Liepāja		
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220152	Brīvības iela 98, Liepāja	105174090			Zemes vienībai piešķirta adrese Naglu iela

							1, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220153	Brīvības iela 98A, Liepāja	105174105			Zemes vienībai piešķirta adrese Eksporta iela 11, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220150	Brīvības iela 92D, Liepāja	105174074			Zemes vienībai piešķirta adrese Eksporta iela 3, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220188	Brīvības iela 92C, Liepāja	104954941			Zemes vienībai piešķirta adrese Eksporta iela 1, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220154	Brīvības iela 98C, Liepāj	105174113			Zemes vienībai piešķirta adrese Eksporta iela 12, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220189	Brīvības iela 92E, Liepāja	106759742			Zemes vienībai piešķirta adrese Parka iela 20, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220098	Brīvības iela 92A, Liepāja	102398974			Zemes vienībai piešķirta adrese Trīs skursteņu iela 1, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220059	Brīvības iela 94, Liepāja	102399002			Zemes vienība sadalīta, tai piešķirtas citas adreses
Adreses likvidēšana	Ēka	17000220059091	Brīvības iela 94E, Liepāja	106175875			Piešķirta adrese Dūmu iela 5, Liepāja

- No zemes vienībām Brīvības iela 92C un Brīvības iela 92D, atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220315, ~ 16427 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Dzelzsgriezēja iela”, Liepāja.
- No zemes vienības Brīvības iela 92D, atdalītajai zemes vienībai – starpgabalam (kadastra apzīmējums 17000220317, ~1650 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Ezermalas iela 3F”, Liepāja.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

5. No zemes vienības Brīvības iela 94, atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220323, ~10420 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Trīs skursteņu iela”, Liepāja.
6. No zemes vienībām Brīvības iela 94 un Brīvības iela 92D, atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220324, ~5535 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Martena iela”, Liepāja.
7. No zemes vienībām Brīvības iela 92D, Brīvības iela 98A, Brīvības iela 94, Brīvības iela 98C un Brīvības iela 98, atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220325, ~18774 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Eksporta iela”, Liepāja.
8. No zemes vienības Brīvības iela 98A, atdalītajai zemes vienībai – starpgabals (kadastra apzīmējums 17000220326, ~554 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Naglu iela 2A”, Liepāja.
9. No zemes vienības Brīvības iela 98C atdalītajai zemes vienībai – starpgabals (kadastra apzīmējums 17000220327, ~3870 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Eksporta iela 14A”, Liepāja.
10. No zemes vienības Brīvības iela 98C atdalītajai zemes vienībai – starpgabals (kadastra apzīmējums 17000220328, ~2309 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Martena iela 5A”, Liepāja.
11. Noteikt zemes vienībām “Dzelzsgriezēja iela”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220315, ~16427 m² platībā), “Trīs skursteņu iela”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220323, ~10420 m² platībā), “Martena iela”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220324, ~5535 m² platībā), “Eksporta iela”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220325, ~18774 m² platībā), nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).
12. Noteikt zemes vienībām Trīs skursteņu iela 5, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220308, ~5345 m² platībā), Naglu iela 1, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220309, ~11815 m² platībā), Eksporta iela 12, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220310, ~26081 m² platībā), Eksporta iela 11, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220311, ~5131 m² platībā), Eksporta iela 3, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220312, ~51543 m² platībā), Eksporta iela 4, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220314, ~6198 m² platībā), Trīs skursteņu iela 1, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220318, ~7514 m² platībā), Trīs skursteņu iela 3, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220319, 8715 m² platībā) Martena iela 4, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220320, ~47887 m² platībā), Martena iela 6, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220321, ~19470 m² platībā), Dūmu iela 5, Liepāja (kadastra apzīmējums kadastra apzīmējums 17000220322, ~5621 m² platībā) – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001).
13. Noteikt zemes vienībai Eksporta iela 1, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220313, ~49863 m² platībā), nekustamā īpašuma lietošanas mērķus:
 - 13.1. zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101) – 28538 m² platībā;
 - 13.2. rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001) – 21325 m² platībā.
14. Noteikt zemes vienībām šādu funkcionālās zonas lietošanas mērķi:
 - 14.1. “Ezermalas iela 3F”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220317, 1650 m² platībā), Parka iela 20, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220316, 14418 m² platībā) – jauktas centra apbūves teritorija (JC).
 - 14.2. “Eksporta iela 14A”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220327, ~3870 m² platībā), “Martena iela 5A”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220328, ~2309 m² platībā), “Naglu iela 2A”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220326, ~554 m² platībā) – rūpnieciskās apbūves teritorija (R).
15. Noteikt zemes vienībām “Eksporta iela 14A”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220327, ~3870 m² platībā), “Martena iela 5A”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220328, ~2309 m² platībā), “Ezermalas iela 3F”, Liepāja (kadastra apzīmējums

17000220317, 1650 m² platībā), "Naglu iela 2A", Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220326, 554 m² platībā) atzīmi – nav apbūves zeme.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 77.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo un otro daļu un 79.panta pirmo daļu, šo lēmumu administratīvā akta adresāts var apstrīdēt Būvvaldes vadītājam viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, apstrīdēšanas iesniegumu iesniedzot Būvvaldē (Peldu ielā 5, Liepājā, LV-3401). Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, administratīvais akts (lēmums) stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam.

Pilsētas arhitekts

Uģis Kaugurs

Grīse 63404421
madara.grisle@liepaja.lv

Nosūtāms: Finanšu pārvaldei, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldei, VZD, SIA "Metrum"

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 1700 022 0312
Adrese: Eksporta iela 3, Liepāja

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Liepājas būvvaldes 2025. gada 14.oktobra lēmumu Nr. 955/1.13.1. "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamo īpašumu Brīvības iela 92A, Brīvības iela 92C, Brīvības iela 92D, Brīvības iela 92E, Brīvības iela 94, Brīvības iela 98, Brīvības iela 98A, Brīvības iela 98C un Parka iela 20, Liepāja, sadalīšanai un robežu pārkārtošanai".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1700 022 0150.

Robežas noteiktas: 2025.gada 8. decembrī

Plāna mērogs 1: 2000

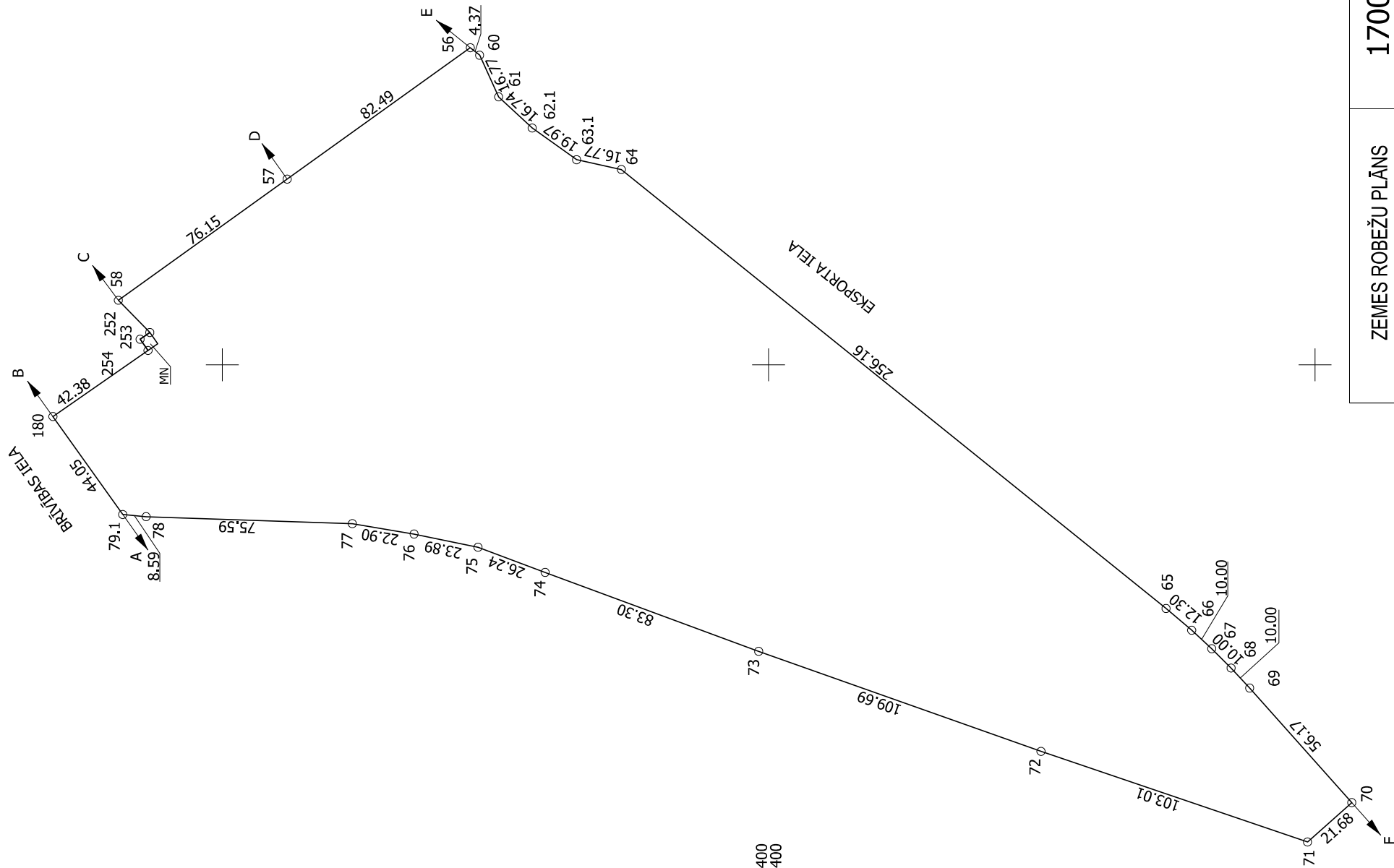
Zemes vienības platība: 5.1521 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
mēroga koeficients 1.000008

Nr.	L(metros)
254	5.04
253	4.32
252	16.50
58	

Robežjošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B:	17000220108
no B līdz C:	17000220051 – Brīvības iela 96
no C līdz D:	17000220008 – Brīvības iela 98B
no D līdz E:	17000220311 – Eksporta iela 11
no E līdz F:	17000220325 – Eksporta iela
no F līdz A:	17000220313 – Eksporta iela 1



Zemes vienības platība: 5.1521 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS	1700 022 0312	Plāna mērogs 1: 2000	2.lapa no 2
Mēmiēks Ģirts Jākobsons sertifikāta Nr. CB0026	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 1700 022 0312
Adrese: Eksporta iela 3, Liepāja

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 8. decembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 5.1521 ha



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
17000220059009	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Darbnīca

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1123.8
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1979
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000220059009001	-

Nosaukums:	Darbnīca
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	49
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1123.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1123.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1123.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.7	-	-	304.2	-
2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.5	-	-	31.0	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	2.2	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	22.4	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	23.5	-
6	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	2.1	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	11.7	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	16.6	-
9	Degļu darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	12.9	-
10	Boilera telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	10.4	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	15.7	-
12	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	10.9	-
13	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.8	-
14	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.4	-
15	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	4.8	-
16	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.6	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	4.2	-
18	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	34.7	-
19	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	5.6	-
20	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	7.5	-
21	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	41.5	-
22	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	8.5	-
23	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	40.8	-
24	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	8.9	-
25	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	75.3	-
26	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	22.1	-
27	Mašīnu noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	100.3	-
28	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.6	-
29	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	13.7	-
30	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	9.0	-

31	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.4	-
32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	8.3	-
33	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	6.9	-
34	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	2.4	-
35	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	5.5	-
36	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.2	-
37	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	5.0	-
38	Boilera telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	10.1	-
39	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	2.4	-
40	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	5.7	-
41	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	20.0	-
42	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	104.3	-
43	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	15.3	-
44	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	18.9	-
45	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	31.6	-
46	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.4	-
47	Akumulatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.6	-
48	Akumulatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	8.3	-
49	Akumulatoru lādētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	22.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	6387.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1279.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1979
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1979
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1979
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1979

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		

Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
17000220150	-	7.7667 ha	100000199781	-	Liepāja

Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
17000220312	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401
Nekustamā īpašuma objekta platība:		5.1521
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	285721	12.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	225044	09.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
17000220059002	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Caurlaide
17000220059003	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Enerģētiskais cehs
17000220059005	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Veselības korpusa ēka
17000220059006	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Kanalizācijas pārsūkņēšanas stacija
17000220059007	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Sūkņu stacija
17000220059008	1/1	-	Nostādināšanas baseini
17000220059009	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Darbnīca
17000220059010	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Ugunsdrošo materiālu noliktava
17000220059011	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Transformatora apakšstacija
17000220059012	1/1	-	1.šihtas estakāde
17000220059013	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Saiņošanas preses ēka
17000220059014	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Sagatavju noliktava

17000220150001	1/1	-	NDZ
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):			-
Galvenais lietošanas veids:			0 - Nav noteikts
Būves tips:			-
Uzbūvēšanas gads:			-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):			-
Pirmsreģistrēta būve			
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā			

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	08.03.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0362	ha
-	12.01.2026	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.1347	ha
-	12.01.2026	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0071	ha
-	12.01.2026	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0658	ha
-	12.01.2026	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0155	ha
-	12.01.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	5.1521	ha
-	12.01.2026	7312010201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0362	ha
-	12.01.2026	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1505	ha

17000220314	1/1	Eksporta iela 4, Liepāja, LV-3401
17000220317	1/1	-
17000220325	1/1	-

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
17000220059002	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Caurlaide

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	13.6
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1961
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	21.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	57.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1961

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1961
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1961
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1961

17000220059003	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Enerģētiskais cehs
----------------	-----	-----------------------------------	--------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	674.2
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000220059003001	-

Nosaukums:	Enerģētiskais cehs
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	25
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	674.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	674.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	630.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	43.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

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	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	3.1	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	31.4	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	18.7	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	27.5	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	18.6	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	13.2	-

7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	1.5	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	2.7	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	2.7	-
10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	1.5	-
11	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	4.5	-
12	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	55.7	-
13	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.2	-	-	5.1	-
14	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.2	-	-	23.7	-
15	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	71.5	-
16	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	10.9	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	53.6	-
18	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	28.6	-
19	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	41.6	-
20	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	44.1	-
21	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	23.0	-
22	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	20.2	-
23	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.2	-	-	127.0	-
24	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	21.9	-
25	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	21.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	783.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	3741.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1960
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1960
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1960
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1960

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bīdē		
Elektroapgāde		

Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids			
---	--	--	--

17000220059005	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Veselības korpusa ēka
----------------	-----	--------------------------------------	-----------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	302.3
Galvenais lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Būves tips:	12640101 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1983
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	194.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1555.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1983
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1983
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1983
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1983

17000220059006	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Kanalizācijas pārsūkņēšanas stacija
----------------	-----	--------------------------------------	-------------------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	63.8
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1966
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	38.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	327.0 kub.m.	-	-

17000220059007	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Sūkņu stacija
----------------	-----	--------------------------------------	---------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	358.3
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1966
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	280.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2033.0 kub.m.	-	-

17000220059008	1/1	-	Nostādīnāšanas baseini
----------------	-----	---	------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1820.0
Galvenais lietošanas veids:	2223 - Vietējās nozīmes notekūdeņu cauruļvadi un attīrīšanas būves
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1966
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	1820.0 kv.m.	22230202	Attīrīšanas iekārtu baseini

17000220059009	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Darbnīca
----------------	-----	-----------------------------------	----------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1123.8
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1979
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000220059009001	-

Nosaukums:	Darbnīca
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	49
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.7	-	-	304.2	-
2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.5	-	-	31.0	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	2.2	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	22.4	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	23.5	-
6	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	2.1	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	11.7	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	16.6	-
9	Degļu darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	12.9	-

10	Boilera telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	10.4	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	15.7	-
12	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	10.9	-
13	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.8	-
14	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.4	-
15	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	4.8	-
16	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.6	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	4.2	-
18	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	34.7	-
19	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	5.6	-
20	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	7.5	-
21	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	41.5	-
22	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	8.5	-
23	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	40.8	-
24	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	8.9	-
25	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	75.3	-
26	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	22.1	-
27	Mašīnu noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	100.3	-
28	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.6	-
29	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	13.7	-
30	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	9.0	-
31	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.4	-
32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	8.3	-
33	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	6.9	-
34	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	2.4	-
35	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	5.5	-
36	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	1.2	-
37	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	5.0	-
38	Boilera telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	10.1	-
39	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	2.4	-
40	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	5.7	-
41	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	20.0	-

42	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	104.3	-
43	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	15.3	-
44	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	18.9	-
45	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	31.6	-
46	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.4	-
47	Akumulatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.6	-
48	Akumulatoru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	8.3	-
49	Akumulatoru lādētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	22.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	6387.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1279.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1979
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1979
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1979
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1979

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bīdē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

17000220059010	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Ugunsdrošo materiālu noliktava
----------------	-----	-----------------------------------	--------------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2420.1
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1968
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000220059010001	-
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa

Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	10
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	12.6	-	-	2364.0	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	9.1	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	1.8	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	1.4	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	8.1	-
6	Namu pārvalde	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	7.2	-
7	Namu pārvalde	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	4.6	-
8	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	8.0	-
9	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	3.5	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.3	-	-	12.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	2511.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	32646.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1968
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1968
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1968
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1968
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1968

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

17000220059011	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Transformatora apakšstacija
----------------	-----	-----------------------------------	-----------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	251.9
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510107 - Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas

Uzbūvēšanas gads:	1978
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	991.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1978
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1978
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1978
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1978

17000220059012	1/1	-	1.šīhtas estakāde
----------------	-----	---	-------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Galvenais lietošanas veids:	2141 - Tilti un estakādes
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1967
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	-	196.0 m	21410301	Dzelzceļu estakādes

17000220059013	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Saiņošanas preses ēka
----------------	-----	-----------------------------------	-----------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	188.6
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1967
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	223.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	905.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1967
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1967
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1967
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1967

17000220059014	1/1	Eksporta iela 3, Liepāja, LV-3401	Sagatavju noliktava
----------------	-----	-----------------------------------	---------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	6512.4
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1967
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000220059014001	-

Nosaukums:	Sagatavju noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	23
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Sagatavju noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	14.5	-	-	6246.6	-
2	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	32.4	-
3	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	30.8	-
4	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	30.8	-
5	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	3.8	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	3.2	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.9	-
8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.9	-
9	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	21.6	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	4.2	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	3.1	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.9	-
13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.9	-
14	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	2.9	-
15	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	3.8	-
16	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	21.6	-
17	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	12.9	-
18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	19.2	-
19	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	13.8	-

20	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	16.1	-
21	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	11.3	-
22	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	13.8	-
23	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	-	-	12.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	90416.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	6683.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1967
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1967
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1967
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1967

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

17000220059015	1/1	-	Estakāde
17000220059017	1/1	Eksporta iela 4, Liepāja, LV-3401	Pazemes noliktava
17000220059022	1/1	Eksporta iela 9, Liepāja, LV-3401	Sūkņu stacija
17000220059023	1/1	Eksporta iela 9, Liepāja, LV-3401	Ūdenstornis

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000329402	Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde	1/1	valsts	17000220150	Fēniksa iela 4, Liepāja, LV-3401

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
LIETA**

Lietas numurs	17000220059010-01
Lapu skaits	5
Kadastra apzīmējums	17000220059010
Nosaukums	Ugunsdrošo materiālu noliktava
Adrese	Brīvības iela 92D, Liepāja

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 28.11.2005

Daiga Jurkovska

(paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 28.11.2005

Ruta Laure

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Marta Guča
LIEPĀJAS BIRŅJA
VADĪTĀJA

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 28.11. .gada 1. .mē.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Inventarizācijas pasūtītāji: LIEPĀJAS METALURGS A/S
Iesniegtie dokumenti: Pasūtījuma pieteikums
 Nr. 100078 17.11.2005 Juridiska persona
 Lēmums par adreses noteikšanu vai izmaiņšanu
 Nr. 600 17.11.2005 Liepājas pilsētas dome

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Ugunsdrošo materiālu noliktava
Galvenais lietošanas veids	1252 Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas
Kapitalitātes grupa	II
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1968
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	20
Apsekošanas datums	25.11.2005

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	pilnīgi apmierinošs
Ārsienas	Vieglbetons	pilnīgi apmierinošs
Ārsienas	Dzelzsbetons/ betons	pilnīgi apmierinošs
Pārsegumi		
Jumts	Azbestcimenta loksnes	pilnīgi apmierinošs

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	2511.3 apbūves laukuma kv.m	
Būvtilpums	32646 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		
Aukstā ūdens apgāde		
Kanalizācija		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

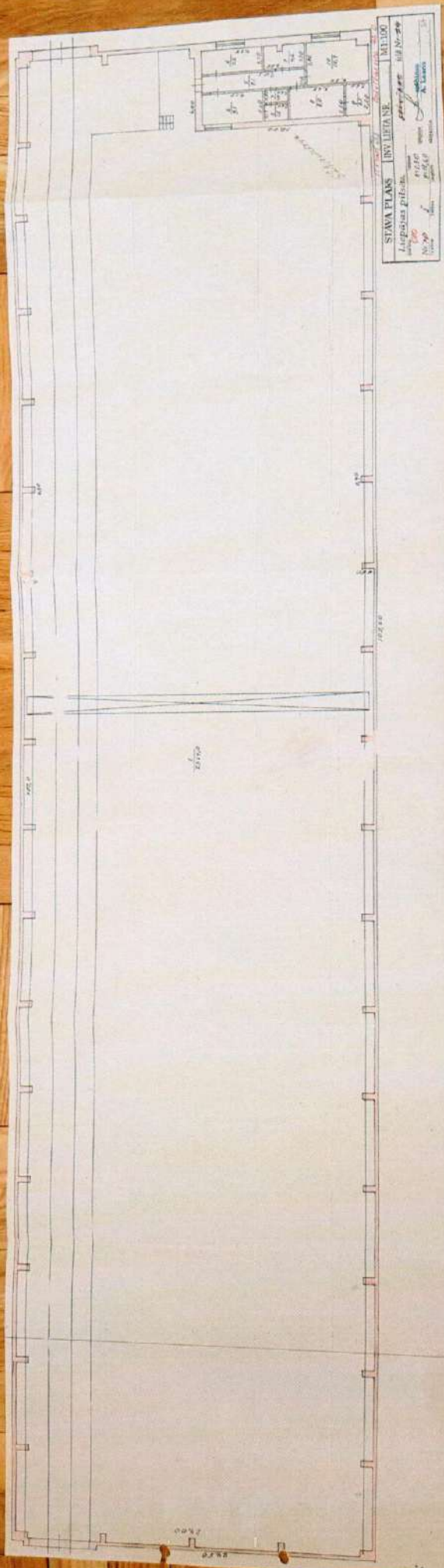
Kopējā platība	2420.1
Lietderīgā platība	2420.1
Nedzīvojamo telpu platība	2420.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība	2420.1

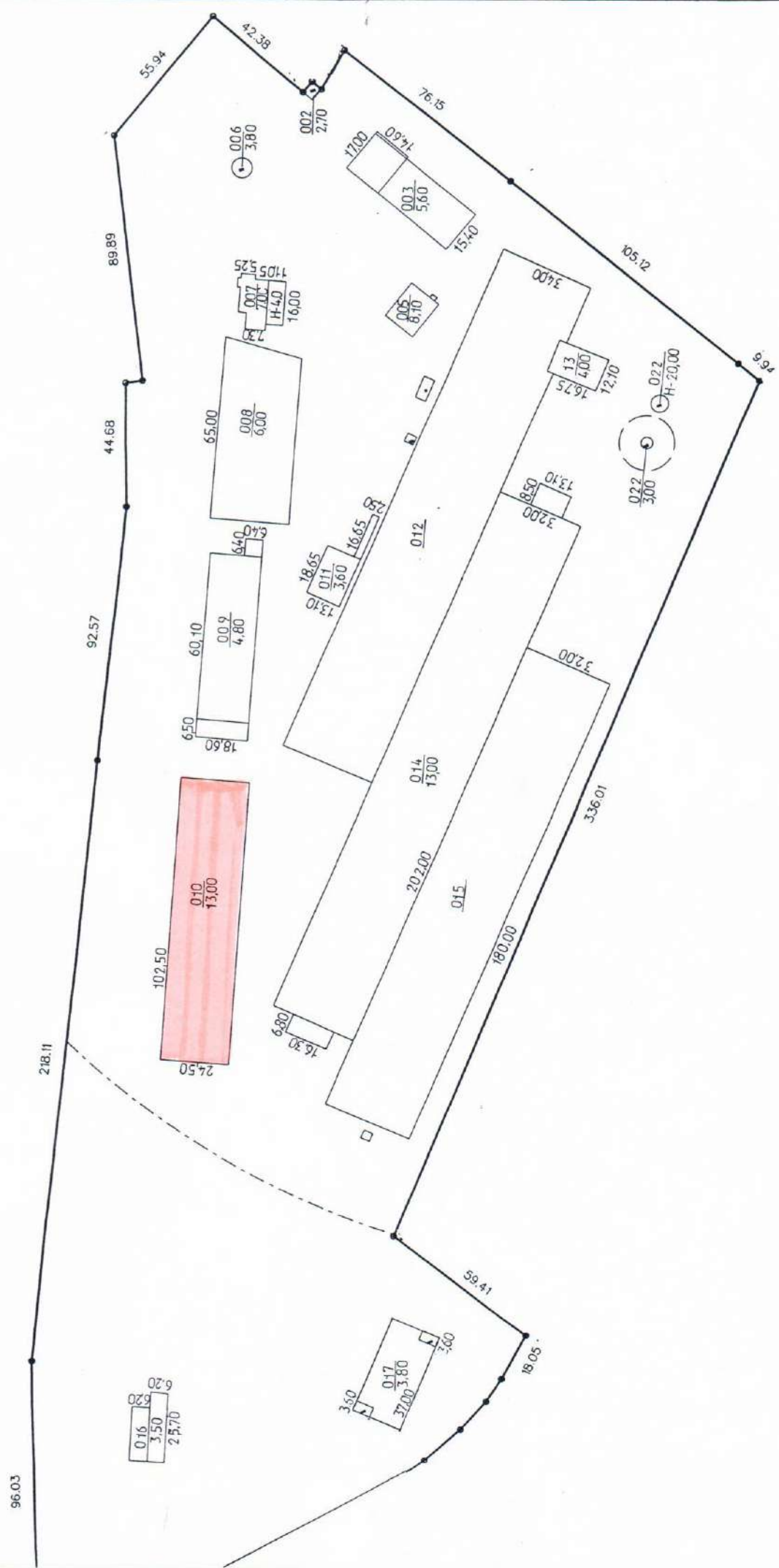
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Noliktava	2420.1

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1252 Rezervuāra, bunkura, silosa vai noliktavas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Noliktava	2364.0		12.60	
1	2	Kabinets	9.1		2.30	
1	3	Tualete	1.8		2.30	
1	4	Tualete	1.4		2.30	
1	5	Gaitenis	8.1		2.30	
1	6	Namu pārvalde	7.2		2.30	
1	7	Namu pārvalde	4.6		2.30	
1	8	Ģērbtuve	8.0		2.30	
1	9	Mazgātava	3.5		2.30	
1	10	Kabinets	12.4		2.30	
Kopā			2420.1	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			2420.1			





BŪVES NOVIENTNES SHĒMA
Būves kadastra apzīmējums 1700 022 0059 010

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
LIETA**

Lietas numurs	17000220059014-01
Lapu skaits	8
Kadastra apzīmējums	17000220059014
Nosaukums	Sagatavju noliktava
Adrese	Brīvības iela 92D, Liepāja

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā

Z.V.
[Signature]

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 28.11.2005

Daiga Jurkovska

(paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 28.11.2005

Ruta Laure

(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

[Signature]
LIEPĀJAS REĢIONĀLĀ NODAĻA
VADĪTĀJA

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 2005 . gada 1 . 12 .



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Inventarizācijas pasūtītāji: LIEPĀJAS METALURGS A/S
Iesniegtie dokumenti: Pasūtījuma pieteikums
 Nr. 100078 17.11.2005 Juridiska persona
 Lēmums par adreses noteikšanu vai izmaiņšanu
 Nr. 600 17.11.2005 Liepājas pilsētas dome

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Sagatavju noliktava
Galvenais lietošanas veids	1252 Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas
Kapitalitātes grupa	II
Virszemes stāvu skaits	2
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1967
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	30
Apsekošanas datums	25.11.2005

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļi/ paneļi	apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	apmierinošs
Jumts	Metāla loksnes	apmierinošs

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	6683.5 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	90416 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Centrālā apkure		
Elektroapgāde		
Aukstā ūdens apgāde		
Kanalizācija		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	6512.4
Lietderīgā platība	6512.4
Nedzīvojamo telpu platība	6512.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība	6512.4

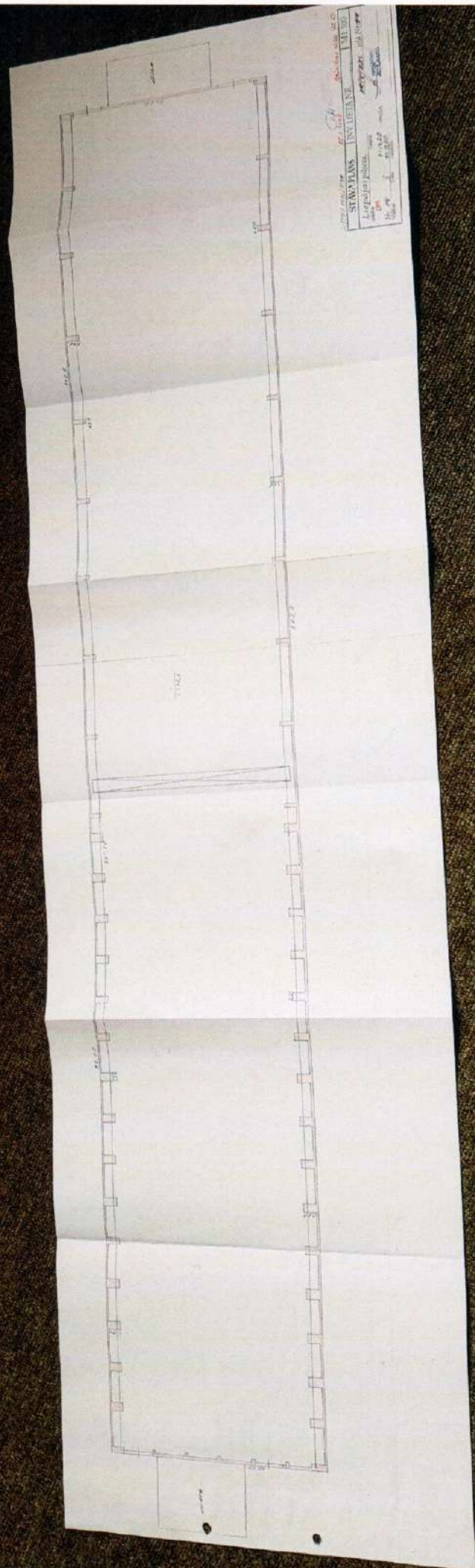
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

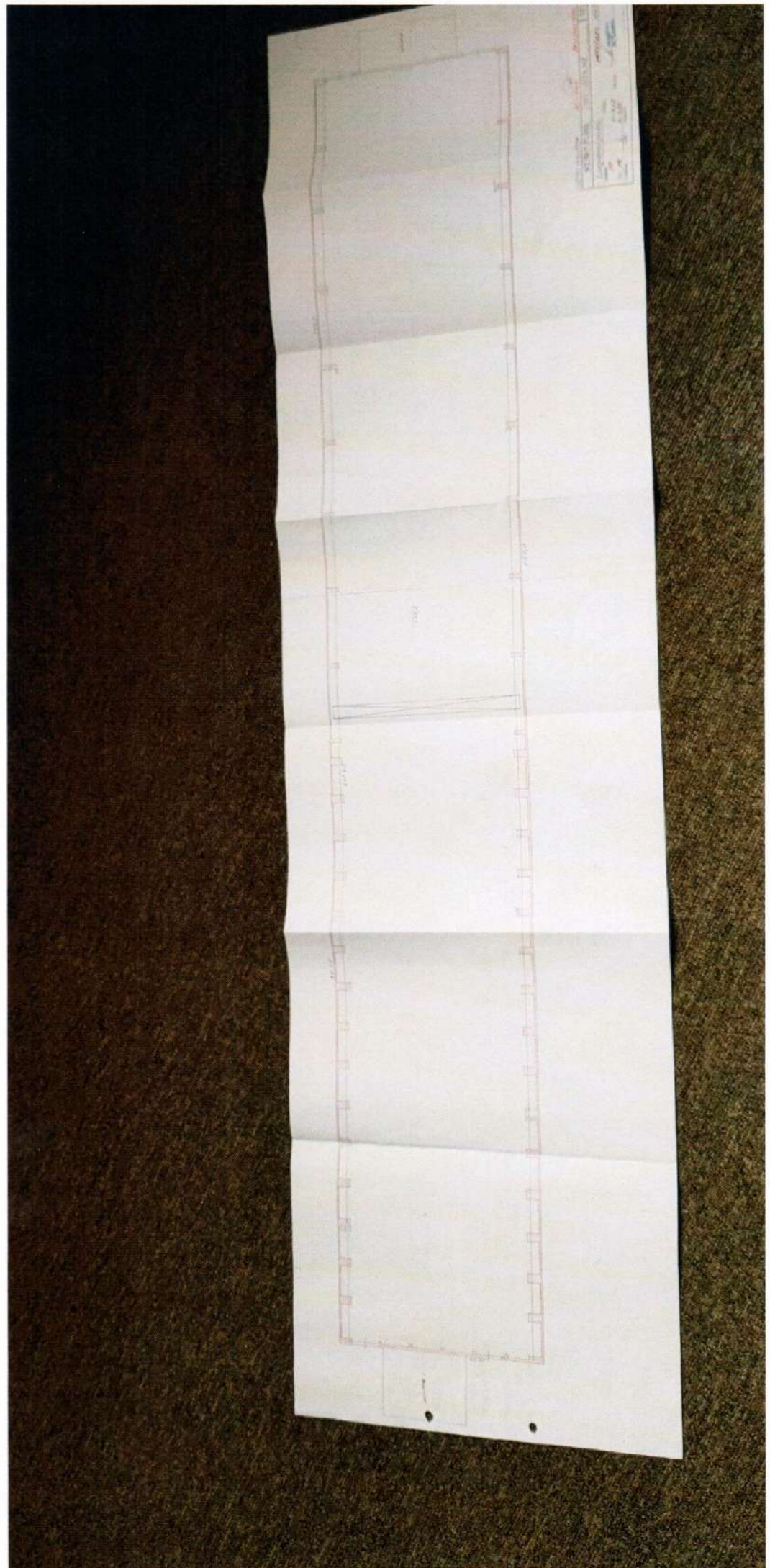
Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Sagatavju noliktava	6512.4

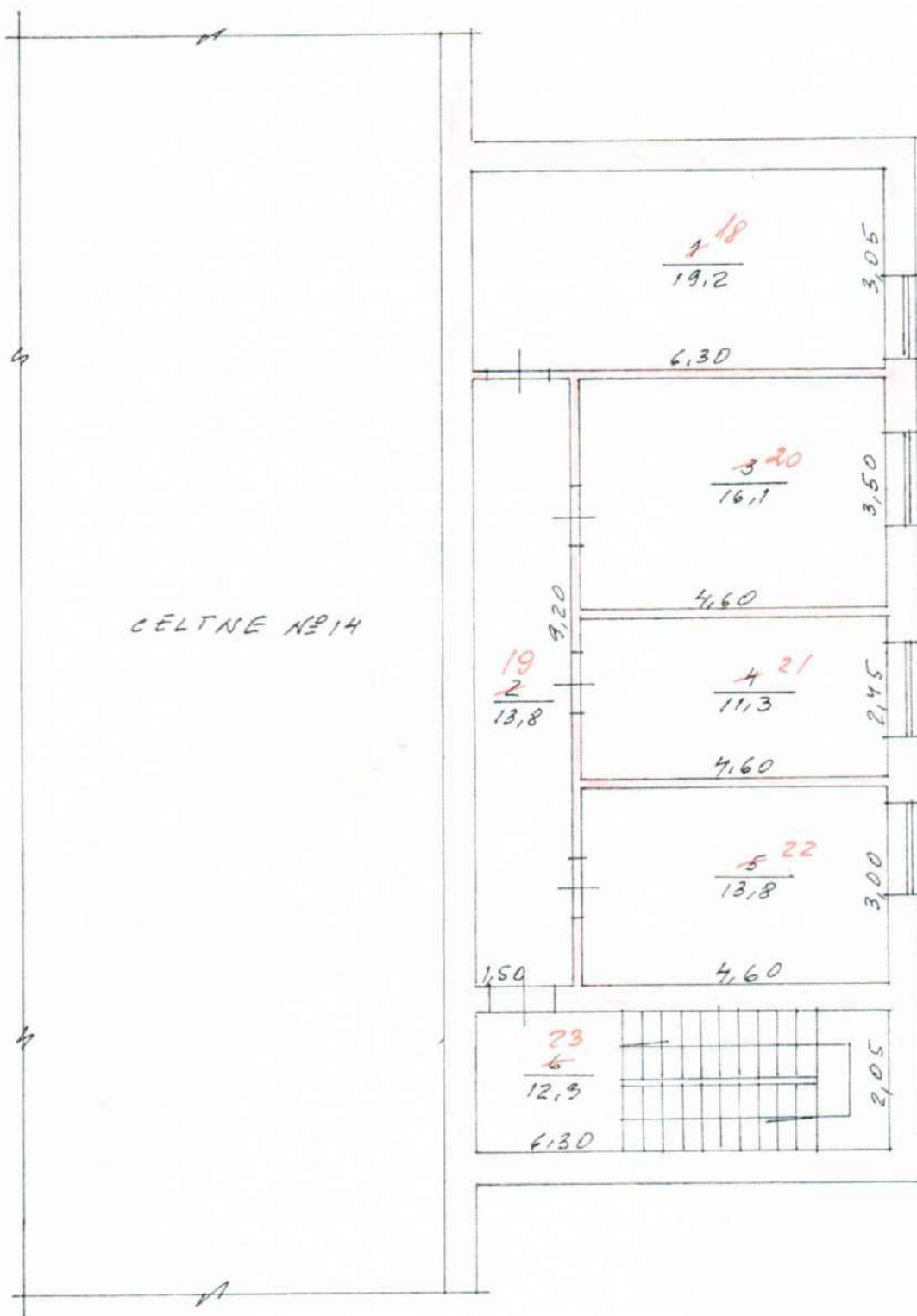
Telpu grupas numurs	AdreSES numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1252 Rezervuāra, bunkura, silosa vai noliktavas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	1	Sagatavju noliktava	6246.6		14.50	
1	2	Garāža	32.4		3.60	
1	3	Garāža	30.8		3.60	
1	4	Garāža	30.8		3.60	
1	5	Dušas telpa	3.8		2.75	
1	6	Priekštelpa	3.2		2.75	
1	7	Tualete	1.9		2.75	
1	8	Priekštelpa	1.9		2.75	
1	9	Ģērbtuve	21.6		2.75	
1	10	Gaitenis	4.2		2.75	
1	11	Gaitenis	3.1		2.75	
1	12	Priekštelpa	1.9		2.75	
1	13	Tualete	1.9		2.75	
1	14	Priekštelpa	2.9		2.75	
1	15	Dušas telpa	3.8		2.75	
1	16	Ģērbtuve	21.6		2.75	
1	17	Kāpņu telpa	12.9		2.75	
2	18	Kabinets	19.2		2.75	
2	19	Gaitenis	13.8		2.75	
2	20	Kabinets	16.1		2.75	
2	21	Kabinets	11.3		2.75	
2	22	Kabinets	13.8		2.75	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
2	23	Kāpņu telpa	12.9		2.75	
Kopā			6512.4	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			6512.4			



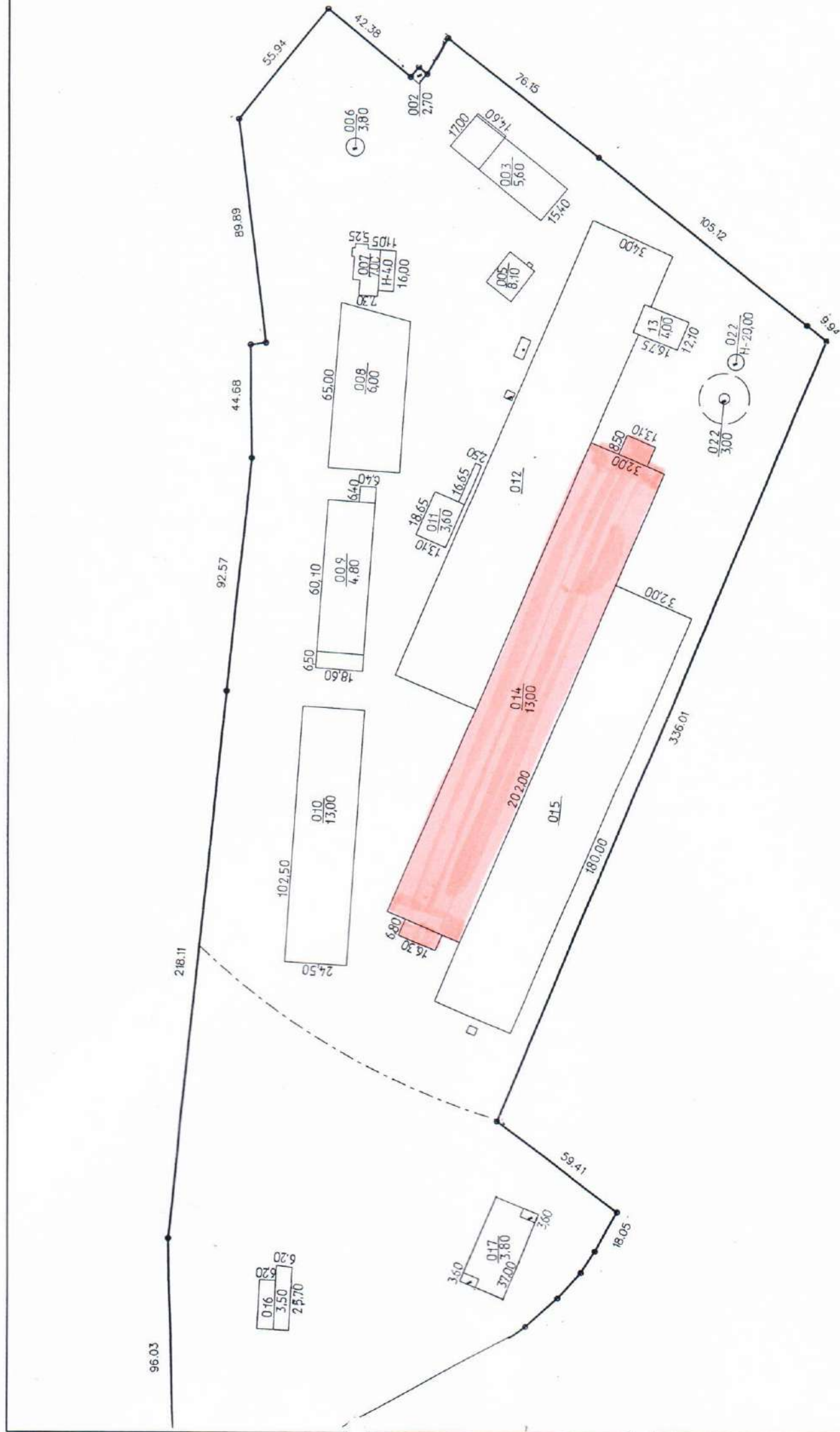




25.11.2005

Pūvības iela 92D

STĀVA PLĀNS		INV. LIETA NR.	M1:100
Liepājas pilsēta,		BRĪVĪBAS ielā Nr. 94	
pilsēta	adrese		
OM			
Nr. 148	II		
celtne	stāvs		
	augstums		
	H=2,75		
		IZPILDĪJA	speciālists
		PĀRBAUDĪJA	A. Lauris



BŪVES NOVIETNES SHĒMA
 Būves kadastra apzīmējums 1700 022 0059 014

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS

Nr. 4.5/1/2023

Liepājā

dokumenta datums ir pēdējā elektroniskā paraksta laika zīmoga datums

Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, vienotais reģistrācijas Nr.90000329402, tās pārvaldnieka Ulda Hmieļevska personā, kurš rīkojas uz Ministru kabineta 1997. gada 23. septembra noteikumu Nr.336 "Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes nolikums" pamata, turpmāk tekstā saukts "**Iznomātājs**", no vienas puses, un

Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA "Ekers Stividoris LP", reģistrācijas Nr.40103832162, kuru uz sabiedrības statūtu pamata pārstāv tās valdes loceklis Olafs Vītols, turpmāk tekstā saukts "**Nomnieks**", no otras puses, abi kopā turpmāk tekstā saukti "**Puses**", bez viltus, spaidiem un maldiem, noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu, turpmāk tekstā saukts "**Līgums**":

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Iznomātājs nodod, un Nomnieks pieņem nomā Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes īpašumā esošo nekustamā īpašuma Brīvības ielā 92D, Liepājā, kadastra Nr.17000220150, daļu, kas sastāv no **zemesgabala ar kopējo platību 26 996 m²**, un 2 (divām) ēkām: ugunsdrošo materiālu noliktavas, kadastra apzīmējums 17000220059010, 2420,1 m² platībā; un sagatavju noliktavas, kadastra apzīmējums 17000220059014, 6512,4 m² platībā, **kopējā noliktavu ēku platība 8932,5 m²**, turpmāk tekstā saukts "**Objekts**", saskaņā ar Pielikumā Nr.1 pievienoto plānu.
- 1.2. Nomniekam ir zināms, ka Objekts uz Līguma noslēgšanas brīdi ir apgrūtināts.
- 1.3. Iznomātājs nodod Objektu Nomniekam ar mērķi – kravu uzglabāšana.
- 1.4. Objektu Puses ir apsekojušas. Objekta stāvoklis Nomniekam ir zināms, un Nomnieks piekrīt nomāt Objektu, noslēdzot starp Pusēm pieņemšanas – nodošanas aktu, kas pievienots Līgumam kā Pielikums Nr.2.

2. PUŠU SAISTĪBAS

2.1. Iznomātāja tiesības un pienākumi:

- 2.1.1. Iznomātāja pienākums ir netraucēt un ar jebkādam darbībām nepasliktināt Nomnieka darbību saistībā ar Objekta lietošanu, ja tā atbilst Līgumā paredzētajiem noteikumiem un Nomnieks pilda Līgumā noteiktās saistības;
- 2.1.2. Iznomātājs nav atbildīgs par zaudējumiem, kas radušies Nomniekam, ja Nomnieks nav ievērojis ugunsdrošības normas, instalāciju un komunikāciju lietošanas un uzturēšanas vispārīgos noteikumus;
- 2.1.3. Iznomātājs nav atbildīgs par zaudējumiem, kas radušies Nomniekam vai trešajām personām paša Nomnieka, tā darbinieku, pilnvaroto vai trešo personu darbības vai bezdarbības rezultātā;
- 2.1.4. Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam nekādus Nomnieka Objektam veiktos uzlabojumus un labiekārtošanas darbus, ja par to iepriekš nav bijusi rakstiska vienošanās ar Iznomātāju;
- 2.1.5. Iznomātājs ir tiesīgs pārbaudīt Objekta stāvokli un ekspluatācijas pareizību, konstatējot pārkāpumu, sastādīt aktu un noteikt termiņu pārkāpuma novēršanai;
- 2.1.6. Iznomātājs ir tiesīgs prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus;
- 2.1.7. Iznomātājs neuzņemas atbildību par Nomnieka vai trešo personu mantu, kas atrodas Objektā;
- 2.1.8. Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomnieka klientiem, pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem netraucētu piekļuvi Objektam, ievērojot Iznomātāja noteikto caurlaižu režīmu, un nodrošina, ka Nomnieks ir tiesīgs izmantot Objektu tādā apmērā, kādā tas nepieciešams Nomnieka komercdarbības veikšanai;
- 2.1.9. Iznomātājs atļauj Nomniekam ieviest papildu drošības pasākumus, lai kontrolētu tiešu piekļuvi Nomnieka iznomātajām Objekta sastāvā esošajām būvēm un to telpām, tajā skaitā, bet neaprobežojoties ar, apsargu nolīgšanu vai apsardzes uzņēmuma apsardzes pakalpojumu izmantošanu attiecīgo telpu un tajās esošā Nomnieka īpašuma apsardzei;
- 2.1.10. Iznomātājs atļauj Nomniekam uzstādīt pasta kastīti pie ieejas Iznomātāja teritorijā, kurā atrodas Objekts, Nomnieka ienākošā pasta savākšanai;
- 2.1.11. Nomniekam ir tiesības uz Objekta sastāvā esošajām ēku fasādēm izvietot izkārtnes, informāciju un reklāmu, iepriekš saskaņojot ar Iznomātāju un saņemot, nepieciešamo atļauju no attiecīgās pašvaldības iestādes. Nomnieka izvietotās izkārtnes, informācija un reklāma ir Nomnieka īpašums, un tās jānoņem pēc Līguma darbības izbeigšanās, atjaunojot izkārtņu un reklāmu piestiprināšanas virsmas uz ēkas fasādes.

2.2. Nomnieka tiesības un pienākumi:

- 2.2.1. Nomnieks ir tiesīgs veikt telpu pārplānošanu, konstrukciju uzstādīšanu vai jebkādos citus ieguldījumus (nemainot telpu lietošanas mērķi) tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu un saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošajiem būvniecību regulējošajiem normatīvajiem aktiem. Visus izdevumus par minētajiem ieguldījumiem, t.sk., remontdarbiem sedz Nomnieks. Pēc būvdarbu pabeigšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par Objektā paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., par būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi. Nomniekam netiek atlīdzināti izdevumi kārtējiem Objekta remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem un Objekta uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī jebkuri citi Nekustamajā īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi;
- 2.2.2. Nomniekam ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, kā arī ārējo izskatu;
- 2.2.3. Nomniekam ir pienākums nodrošināt Objekta lietošanu atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim un prasībām, Nomnieks ir atbildīgs par Iznomātāja būvēm, komunikācijām, iekārtām un citu īpašumu, kuru viņš izmanto Līguma darbības laikā;
- 2.2.4. Nomniekam ir pienākums veikt Līgumā noteiktos maksājumus;
- 2.2.5. Nomniekam ir pienākums pašam noslēgt līgumus tieši ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, tai skaitā par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, un maksāt par šiem pakalpojumiem, ja vien Iznomātājs nesniedz konkrēto komunālo pakalpojumu saskaņā ar šo Līgumu. Ja Nomnieks ir noslēdzis līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, tam ir pienākums 7 (septiņu) dienu laikā iesniegt Iznomātājam noslēgto līgumu kopijas;
- 2.2.6. Nomniekam ir pienākums nodrošināt Objekta saglabāšanu kārtībā, ekspluatāciju atbilstoši tā nozīmei, tehniskām, sanitārajām, ekoloģiskām un vides prasībām, veikt piegulošās teritorijas regulāru zālāja pļaušanu un teritorijas uzkopšanu, nepieļaut Objekta piesārņošanu vai atkritumu uzkrāšanos, un Līguma termiņam beidzoties, nodot Objektu Iznomātājam sakoptu labā tehniskā un vizuālā stāvoklī. Par Objekta nodošanu atpakaļ Puses sastāda pieņemšanas – nodošanas aktu, ko paraksta Puses;
- 2.2.7. Nomniekam ir pienākums visā Līguma darbības laikā, veikt visas nepieciešamās darbības, lai pilnībā novērstu vides piesārņojuma, putekļu un smalko frakciju izplatīšanos ārpus Objekta;
- 2.2.8. Nomniekam ir pienākums ievērot aizsardzībā esošo objektu aizsargjoslu un aizsargzonu izmantošanas režīmu;
- 2.2.9. Nomniekam ir pienākums nodrošināt Iznomātāja pārstāvim vai tā pilnvarotai personai brīvu iekļūšanu Objektā, lai pārliecinātos par Līguma noteikumu izpildi no Nomnieka puses;
- 2.2.10. Nomnieks uzņemas atbildību par ugunsdrošību iznomātajā Objektā (telpās) saskaņā ar spēkā esošajiem ugunsdrošības noteikumiem. Nomniekam ir pienākums nodrošināt Objektā (telpās) ugunsdrošības pasākumu īstenošanu, iekārtu un sistēmu uzturēšanu, apsaimniekošanu un drošības pārbaudes par saviem līdzekļiem, tai skaitā:
 - 2.2.10.1. nozīmēt atbildīgo par ugunsdrošību telpās, kurš pārrauga šos jautājumus, un kura pārziņā atrodas ugunsdrošības pārbaudes akti, pārbaužu žurnāli un atbilstīgie līgumi, rīcības plāni ugunsgrēka gadījumā, evakuācijas plāni, to izvietošana nomas objektā, un 7 (septiņu) dienu laikā informēt Iznomātāju par atbildīgo personu;
 - 2.2.10.2. izvietot ugunsdrošībai lietojamās zīmes.
- 2.2.11. Nomnieks apņemas avārijas situāciju gadījumos organizēt to novēršanu un likvidēšanu, nekavējoties pēc fakta konstatācijas par šādas situācijas iestāšanos paziņot Iznomātājam un attiecīgajiem avārijas dienestiem un nodrošināt to darbiniekus brīvu iespēju iekļūt Objektā, t.sk., telpās, kā arī veikt nepieciešamos neatliekamās pasākumus, lai nepieļautu vai mazinātu zaudējumu rašanos, un attiecīgus atjaunošanas darbus;
- 2.2.12. Nomnieks atlīdzina Iznomātājam vai trešajām personām zaudējumus, kas tiem radušies Nomnieka vainas dēļ;
- 2.2.13. Nomniekam ir pienākums Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā vai Līguma termiņam izbeidzoties par saviem līdzekļiem izvest no Objekta visus Nomnieka novietotos materiālus, iekārtas, tehniku u.c. priekšmetus, sakopt teritoriju un informēt Iznomātāju par šīs saistības izpildi, attiecīgi parakstot pieņemšanas – nodošanas aktu.

3. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 3.1. Nomnieks apņemas veikt šādus ikmēneša maksājumus, par tekošo mēnesi nomas periodā – sākot ar Līguma parakstīšanas brīdi, 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no Iznomātāja rēķina saņemšanas šādā apmērā, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli:
 - 3.1.1. nomas maksu par Objekta lietošanu – 0,94 EUR (deviņdesmit četri centi) par m² mēnesī saskaņā ar sertificēta vērtētāja noteikto nomas maksu, kas attiecināma uz 1.1. punktā minēto kopējo ēku platību un pie ēkam funkcionāli piesaistīto zemesgabalu, t.i., 8396,55 EUR (astoņi tūkstoši trīs simti deviņdesmit seši euro un 55 centi) mēnesī par visu nomāto Objektu.
 - 3.1.2. par patērētajiem komunālajiem pakalpojumiem saskaņā ar mēriekārtu rādījumiem vai normatīviem, vai šo pakalpojumu sniedzēju noteiktiem tarifiem un cenām.
- 3.2. Papildus Līguma 3.1. punktā noteiktajiem maksājumiem Nomnieks maksā pievienotās vērtības nodokli spēkā esošajos Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus, nodevas un maksājumus, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Objektu, saskaņā ar Iznomātāja izrakstītu rēķinu 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no Iznomātāja rēķina saņemšanas.
- 3.3. Nomnieks Līgumā noteiktos maksājumus samaksā bezskaidrā naudā ar pārskaitījumu uz Iznomātāja iesniegtajos rēķinos norādīto bankas kontu. Par Līgumā noteikto maksājumu samaksas dienu tiek uzskatīta šo maksājumu saņemšana Iznomātāja bankas norēķinu kontā.
- 3.4. Ja Nomnieks nav noslēdzis līgumus par komunālo pakalpojumu sniegšanu tieši ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem saskaņā ar Līguma 2.2.5.punktu un saņem komunālos pakalpojumus no Iznomātāja, tad, pamatojoties uz šo Līgumu ar Iznomātāju ir slēdzams līgums par ūdens apgādi un/vai līgums par elektroenerģijas piegādi un/vai līgums par dzelzceļa infrastruktūras lietošanu.
- 3.5. Līguma izbeigšanās gadījumā Nomnieks ir atbildīgs par Līgumā noteikto pienākumu izpildi, un nomas maksa ir maksājama līdz brīdim, kad Nomnieks ir faktiski atbrīvojis Objektu un atbilstoši Līguma prasībām nodevis to Iznomātājam.
- 3.6. Iznomātājs Līguma ietvaros izrakstāmos rēķinus sagatavo elektroniski. Puses vienojas pieņemt elektroniski sagatavotu rēķinu, ja rēķins ir nosūtīts no Pušu elektroniskajām pasta adresēm, kas norādītas Līguma rekvizītos.
- 3.7. Nomnieka kontaktpersona attiecībā uz rēķiniem ir Sanita Ašmane, tālrunis 68623980.
- 3.8. Iznomātāja elektroniski sagatavotais rēķins ir saistošs Nomniekam, ja tas ir nosūtīts no Iznomātāja elektroniskās pasta adreses: rekini@lsez.lv, un tas satur informāciju "Rēķins sagatavots elektroniski", un papildus autorizācijai rēķinā ir norādīta šāda informācija: rēķina izrakstīšanas datums, rēķina numurs un līguma numurs. Puses vienojas šādi sagatavotu un nosūtītu rēķinu uzskatīt par elektroniski parakstītu un autentisku.
- 3.9. Iznomātājs rēķinu nosūta tā izrakstīšanas dienā. Elektroniskā veidā nosūtīts rēķins tiek uzskatīts par saņemtu tā izrakstīšanas dienā.
- 3.10. Ja Nomnieks nav saņēmis rēķinu līdz kārtējā mēneša pēdējai darba dienai, Nomniekam ir pienākums par to rakstveida formā informēt Iznomātāju, nosūtot paziņojumu uz elektroniskā pasta adresi: rekini@lsez.lv.
- 3.11. Iznomātājam ir tiesības, vienpusēji mainīt Objekta nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti, vai palielināti nodokļi vai nodevas, vai, ja tiek grozīti spēkā esošie normatīvie akti, kas nosaka nomas maksas aprēķina kārtību vai apmēru. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos.
- 3.12. Līguma 3.11. punktā noteiktajos gadījumos nomas maksa uzskatāma par pārskatītu un stājas spēkā attiecīgajā Iznomātāja nosūtītajā paziņojumā Nomniekam norādītajā termiņā. Atsevišķas vienošanās parakstīšana šajā gadījumā nav nepieciešama. Tas, ka Nomnieks nav saņēmis paziņojumu, vai nav atrodams savā juridiskā adresē, neliedz Iznomātājam tiesības pieprasīt jaunu nomas maksu, t.sk. piemērot Līgumā noteiktās sankcijas par tās nemaksāšanu.
- 3.13. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Iznomātājam ir tiesības pieprasīt no Nomnieka līgumsodu 0,1% apmērā no nokavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk kā 10% no galvenās saistības.
- 3.14. Iznomātājs ir tiesīgs piemērot Nomniekam maksu par faktisko Objekta lietošanu divkārtšā apmērā no Līguma 3.1. punktā noteiktās nomas maksas apmēra dienā (gada nomas maksājumi/365) par katru kavējuma dienu, kā arī pieprasīt Nomniekam segt visa veida izdevumus, kādi Iznomātājam radīsies, ja, Līguma darbībai beidzoties, Nomnieks kavē Objekta nodošanu Iznomātājam vai nodod to neatbilstošā kārtībā.
- 3.15. Nomnieks apņemas 5 (piecu) darbdienu laikā no rēķina saņemšanas samaksāt Iznomātājam sertificēta vērtētāja pakalpojuma par Objekta nomas maksas noteikšanu izmaksas 423,50 EUR (četri simti divdesmit trīs euro 50 centi) apmērā, tai skaitā pievienotās vērtības nodoklis.

4. LĪGUMA DARBĪBAS LAIKS, GROZĪJUMI UN IZBEIGŠANA

- 4.1. Līgums stājas spēkā 2023. gada 1. martā un tiek noslēgts līdz 2025. gada 28. februārim.
- 4.2. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem.
- 4.3. Jebkuri Līguma grozījumi ir spēkā, ja tie ir izteikti rakstveidā un tos ir parakstījušas abas Puses. Priekšlikumus par jebkuriem Līguma grozījumiem ieinteresētā Puse paziņo otrai Pusei, izmantojot jebkuru saziņas veidu. Par jebkuru juridisko rekvizītu maiņu Pusei jāinformē otra Puse ne vēlāk kā 5 (piecu) dienu laikā pēc izmaiņu veikšanas.
- 4.4. Nomnieks ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Līgumu, pirms termiņa par savu nodomu rakstveidā brīdinot Iznomātāju ne vēlāk kā 3 (trīs) mēnešus iepriekš un, veicot visus Līgumā noteiktos maksājumus par uzteikuma laiku, bet ne vairāk kā par 3 (trīs) mēnešiem. Šajā gadījumā Iznomātājs neatlīdzina jebkādos Nomnieka izdevumus, ieguldījumus un zaudējumus.
- 4.5. Iznomātājam, neatlīdzinot Nomniekam jebkādos izdevumus, zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka veiktos ieguldījumus un taisītos izdevumus Objektā ir tiesības vienpusēji pirms termiņa atkāpties no Līguma, neslēdzot atsevišķu vienošanos un pieprasīt tūlītēju Objekta atbrīvošanu, vismaz 2 (divas) nedēļas iepriekš par to paziņojot Nomniekam, ja Nomnieks pieļauj kādu no šiem pārkāpumiem:
 - 4.5.1. Nomnieks nepilda vai pārkāpj Līguma noteikumus;
 - 4.5.2. Nomnieks bojā Objektu vai arī izmanto Objektu mērķiem, kādiem tas nav paredzēts;
 - 4.5.3. Nomnieks bez Iznomātāja rakstveida piekrišanas nodevis Objektu vai jebkādu to daļu apakšnomā vai jebkādā citādā veidā nodevis to trešo personu atlīdzības vai bezatlīdzības lietošanā;
 - 4.5.4. vairāk nekā 1 (vienu) mēnesi nesamaksā Līguma 3.1. punktā noteiktās nomas maksas vai nenorēķinās par citiem Līgumā noteiktajiem maksājumiem;
 - 4.5.5. Līgumā noteikto Nomnieka pienākumu nepildīšanas rezultātā būtiski pasliktinājies Objekta tehniskais vai vizuālais stāvoklis;
 - 4.5.6. Nomnieks ar tiesas spriedumu tiek atzīts par maksātnespējīgu vai bankrotējušu;
 - 4.5.7. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz Nomnieka saistību izpildīšanu nākotnē.
- 4.6. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji izbeigt Līgumu, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka taisītos izdevumus, ja Objekts Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 4.7. Līgums uzskatāms par izbeigtu septītajā dienā no dienas, kad Iznomātājs paziņojumu par līguma izbeigšanu ir nodevis pastā ierakstītā sūtījumā, ja Nomnieks Iznomātāju paziņojumu par līguma izbeigšanu nav saņēmis ātrāk.
- 4.8. Nokavēto summu samaksa vai citu nokavēto saistību izpilde pēc Iznomātāja pieprasījuma izbeigt Līguma darbību un atbrīvot Objektu nav pamats pieprasījuma atsaukšanai, ja tam nepiekrīt Iznomātājs.
- 4.9. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Līgumu pēc savas iniciatīvas, nemaksājot līgumsodu un neatlīdzinot zaudējumus, ja Nomniekam vai tā valdes vai padomes loceklim, patiesā labuma guvējam, pārstāvēttiesīgajai personai vai prokūristam, ir noteiktas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts sankcijas, kuras ietekmē Līguma izpildi.
- 4.10. Līgumam izbeidzoties, Nomnieks veic visus Iznomātājam pienākošos maksājumus, atbrīvo Objektu no sava īpašuma, kuru tam saskaņā ar Līguma noteikumiem jāizvāc, tostarp no izkārtņēm, informācijas un reklāmas, kas uzstādīta saskaņā ar Līguma nosacījumiem un nodod Objektu Iznomātājam, vai tā pilnvarotajam pārstāvim parakstot nodošanas – pieņemšanas aktu termiņā, kāds norādīts paziņojumā par Līguma pirmstermiņa izbeigšanu vai dienā, kad Līgums izbeidzas. Ja šajā punktā noteiktajā termiņā Objekts netiek nodots ar nodošanas – pieņemšanas aktu, Iznomātājs ir tiesīgs to pārņemt vienpusēji, par ko sastāda vienpusēju aktu, neatkarīgi no tā vai Nomnieks Objektu ir atbrīvojis vai nav.
- 4.11. Nomniekam ir tiesības demontēt un izvest visas savas iekārtas, aparātūru, kā arī izdarītos Objektā telpu uzlabojumus, ja tie ir atdalāmi, nenodarot telpām bojājumus un netraucējot telpu un ēkas funkcionālo pastāvēšanu. Viss, kas atradīsies Objektā pēc Līguma izbeigšanās, tiks uzskatīts par pamestu mantu, kuru Iznomātājs var izlietot pēc saviem ieskatiem.
- 4.12. Visi Nomnieka veiktie neatdalāmie Objekta telpu uzlabojumi bez papildu atlīdzības paliek Iznomātāja īpašumā, ja Puses nav rakstiski vienojušās par citu kārtību.
- 4.13. Nomnieks nodod atpakaļ Objektu (telpas) ne sliktākā stāvoklī salīdzinājumā ar to stāvokli Līguma noslēgšanas brīdī, ievērojot dabisko nolietojumu. Gadījumā, ja uz Objekta atbrīvošanas brīdi to

stāvoklis ir ievērojami pasliktinājies, Nomniekam jāveic Objekta (telpu) remonts, saskaņojot to ar Iznomātāju, vai jāapmaksā remonta vērtība, ja Iznomātājs tam piekrīt.

- 4.14. Pēc Līguma termiņa notecējuma vai ja Līgums tiek izbeigts pirms tā darbības termiņa beigām, Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam nepieciešamos un derīgos izdevumus.
- 4.15. Jebkādi apstākļi un Līguma izbeigšana nevar būt par pamatu jau agrāk esošo parādu nesamaksāšanai.

5. APAKŠNOMA UN TIESĪBU NODOŠANA

- 5.1. Nomniekam nav tiesības nodot iznomāto Objektu apakšnomā vai citādā trešo personu atlīdzības vai bezatlīdzības lietošanā bez rakstveida saskaņošanas ar Iznomātāju.

6. PERSONAS DATU APSTRĀDE

- 6.1. Ja Līguma izpildes ietvaros kāda no Pusēm nodod otrai Pusei savu darbinieku personas datus, tad Puse, kura nodod personas datus, ir atbildīga par nodoto personu datu pareizību un to, ka tā ir tiesīga nodot datus otrai Pusei. Puses apstrādā no otras Puses iesniegtos personu datus vai Līguma izpildes laikā iegūtos personu datus Līguma noslēgšanai un/vai izpildei, Pušu pienākumu izpildei saskaņā ar normatīvajiem aktiem, kā arī Pušu tiesisko interešu ievērošanai.
- 6.2. Puse, kura nodod otrai Pusei savu darbinieku personas datus, nodrošina savu norādīto darbinieku informēšanu par viņu personas datu nodošanu Puses sadarbības partnerim un par viņu kā datu subjektu tiesībām saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem personas datu aizsardzības jomā. Puse, kura nodod otrai Pusei personu datus apstrādei, atbild par attiecīgā darbinieka personas datu apstrādes tiesiskā pamata nodrošināšanu.
- 6.3. Pildot Līgumu un apstrādājot savstarpēji nodotos personas datus, Puses ievēro Vispārīgo datu aizsardzības regulu, ieviešot attiecīgās tehniskās un organizatoriskās prasības un pasākumus, kas nepieciešami personas datu apstrādes drošībai, kā arī citus normatīvos aktus, kas regulē personas datu apstrādi, noteikumus un rakstiski paziņo viena otrai par jebkādu personas datu pārkāpumu saistībā ar otras Puses nodotajiem personas datiem, norādot pārkāpuma apjomu, veiktos vai plānotos pasākumus, lai novērstu negatīvās sekas.
- 6.4. Puses apņemas neizpaust un neizplatīt trešajām personām bez otras Puses piekrišanas Līguma izpildes gaitā iegūtos personas datus, izņemot gadījumus, kad informācija tiek sniegta Līguma izpildes nodrošināšanai Puses sadarbības partnerim vai valsts pārvaldes iestādēm, kā arī citos gadījumos, kad informācijas izpaušanu pieprasa normatīvie akti.
- 6.5. Puses apņemas iznīcināt otras Puses iesniegtos personas datus, tiklīdz izbeidzas nepieciešamība tos apstrādāt.

7. FORCE MAJEURE

- 7.1. Puse tiek atbrīvota no atbildības par pilnīgu vai daļēju Līgumā paredzēto saistību neizpildi, ja šāda neizpilde ir notikusi nepārvaramas varas (turpmāk - *Force Majeure*) apstākļu iestāšanās rezultātā pēc Līguma parakstīšanas dienas. Šādi *Force Majeure* apstākļi ietver sevī arī noteikumus, kuri iziet ārpus Pušu kontroles un atbildības.
- 7.2. Puse, kura nokļuvusi *Force Majeure* apstākļos, bez kavēšanās informē par to otru Pusi rakstiski 3 (trīs) dienu laikā pēc *Force Majeure* iestāšanās un ziņojumam pievieno izziņu, ko izsniegusi kompetenta iestāde un kura satur minēto ārkārtējo apstākļu apstiprinājumu un to raksturojumu.
- 7.3. Puse, kura *Force Majeure* apstākļu iestāšanās dēļ nespēj izpildīt Līgumā paredzētos pienākumus, pieliek visas pūles, lai novērstu šos apstākļus.
- 7.4. Puse rakstiski paziņo otrai Pusei par *Force Majeure* apstākļu izbeigšanos un norāda, no kura brīža tā atsāk pildīt līgumsaistības.

8. STRĪDU IZSKATĪŠANA

- 8.1. Jebkādi strīdi starp Pusēm saistībā ar Līgumu, tā noslēgšanu, interpretāciju, spēkā esamību vai izpildi tiek risināti Pusēm savstarpēji vienojoties. Gadījumā, ja sarunu ceļā nav iespējams rast risinājumu, tad jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no Līguma vai skar Līgumu, tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiek izšķirta Latvijas Republikas tiesā.

9. CITI NOTEIKUMI

- 9.1. Ja kāds no Līguma noteikumiem izrādās vai kļūst spēkā neesošs, pretlikumīgs vai neizpildāms, tas nekādā veidā neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību, un pēc Iznomātāja pieprasījuma šāds spēkā neesošs, pretlikumīgs vai neizpildāms Līguma noteikums aizstājams ar citu, iespējami tuvu šajā Līgumā Pušu paustajai gribai un mērķiem.
- 9.2. Puses apņemas par Līguma darbību, Pušu sadarbību vai sadarbības pārtraukšanu nesniegt nekādu mutisku vai rakstisku, tiešu vai netiešu informāciju vai publikācijas, kas varētu jebkāda veidā kompromitēt otru pusi.
- 9.3. Ziņojumiem, kas sūtīti saskaņā un sakarā ar Līgumu, tiek sagatavoti elektroniski, izmantojot drošu elektronisko parakstu un nosūtīti uz Līgumā norādītajām e-pasta adresēm. Informācija, kas nosūtīta elektroniski uz Līgumā norādītajām e-pasta adresēm uzskatāma par paziņotu nākamajā darba dienā pēc tās nosūtīšanas.
- 9.4. Pušu pārstāvji, kas paraksta Līgumu, ar to apliecina, ka viņiem piešķirtas un atbilstoši Latvijas Republikas tiesību aktiem reģistrētas paraksta tiesības viņu pārstāvēto Pušu vārdā, kā arī to, ka viņiem piešķirtas pilnvaras tajā apjomā, kāds nepieciešams Līguma noslēgšanai (parakstīšanai) saskaņā ar tajā paredzētajiem nosacījumiem.
- 9.5. Visā Līguma darbības laikā Nomniekam jāievēro visi noteikumi, kurus izdevis un ar Nomnieku iepazīstinājis Iznomātājs.
- 9.6. Līguma darbības laikā Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Līguma nosacījumus bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja normatīvie akti uzliek par pienākumu Iznomātājam izdarīt šādus grozījumus noslēgtajos nomas līgumos.
- 9.7. Iznomātājs neuzņemas atbildību par jebkāda veida bojājumiem vai zaudējumiem, kas Nomniekam var kaitēt no nomātā Objekta uz iznomāšanas brīdi nezināmajām īpašībām, piesārņojumu vai priekšmetiem, kuri atrodas iznomātajā Objektā.
- 9.8. Visi paziņojumi, brīdinājumi un atgādinājumi tiek nosūtīti uz Līgumā norādītajām Pušu adresēm, kur to pienākums ir sūtījumus saņemt.
- 9.9. Ja Iznomātājs tiek reorganizēts vai likvidēts vai Nomniekam ir saistību un tiesību pārņēmējs, Līgums paliek spēkā un tā noteikumi ir saistoši Puses tiesību pārņēmējam.
- 9.10. Visiem jautājumiem, kas nav noregulēti Līgumā, Puses piemēro Latvijas Republikā spēkā esošos normatīvos aktus.
- 9.11. Līgums sagatavots elektroniski uz 6 (sešām) lappusēm ar Pielikumu Nr.1 uz 1 (vienas) lappuses un Pielikumu Nr.2 uz 1 (vienas) lappuses, kopā uz 8 (astoņām) lappusēm, un parakstīts, Pusēm izmantojot drošu elektronisko parakstu.
- 9.12. Līgumam kā neatņemama tā sastāvdaļa pievienots:
Pielikums Nr.1 – Objekta plāns uz 1 (vienas) lappuses.
Pielikums Nr.2 – Pieņemšanas – nodošanas akts uz 1 (vienas) lappuses.

10. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

10.1. Iznomātājs: Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, vienotais reģistrācijas Nr.90000329402.

Juridiskā adrese: Fēniksa iela 4, Liepāja, LV- 3401.

E-pasta adrese: lsez@lsez.lv, e-pasta adrese rēķiniem: rekini@lsez.lv

Bankas rekvizīti: AS "Swedbank", kods: HABA LV22, konts: LV12HABA0001407037000.

10.2. Nomnieks: Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA "Ekers Stivisors LP", reģistrācijas Nr.40103832162.

Juridiskā adrese: Brīvostas iela 22, Liepāja, LV-3405.

E-pasta adrese: info@ekerslp.eu, e-pasta adrese rēķiniem: rekini@ekerslp.eu

Bankas rekvizīti: AS "Swedbank", kods: HABA LV22, konts: LV52HABA0551040776911.

IZNOMĀTĀJS

Liepājas speciālās ekonomiskās
zonas pārvaldnieks

NOMNIEKS

Liepājas speciālās ekonomiskās zonas
SIA "Ekers Stivisors LP" valdes loceklis

Uldis Hmieļevskis

Olafs Vītols

VIENOŠANĀS Nr.1
par grozījumu izdarīšanu
2023. gada 28. februāra līgumā
par nekustamā īpašuma nomu Nr.4.5/1/2023

Liepājā

Dokumenta datumu skatīt laika zīmogā

Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, vienotais reģistrācijas Nr.LV90000329402, pārvaldnieka Ulda Hmieļevska personā, turpmāk – Iznomātājs, no vienas puses, un **Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA „Ekers Stividoris LP”**, vienotais reģistrācijas Nr.LV40103832162, valdes locekļa Olafa Vītola personā, turpmāk – Nomnieks, no otras puses, pēc līgumslēdzēju pušu brīvas gribas, noslēdza šo vienošanos par sekojošo:

1. Ar šo Iznomātājs un Nomnieks vienojas izdarīt šādus grozījumus 2023. gada 28. februārī starp Iznomātāju un Nomnieku noslēgtajā nekustamā īpašuma nomas līgumā Nr.4.5/1/2023, turpmāk – Līgums:

1.1. Izteikt Līguma 4.1.punktu šādā redakcijā:

“4.1. Līgums stājas spēkā 2023. gada 1. martā un tiek noslēgts **līdz 2027. gada 28. februārim (ieskaitot).**”

2. Kontaktpersona jautājumos, kas var ietekmēt Līguma 2.1.8.apakšpunkta izpildi, no Iznomātāja puses ir Infrastruktūras departamenta vadītāja vietnieks Viesturs Romanovs, tālrunis saziņai 26795153.

3. Pārējie Līguma noteikumi paliek spēkā nemainītā redakcijā un ir līgumslēdzējām pusēm saistoši.

4. Vienošanās stājas spēkā ar parakstīšanas brīdi un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

5. Vienošanās ir parakstīta ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu. Vienošanās datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.

Iznomātājs

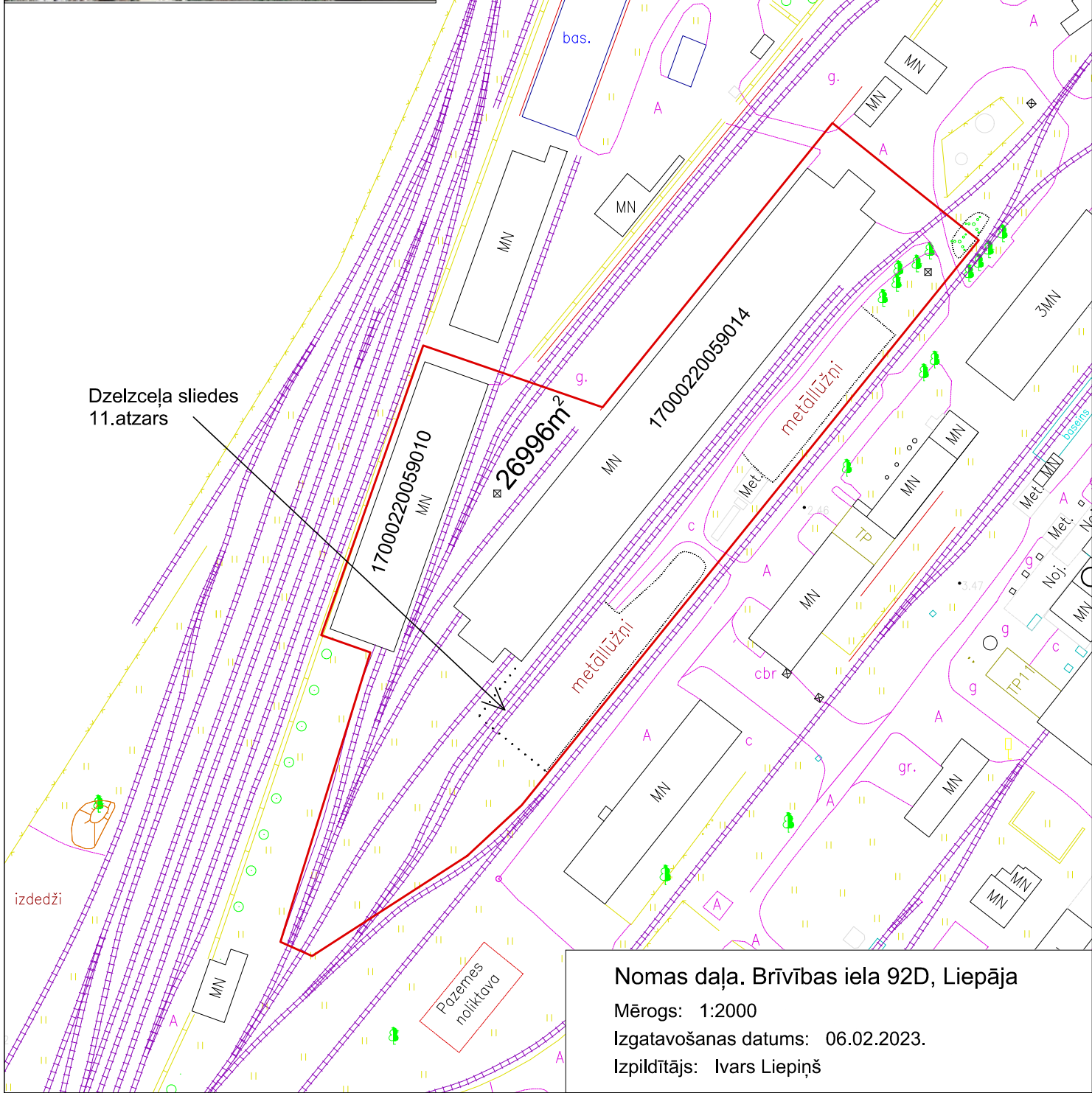
Dokumentu ar drošu elektronisko parakstu parakstījis
Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldnieks

Uldis Hmieļevskis

Nomnieks

Dokumentu ar drošu elektronisko parakstu parakstījis Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA „Ekers Stividoris LP” valdes loceklis

Olafs Vītols



Nomas daļa. Brīvības iela 92D, Liepāja

Mērogs: 1:2000

Izgatavošanas datums: 06.02.2023.

Izpildītājs: Ivars Liepiņš



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 149

Anda Zvirbule

vārds, uzvārds

200974-12210

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2018. gada 10. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 10. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 9. decembrim

datums



Dainis Junsts

Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

STA "Latvio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences 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"