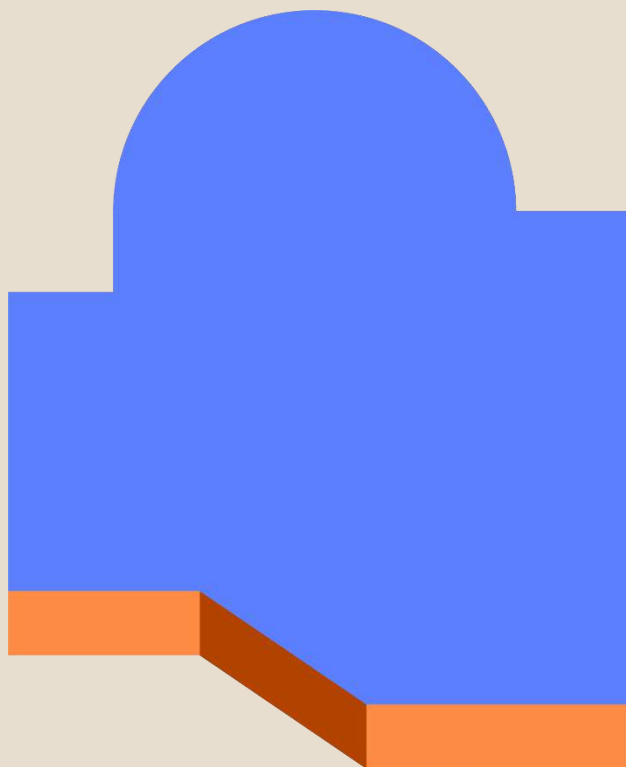




newsec



Vērtējuma atskaite

2026-08-31

Ziemeļu iela 19, Liepāja



www.newsec.lv

Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	7
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	7
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā	9
Neatkarības apliecinājums	9
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	10
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	15
Galvenā informācija par novērtējamo objektu	32
Apkārtnes raksturojums, uzlabojumi, cita informācija	32
Teritorijas plānojuma ietekme uz novērtējamā objekta izmantošanu.	33
Zemes un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.	33
Kopsavilkuma informācija par novērtējamā objekta sastāvā esošajām ēkām un būvēm	34
Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) apkopojums	41
Novērtējamā objekta vērtējums	49
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	49
Objekta vērtēšanas metožu pamatojums.....	49
Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	51
Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju.	59
Tirgus pieeja.....	66
Slēdziens	70
Pielikumi.....	72

Vērtējuma Nr.: LV-26-08-07-7803

Rīgā,

2026.gada 31. augustā

Par novērtējamā objekta novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Ziemeļu iela 19, Liepāja, īpašuma kadastra numurs 1700 011 0026. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 28. jūlijā, kad vērtētājs veicis īpašuma apskati. Īpašuma apskati dabā veicis sertificēts vērtētājs Jānis Gobiņš.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no viena nekustamā īpašuma ar adresi Ziemeļu iela 19, Liepāja, kadastra Nr. 1700 011 0026, kas sastāv no zemes gabala 244 811 kvm. platībā, zeme vienības apzīmējums kadastrā 1700 011 0026 un uz tā esošām 22 būvēm:

1. Galvenā korpusa ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026001;
2. Ēdnīcas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026002;
3. Noliktavas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026005;
4. Noliktavas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026006;
5. Unificētas Noliktavas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026007;
6. Metāla noliktavas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026008;
7. Darbnīcas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026009;
8. Garāžas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026010;
9. Kontrolpunkta ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026011;
10. Kūpinātavas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026012;
11. Palīģceha bloku ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026013;
12. Ūdensvadu iekārtu korpusa ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026014;
13. Ražošanas katlu mājas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026015;
14. Ķīmisko vielu noliktavas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026016;
15. Ūdens sūkņu mājas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026025;
16. Darbnīcas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026026;
17. Darbnīcas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026027;
18. Palīgmateriālu noliktavas ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026028;
19. Noliktavu ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026029;
20. Noliktavu ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026030;
21. Ūdenstorņa ēkas, kadastra apzīmējums 17000110026031;
22. Laukuma ar cieto segumu, kadastra apzīmējums 17000110026038;

kā arī ar nekustamo īpašumu funkcionāli saistītajām inženierkomunikācijām, aprīkojumu, tai skaitā funkcionāli saistītajiem ūdens ieguves urbumiem un ūdens piegādes cauruļvadiem un inženierbūvēm, virs ūdens ieguves urbumiem, kas VZD KR Pārlūkā reģistrētas kā atsevišķas būves:

1. 2. sūkņu stacija ar artēzisko urbumu 320 m., kadastra apzīmējums 6476 006 0123 001;
2. 8. sūkņu stacija ar artēzisko urbumu 320 m., kadastra apzīmējums 6476 006 0124 002;
3. 1. sūkņu stacija ar artēzisko urbumu 320 m., kadastra apzīmējums 6476 006 0116 001;
4. 10. sūkņu stacija ar artēzisko urbumu 331,2 m., kadastra apzīmējums 6476 006 0117 001;
5. 3. sūkņu stacija ar artēzisko urbumu 320 m., kadastra apzīmējums 6476 006 0116 002;
6. 4. art. aka 325 m., kadastra apzīmējums 6476 006 0125 001.

Zemes gabala kopējā platība:	244 881 kvm.
Apbūves kopējā platība:	Saskaņā ar VZD KR Pārlūka datiem telpu kopējā platība 150 123,1 kvm. Īpašuma sastāvā inženierbūve - laukums ar cieto segumu, tā uzmērītā platība 1675,0 kvm.
Galvenais lietotājs:	Ar īpašnieku saistīta ražotne, nomnieki.
Pašreizējais izmantošanas veids:	Noliktavu, ražošanas ēku, palīgēku un tehnisko ēku komplekss.
Labākais izmantošanas veids:	Noliktavu, ražošanas ēku, palīgēku un tehnisko ēku komplekss.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu:

Nekustamā īpašuma Ziemeļu ielā 19, Liepājā, kadastra nr. 1700 011 0026 īpašnieks ir SIA Lauma Fabrics, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA, reģistrācijas numurs 42103036112.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Ziemeļu ielā 19, Liepājā reģistrētas Kurzemes rajona tiesas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 600.

Ar nekustamo īpašumu funkcionāli saistītajām inženierkomunikācijām, aprīkojumu, tai skaitā funkcionāli saistīto ūdens ieguves urbumiem un ūdens piegādes cauruļvadiem un inženierbūvēm īpašnieks ir SIA Lauma Fabrics, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA, reģistrācijas numurs 42103036112. (Pamats: SIA Lauma Fabrics, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA, reģistrācijas numurs 42103036112 iesniegtais pamatlīdzekļu saraksts)

Virs ūdens ieguves urbumiem esošajām inženierbūvēm, kas VZD KR Pārlūkā reģistrētas kā atsevišķas būves kā īpašnieks VZD KR Pārlūkā norādīts SIA Lauma Fabrics, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA, reģistrācijas numurs 42103036112, kā arī NI nodokļa maksājuma paziņojumā īpašnieks/lietotājs norādīts SIA Lauma Fabrics, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA, reģistrācijas numurs 42103036112.

Funkcionāli saistīti īpašumi

Ar novērtējamo objektu funkcionāli saistīts būvju īpašuma Ziemeļu ielā 19a, Liepājā, kadastra nr. 1700 011 025 sastāvā esošā biroju ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 011 0025 001, kopējo telpu platību 2704 kvm.

Biroju ēkai ir ar novērtējamo objektu saistīti inženierkomunikāciju – ūdens apgādes, siltuma apgādes, kanalizācijas tīkli, elektroapgādes sistēma, kā arī to ar galveno korpusu savieno galerija/gaitenis trešā stāva līmenī.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par inženierkomunikāciju tīklu iespējām funkcionēt dalīti, tai skaitā vai nerodas apstākļi, ka blakus īpašumā esošo inženierkomunikāciju posmu trūkums nerada negatīvu ietekmi uz visu kopējo inženierkomunikāciju tīklu funkcionalitāti Vērtība aprēķināta pieņemot, ka īpašumu atsavināšanas procesā nerodas apstākļi, kas padara neiespējamu kopējo inženierkomunikāciju tīklu funkcionēšanu.

Ja kopējo/īpašumā esošo inženierkomunikāciju funkcionalitātes riski tiek identificēti, tai skaitā elektroapgādes, ūdens apgādes, kanalizācijas sniegšanu, noteiktās vērtības aktualizējamas atbilstoši šo risku novēršanas izmaksām.

Nomas līgumi

Nostiprināta nomas tiesība uz būves ar kadastra apzīmējumu 17000110026001 daļu 4398.60 m² platībā un būvi ar kadastra apzīmējumu 17000110026008. Nomas termiņš: līdz 31.12.2034. Nomnieks: SIA "KOHSEL", reģistrācijas numurs 42103034268. Iznomātājs: Liepājas speciālās ekonomiskās zonas "LAUMA FABRICS" SIA,

reģistrācijas numurs 42103036112. Pamats: 2018.gada 1.septembra Līgums Nr.14-00/231 par neapdzīvojamo telpu nomu; 12.04.2019. Vienošanās Nr. 1, 09.12.2019. Vienošanās Nr. 2, 29.05.2020. Vienošanās Nr. 3, 01.12.2020. Vienošanās Nr. 4, 14.01.2021. Vienošanās Nr. 5, 10.05.2021. Vienošanās Nr. 6 par līguma Nr.14-00/231 no 01.09.2018. par neapdzīvojamo telpu nomu grozījumiem. Ieraksts pārņemts no Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.600 - A (žurnāla Nr.300005565652).

Nostiprināta nomas tiesība uz ēkas daļu saskaņā ar 23.01.2013. Nomas līgumu Nr. LF98-8n-12, 1.1. punktu. Nomnieks: Latvijas Mobilais Telefons, SIA, nodokļu maksātāja kods 50003050931. Pamats: 2013.gada 23.janvāra nomas līgums LF98-8n-12. Ieraksts pārņemts no Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.600 - A (žurnāla Nr.300003497305).

Īpašnieks iesniedzis nomas līgumu kopsavilkuma informāciju. Saskaņā ar to ar īpašnieku nesaistītiem nomniekiem iznomāta telpu platība aptuveni 38 000 kv.m. platībā. Nomas līgumi nav reģistrēti zemesgrāmatā, tie darījuma gadījumā pārslēdzami ar jauno īpašnieku.

Īpašnieks sniedzis mutisku informāciju, ka ar to saistīts ražošanas uzņēmums aizņem aptuveni 62 000 kv.m. telpu, taču notiek aizņemto telpu optimizācija, kā rezultātā ražotne aizņems aptuveni 55 000 kv.m. Saņemta mutiska informācija, ka ražošanas iekārtu pārvietošana ir laika un finansiāli ietilpīga, tādēļ arī mainoties nekustamā īpašuma īpašniekam attiecīgā telpu platība iespējams tiktu izmantota un nomāta no īpašnieka.

Vērtības aprēķinā ņemta vērā īpašnieka sniegtā informācija par nomas līgumiem, nomas tiesību ietekme ievērtēta.

Apgrūtinājumi:

Zemesgrāmatu nodaļumā reģistrētie apgrūtinājumi:

Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "Rietumu Banka", reģistrācijas numurs 40003074497, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2021.gada 1.jūnija hipotēkas līgums Nr.001-1/2021. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Akciju sabiedrība "Rietumu Banka", reģistrācijas numurs 40003074497. Pamats: 2021.gada 13.aprīļa kredīta līgums Nr.001/2021, 2021.gada 1.jūnija hipotēkas līgums Nr.001-1/2021, 2024.gada 19.septembra hipotēkas līguma Nr. 001-1/2021 grozījumi Nr. 2. Atzīme - vērstā 23421546.58 EUR piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Rietumu Banka", reģistrācijas numurs 40003074497. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva 2026.gada 21.jūlija nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2026.gada 13.jūlija lēmums lietā Nr. 3-12/37032-26/37.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

VZD KR pārlūkā reģistrētie apgrūtinājumi

Ceļa servitūta teritorija 1700 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 76 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 1854 kv.m.

navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 244 805 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī – 40 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 30 611 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 4732 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 180 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti – 3720 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 18 799 kv.m.;

eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 3247 kv.m.;

Minētie apgrūtinājumi šajā vērtējumā nepasliktina novērtējamā objekta pilnvērtīgas izmantošanas iespējas un neietekmē/nemazina tā tirgus vērtību.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota pēc zvērinātā tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva pasūtījuma.

Vērtējuma atskaitē noteikta novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam un norādītajai kredītiestādei. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu.

Vērtējuma pasūtītājs:

Zvērinātā tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība

EUR 8 400 000 (astoņi miljoni četri simti tūkstoši eiro).

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 28. jūlijs
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 31. augusts

SIA "Newsec Valuations LV"
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202512-1
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.107

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
2. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
3. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
5. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2020) un Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2022), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
6. Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs);
7. 27.05.2021. Segto obligāciju likumu (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
8. 22.12.2020. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas normatīvie noteikumi Nr. 242 Kredītriska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
9. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošana vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

- ✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.
- ✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.
- ✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:
 - vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
 - precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).
- ✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

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. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

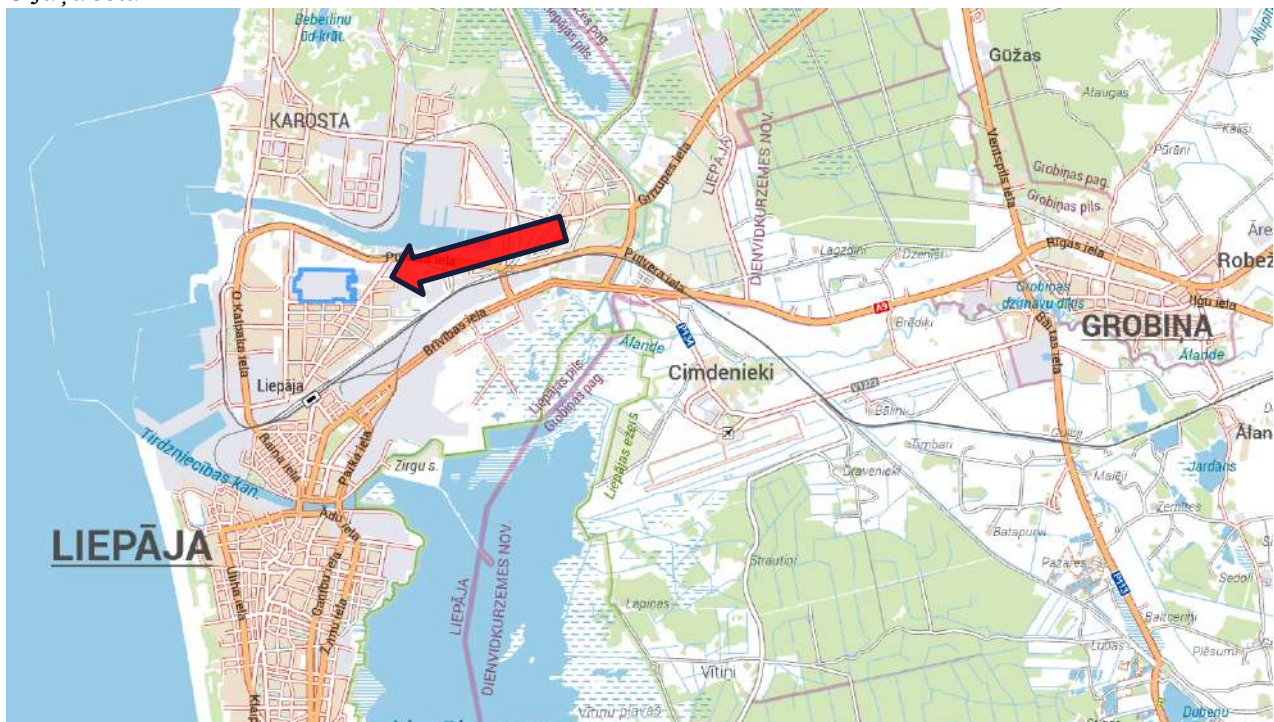
Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

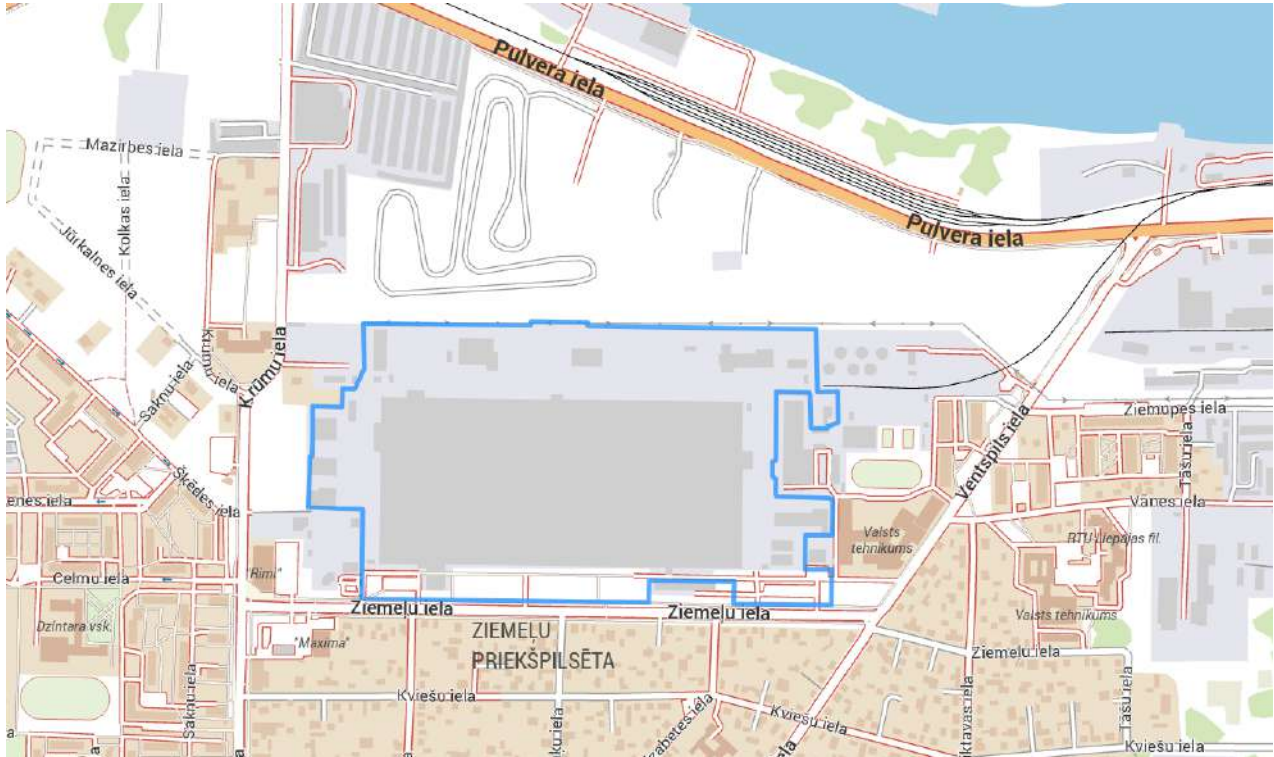
Novērtējamā objekta novietojuma shēma



© Jāņa sēta



© Jāņa sēta



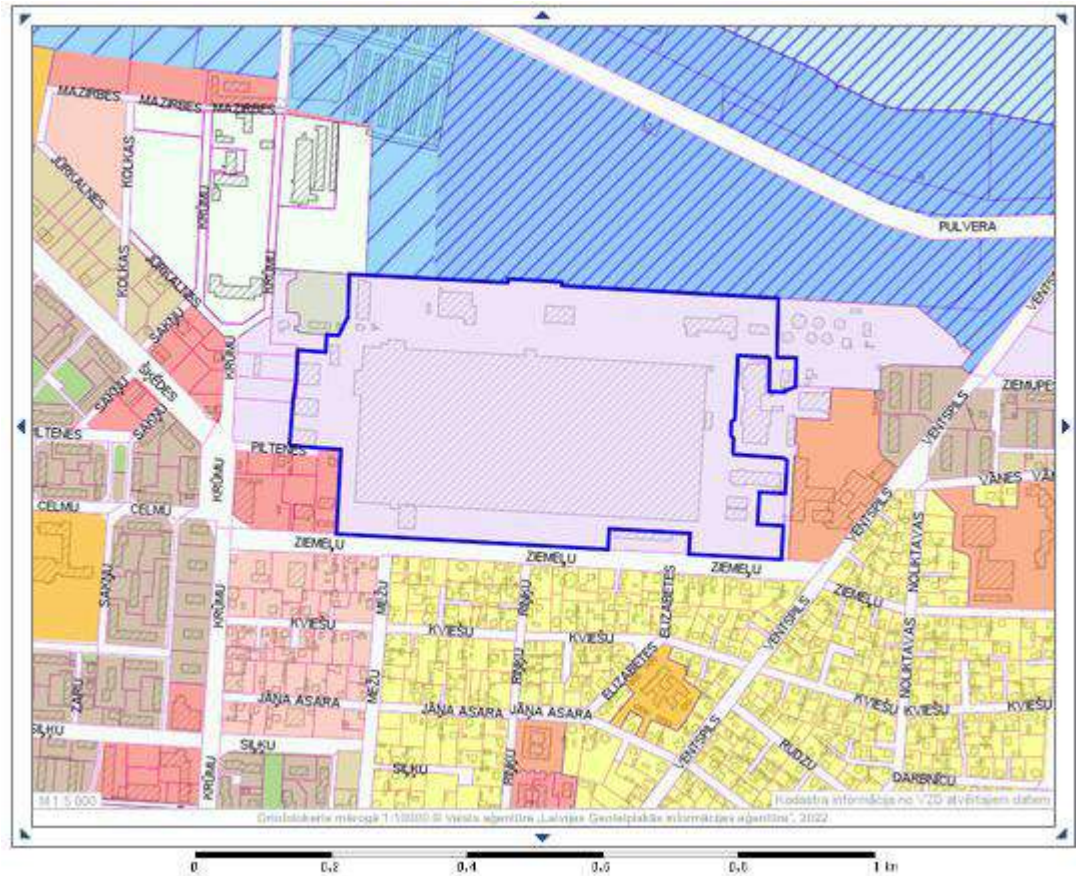
© Jāņa sēta



© Jāņa sēta



www.kadastrs.lv



Zemes vienības dati

Kadastra apzīmējums	17000110026
Adrese	Ziemeļu iela 19
Platība (m ²)	244811
Īpašuma kadastra numurs	17000110026
Būvju adreses	(pirmsreģistrēta būve); Ziemeļu iela 19 skatīt vairāk
Teritorijas izmantošanas veids	JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)

Aizsargjoslas **

7KM - 7 km zona ap starptautisko lidostu (100%)	Likums "Par aviāciju"
ELA - 110 kV gaisvadu elektrolīnijas aizsargjosla (0.6%)	Aizsargjoslu likums
NAF - Aizsargjosla ap naftas- naftas produktu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu tīpli, krātuvi, pārstrādes un pārkraušanas uzņēmumu, degvielas uzpildes staciju (4%)	Aizsargjoslu likums
KMA - Ķīmiskā aizsargjosla pie maksimāla ūdensguves apjoma (9%)	Aizsargjoslu likums
RDZ - Bīstamo vielu dzīvībai bīstamās iedarbības zona ap rūpniecisko avāriju risku objektiem (9%)	Aizsargjoslu likums
RVS - Bīstamo vielu veselībai kaitīgās iedarbības zona ap rūpniecisko avāriju risku objektiem (69%)	Aizsargjoslu likums

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ** (aplūkiet dokumentu)

	Modaļa TIAH	Jaunā veidojama zemes- gabala minimālā platība (kv.m) *	Maksi- mālais stāvo skaitis *	Maksi- mālais apbūves augstums (m) *	Maksi- mālais apbūves blīvums (%) *	Maksi- mālais apbūves intensī- tāte (%) *	Zemes- gabala mini- mālā brīvā teriti- torija (%) *
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana							
JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)	6.3.4;	p22; p22.5;	p212.3;	p212.3;	60	-	p212.2;

Īpašie nosacījumi **

Zemesgabals atrodas Liepājas SEZ teritorijā (100%)	Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likums
--	---

<http://80.232.164.134/>
Inženierkomunikāciju tīklu shēma.



<http://80.232.164.134/>

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



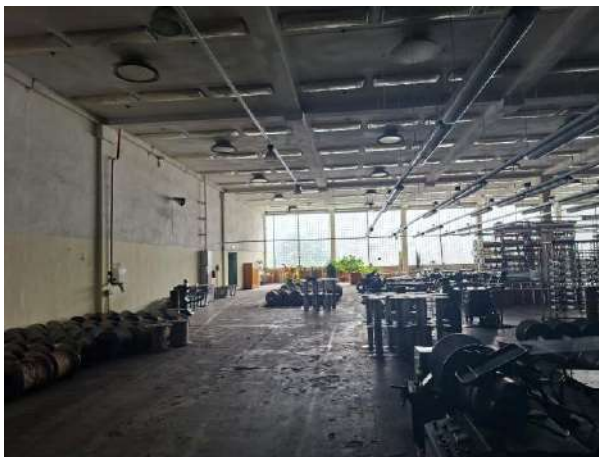
Skats uz galvenā korpusa ēku, kadastra apzīmējums 17000110026001

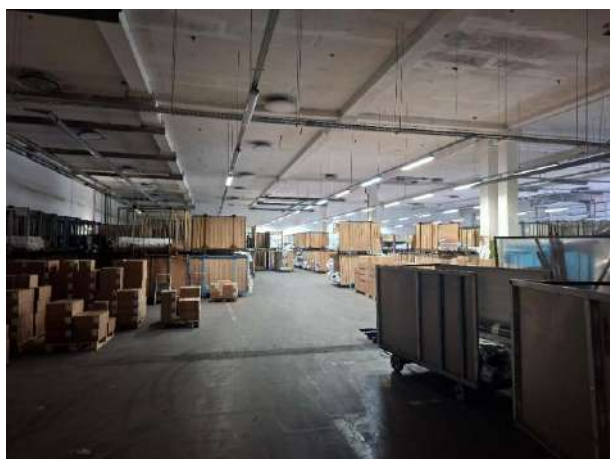
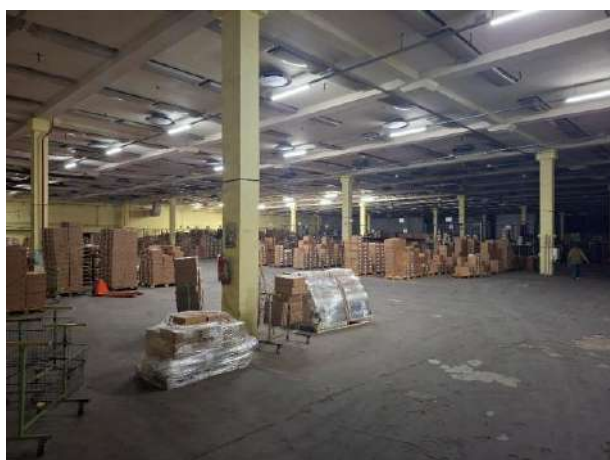


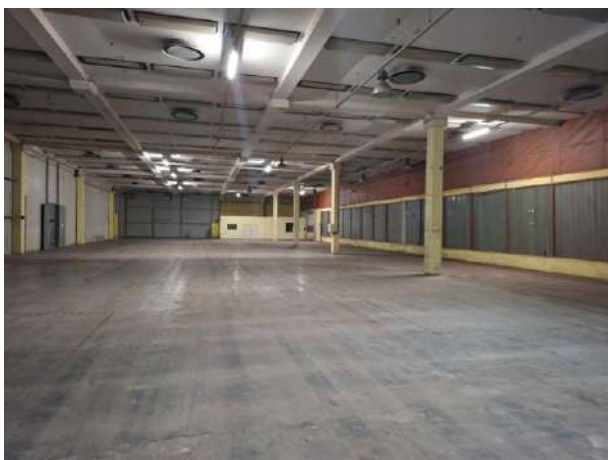
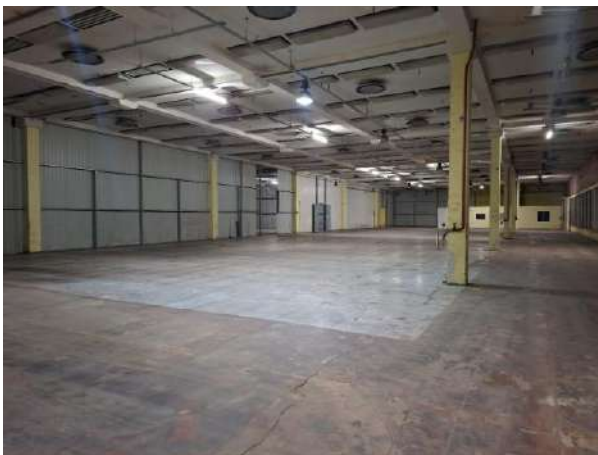
Skats uz galvenā korpusa ēku, kadastra apzīmējums 17000110026001

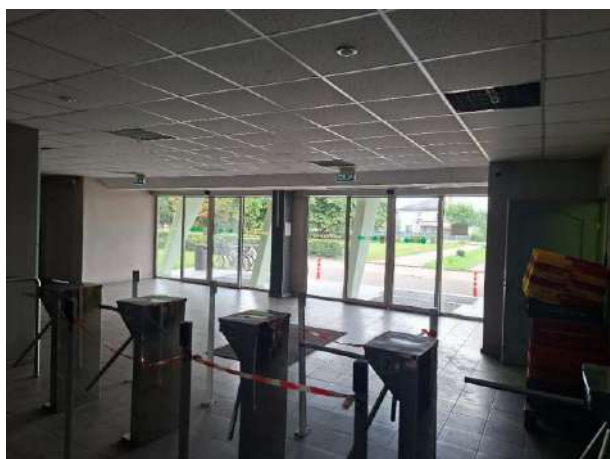


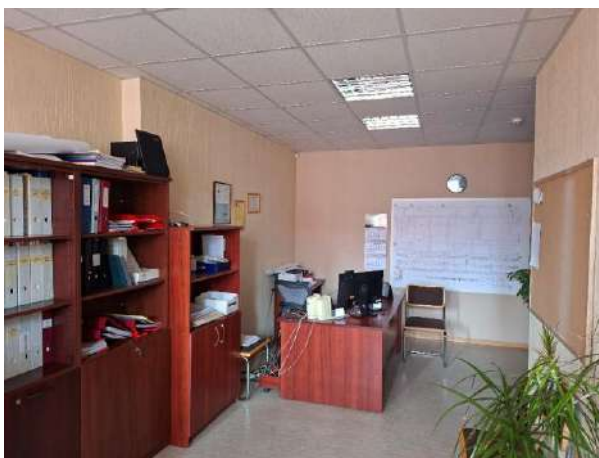
















Skats uz ēdnīcas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026002





Skats uz noliktavas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026005



Skats uz noliktavas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026006



Skats uz unificētas noliktavas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026007



Skats uz metāla noliktavas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026008



Skats uz darbnīcas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026009



Skats uz garāžas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026010



Skats uz kontrolpunkta ēku, kadastra apzīmējums 17000110026011



Skats uz kūpinātavas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026012



Skats uz palīģeha bloku ēku, kadastra apzīmējums 17000110026013





Skats uz ūdensvadu iekārtu korpusa ēku, kadastra apzīmējums 17000110026014





Skats uz ražošanas katlu mājas ēku kadastra apzīmējums 17000110026015



Skats uz Ķīmisko vielu noliktavas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026016



Skats uz ūdens sūkņu mājas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026025, pie tās esošajiem ūdens nostādināšanas baseiniem



Skats uz darbnīcas ēkām, kadastra apzīmējums 17000110026026, 17000110026027



Skats uz palīgmateriālu noliktavas ēku, kadastra apzīmējums 17000110026028;



Skats uz noliktavu ēkām, kadastra apzīmējums 17000110026029, 17000110026030.



Skats uz ūdenstornā ēku, kadastra apzīmējums 17000110026031



Skats uz laukumu ar cieto segumu, kadastra apzīmējums 17000110026038.

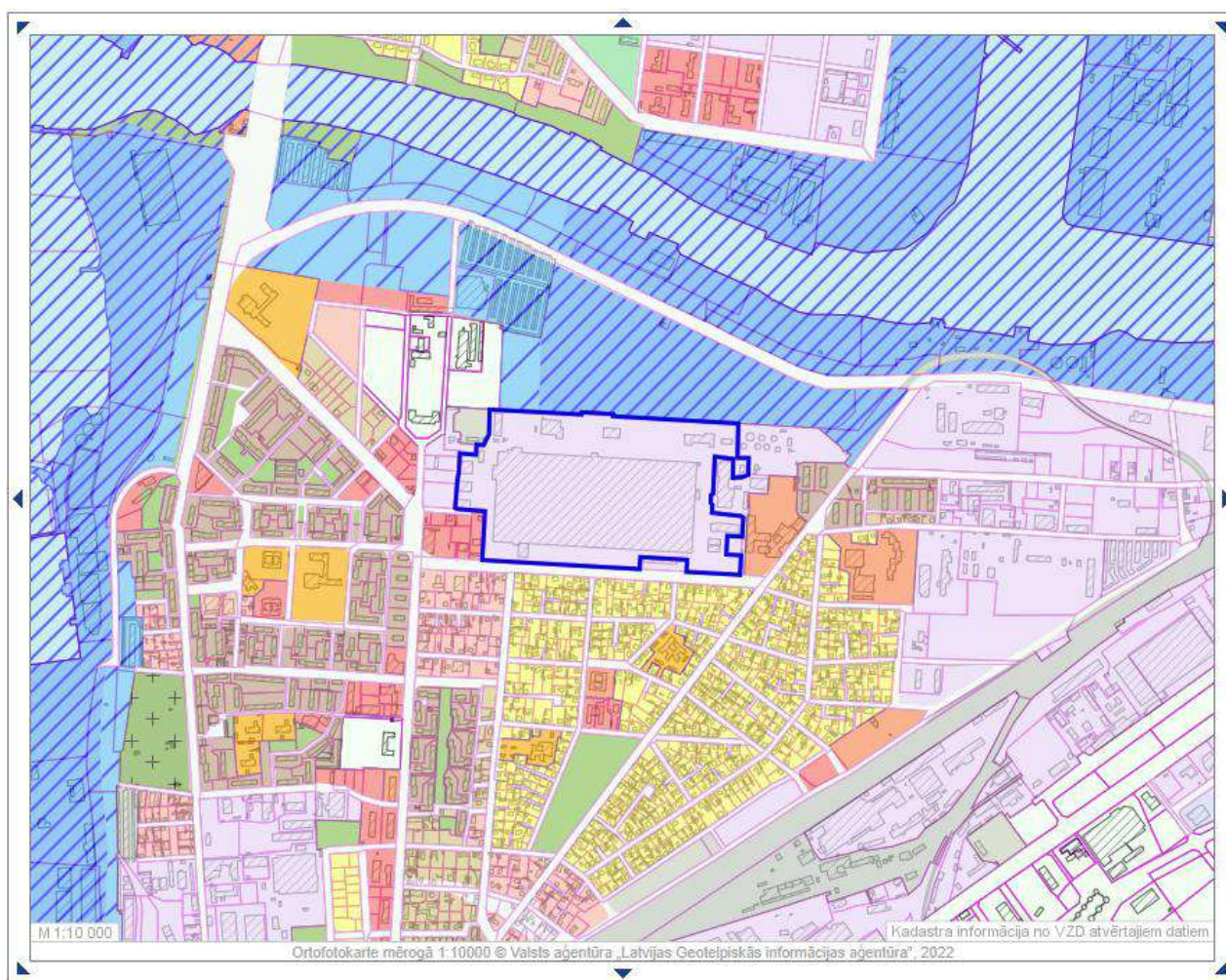
Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums, uzlabojumi, cita informācija

Novērtējamais objekts atrodas Liepājas pilsētā, Ziemeļu priekšpilsētā, un robežojas ar Ziemeļu ielu. Ziemeļu iela savulaik ir bijusi viena no Liepājas pilsētas maģistrālajām ielām ar intensīvu satiksmes plūsmu. Ziemeļu iela ir plata, braukšana pa to organizēta abos virzienos. Iela ir piemērota arī būtiski lielākai satiksmes plūsmai.

Novērtējamais objekts izvietots starp Ziemeļu ielu un Pulvera ielu.

Ziemeļu ielas pretējā pusē, kā ar to robežojošajās Krūmu un Ventspils ielās izvietota dzīvojamā apbūve - gan individuālās dzīvojamās mājas, gan daudzdzīvokļu ēkas, kā arī dažādi veikali, tirdzniecības centri, sadzīves pakalpojumu sniegšanas vietas.



Pret Ziemeļu ielas fronti izvietota galvenā korpusa trīs stāvu daļa, kurā pamatā izvietotas gan biroju telpas, gan darbinieku sadzīves telpas un ģērbtuves, veikalu un veselības centra telpas, ēdnīca. Starp galveno korpusu un Ziemeļu ielu ir plaša apzaļumota zemes gabala daļa.

Viss vērtējamais objekts vēsturiski ticis būvēts un izmantots tekstilizstrādājumu rūpnīcas vajadzībām. Zemes gabala centrālā daļā izvietots ražošanas korpus. Ap ražošanas korpusu izbūvēti asfaltēti pievadceļi, asfaltēti vai ar vieto segumu klāti laukumi automašīnu novietošanai. Pa teritorijas perimetru izvietotas dažādas noliktavu, palīgrāžošanas ēkas, kā arī ēkas inženierkomunikāciju nodrošināšanai. Pret Ziemeļu ielu, zemes gabala galos izvietotas plašas autostāvvietas. Automašīnu novietošanai tiek izmantota arī asfaltēta teritorija galvenā korpusa priekšpusē.

Pulvera ielas pusē izvietota pilsētas mototrase.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums labs, pa Ziemeļu ielu, kā arī tās apkaimē ir sabiedriskā transporta – autobusu pieturvietas.

Piekļuve ar kravas auto vērtējama kā laba. Pie novērtējamā objekta iespējams piebraukt no pilsētas maģistrālās ielas – Pulvera ielas puses.

Tāpat netālu atrodas Liepājas ostas teritorija.

Teritorijas plānojuma ietekme uz novērtējamā objekta izmantošanu.

Novērtējamais objekts atrodas jauktas apbūves ar ražošanas funkciju teritorijā.

6.3.4. Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR)

210. Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR) ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir daudzfunkcionāla izmantošana, kur atļauta ražošanas uzņēmumu ar nelielu ietekmi uz vidi, komerciāla rakstura objektu, tirdzniecības un pakalpojumu objektu būvniecība un būvju izmantošana. Teritorijā atļauta arī sabiedrisku objektu būvniecība, bet nav pieļaujama dzīvojamā apbūve.

211. Atļautā izmantošana:

- 211.1. darījumu objekts;
- 211.2. vienvietā;
- 211.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
- 211.4. kultūras iestāde;
- 211.5. ārstniecības iestāde;
- 211.6. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
- 211.7. sporta būve;
- 211.8. pārvaldes iestāde;
- 211.9. izglītības iestāde;
- 211.10. mazaizs ražošanas uzņēmums;
- 211.11. ražošanas uzņēmums ar nelielu ietekmi uz vidi;
- 211.12. degvielas uzpildes stacija;
- 211.13. gāzes uzglabāšanas iekārta;
- 211.14. noliktava;
- 211.15. valimutirdzniecības uzņēmums;
- 211.16. loģistikas centrs;
- 211.17. transportapkalpes uzņēmums;
- 211.18. atkārtas uzglabāšanas laukums, izņemot teritorijās, kas robežojas ar dzīvojamu, darījumu vai sabiedrisko apbūvi;
- 211.19. daudzstāvu autostāvētne.

Saskaņā ar spēkā esošo Liepājas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem novērtējamā objektā iespējama plaša spektra komerciāla apbūve, bet nav pieļaujama dzīvojamā apbūve. Apskates laikā tika konstatēts, ka vērtējamā objekta patreizējais izmantošanas veids ir atbilstošs Liepājas pilsētas teritorijas plānojumā jauktas apbūves teritorijām ar ražošanas funkciju (JR) noteiktajiem atļautās izmantošanas veidiem.

Zemes un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.

Novērtējamā objekta sastāvā esošā zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1700 011 0026 kopējā zemes gabala platība ir 244 818 kvm. Zemes gabalam ir neregulāra forma, reljefs līdzens. Zemes gabals ir nožogots. Lai arī zemes gabalam ir neregulāra forma, zemes gabala lielās platības dēļ netika konstatēti ar zemes gabala formu saistīti vērtību būtiski negatīvi ietekmējoši faktori.

Viss vērtējamais objekts vēsturiski ticis būvēts un izmantots tekstilizstrādājumu rūpnīcas vajadzībām. Zemes gabala centrālā daļā izvietots ražošanas korpuss. Ap ražošanas korpusu izbūvēti asfaltēti pievedceļš, asfaltēti vai ar vieto segumu klāti laukumi automašīnu novietošanai. Pa teritorijas perimetru izvietotas dažādas noliktavu, palīgrāžošanas ēkas, kā arī ēkas inženierkomunikāciju nodrošināšanai. Pret Ziemeļu ielu, zemes gabala galos izvietotas plašas autostāvvietas. Automašīnu novietošanai tiek izmantota arī asfaltēta teritorija galvenā korpusa priekšpusē.

Kopsavilkuma informācija par novērtējamā objekta sastāvā esošajām ēkām un būvēm

Saskaņā ar VZD KR Pārlikā reģistrēto informāciju novērtējamā objekta sastāvā esošajā nekustamajā īpašumā Ziemeļu ielā 19, Liepājā reģistrēta 21 ēka kā arī viena būve – asfaltēts laukums

TELPU PLATĪBU STRUKTŪRA PA ĒKĀM							
Nekustamais īpašums Ziemeļu ielā 19, Liepājā, kadastra Nr. 1700 011 0026							
Nr.	Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Ēkas kopējā platība, m ²	Telpu skaits	Telpu platību summa, m ²	Apbūves laukums, m ²	Ēku grupa
1	17000110026001	Galvenais korpus	131 446,4	1250	131 446,4	116 631,1	Galvenais korpus
2	17000110026002	Ēdnica	2 153,0	97	2 153,0	375,0	Sliktā tehniskā stāvoklī esošās ēkas
3	17000110026005	Noliktava	905,0	1	905,0	915,1	Pārējās ēkas
4	17000110026006	Noliktava	866,7	7	866,7	893,6	Pārējās ēkas
5	17000110026007	Unificēta noliktava	911,6	3	911,6	962,5	Pārējās ēkas
6	17000110026008	Metāla noliktava	336,5	1	336,5	374,4	Pārējās ēkas
7	17000110026009	Darbnica	67,4	4	67,4	84,2	Pārējās ēkas
8	17000110026010	Garāža	1 387,9	62	1 387,9	1 023,0	Pārējās ēkas
9	17000110026011	Kontrollpunkts	6,7	1	6,7	13,6	Pārējās ēkas
10	17000110026012	Kūpinātava	41,6	3	41,6	57,4	Pārējās ēkas
11	17000110026013	Palīģehu bloks	2 058,5	45	2 058,5	2 084,3	Tehniskās ēkas un palīģehas
12	17000110026014	Ūdensvadu iekārtu korpus	1 149,4	45	1 149,4	1 035,8	Tehniskās ēkas un palīģehas
13	17000110026015	Ražošanas katlu māja	2 235,8	47	2 235,8	1 796,7	Sliktā tehniskā stāvoklī esošās ēkas
14	17000110026016	Ķīmisko vielu noliktava	300,3	10	300,3	353,3	Sliktā tehniskā stāvoklī esošās ēkas
15	17000110026025	Ūdens sūkņu māja	216,3	6	216,3	256,4	Tehniskās ēkas un palīģehas
16	17000110026026	Darbnica	31,5	1	31,5	43,5	Pārējās ēkas
17	17000110026027	Darbnica	211,1	6	211,1	233,7	Pārējās ēkas
18	17000110026028	Palīgmateriālu noliktava	2 679,9	55	2 679,9	1 526,5	Pārējās ēkas
19	17000110026029	Noliktava	451,5	1	451,5	460,6	Pārējās ēkas
20	17000110026030	Noliktava	444,0	1	444,0	453,0	Pārējās ēkas
21	17000110026031	Ūdenstornis	0,0	0	0,0	62,5	Tehniskās ēkas un palīģehas
KOPĀ ĒKAS			147 901,1	1646	147 901,1	129 636,2	
ATSEVIŠĶI IZDALĪTA INŽENIERBŪVE							
22	17000110026038	Laukums ar cieto segumu (asfaltēts laukums)	1 675,5	1 675,5	—	—	Inženierbūve
KOPĀ ĪPAŠUMS			149 576,6		147 901,1	129 636,2	

ĒKU TELPU PLATĪBU KOPSAVILKUMS PA STĀVIEM							
Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Stāvs	Telpu skaits	Kopējā platība, m ²	Min. augstums, m	Maks. augstums, m	Vidējais svērtais augstums, m
17000110026001	Galvenais korpus	1	788	113 428,80	2,30	6,40	5,61
17000110026001	Galvenais korpus	2	313	12 079,10	2,30	5,40	3,04
17000110026001	Galvenais korpus	3	149	5 938,50	3,30	3,33	3,30
17000110026002	Ēdnica	1	28	678,30	3,35	4,80	4,77
17000110026002	Ēdnica	2	46	729,60	3,35	3,35	3,35
17000110026002	Ēdnica	3	23	745,10	3,35	3,35	3,35
17000110026005	Noliktava	1	1	905,00	4,90	4,90	4,90
17000110026006	Noliktava	1	7	866,70	2,80	7,15	6,80
17000110026007	Unificēta noliktava	1	3	911,60	7,15	7,15	7,15
17000110026008	Metāla noliktava	1	1	336,50	7,85	7,85	7,85
17000110026009	Darbnica	1	4	67,40	2,72	5,19	5,04
17000110026010	Garāža	1	24	904,40	2,95	7,35	4,61
17000110026010	Garāža	2	38	483,50	4,15	4,15	4,15
17000110026011	Kontrollpunkts	1	1	6,70	2,50	2,50	2,50
17000110026012	Kūpinātava	1	3	41,60	2,65	2,65	2,65
17000110026013	Palīģehu bloks	1	35	1 904,40	2,85	7,25	6,76
17000110026013	Palīģehu bloks	2	10	154,10	3,75	4,15	4,01
17000110026014	Ūdensvadu iekārtu korpus	1	31	958,40	2,80	5,80	5,23
17000110026014	Ūdensvadu iekārtu korpus	2	14	191,00	2,80	2,80	2,80
17000110026015	Ražošanas katlu māja	1	29	1 661,90	2,55	10,10	7,81
17000110026015	Ražošanas katlu māja	2	11	449,70	2,55	4,20	3,56
17000110026015	Ražošanas katlu māja	3	7	124,20	2,90	2,90	2,90
17000110026016	Ķīmisko vielu noliktava	1	10	300,30	3,00	3,00	3,00
17000110026025	Ūdens sūkņu māja	1	6	216,30	2,75	4,80	4,13
17000110026026	Darbnica	1	1	31,50	3,17	3,17	3,17
17000110026027	Darbnica	1	6	211,10	3,50	3,50	3,50
17000110026028	Palīgmateriālu noliktava	-1	28	1 199,20	3,00	3,00	3,00
17000110026028	Palīgmateriālu noliktava	1	24	1 417,90	2,45	6,45	5,78
17000110026028	Palīgmateriālu noliktava	2	3	62,80	2,50	3,65	2,80
17000110026029	Noliktava	1	1	451,50	7,00	7,00	7,00
17000110026030	Noliktava	1	1	444,00	7,00	7,00	7,00

INŽENIERKOMUNIKĀCIJU UZSKAITĪJUMS PA ĒKĀM UN TELPU GRUPĀM, saskaņā ar VZD RP pārlūkā norādīto

Nekustamais īpašums: Ziemeļu iela 19, Liepāja, kadastra Nr. 1700 011 0026

Būves kadastra apzīmējums	Nosuakums	Telpu grupa	telpu grupas nosaukums	Lietošanas kods	Stāvs	Telpu skaits	Ptība, kvm.
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001002	Ražošanas ēka	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa	1	726	93965,6
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001003	Biroja telpas	1220 - Biroja telpu grupa	1	5	148,8
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001004	Biroja telpas	1220 - Biroja telpu grupa	1	11	259,0
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001005	Gērbtuve	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	2	7	296,3
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001006	Ražošanas telpas	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa	1	57	10 394,5
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001007	Noliktava	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa	1	17	9 134,1
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001008	Gērbtuve	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	2	1	158,4
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001009	Sadzīves telpa	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	2	1	141,9
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001011	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa	1	13	178,4
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001012	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa	1	8	135,7
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001013	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupas telpas	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa	1	4	45,7
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001014	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpa	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa	1	1	17,5
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001015	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupas telpas	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa	1	393	16 448,2
17000110026001	Galvenais korpusss	17000110026001901	Koplietošanas telpu grupas telpas	1200 - Koplietošanas telpu grupa	1	6	122,1
17000110026002	Ēdnica	17000110026002001	Neapdzīvojama telpa	1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa	1	97	2 153,0
17000110026005	Noliktava	17000110026005001	Neapdzīvojama telpa	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa	1	1	905,0
17000110026006	Noliktava	17000110026006001	Neapdzīvojama telpa	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa	1	7	866,7
17000110026007	Unificēta noliktava	17000110026007001	Neapdzīvojama telpa	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa	1	3	911,6
17000110026008	Metāla noliktava	17000110026008001	Neapdzīvojama telpa	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa	1	1	336,5
17000110026009	Darbnica	17000110026009001	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupas telpas	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa	1	4	67,4
17000110026010	Garāža	17000110026010001	Neapdzīvojama telpa	1242 - Garāžas telpu grupa	1	62	1 387,9
17000110026011	Kontrollpunkts	17000110026011001	Citas, iepriekš neklasificētas, telpu grupas telpa	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	1	1	6,7
17000110026012	Kūpinātava	17000110026012001	Citas, iepriekš neklasificētas, telpu grupas telpas	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	1	3	41,6
17000110026013	Palīģehu bloks	17000110026013001	Neapdzīvojama telpa	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa	1	45	2 058,5
17000110026014	Ūdensvadu iekārtu korpusss	17000110026014001	Neapdzīvojama telpa	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa	1	45	1 149,4
17000110026015	Ražošanas katlu māja	17000110026015001	Neapdzīvojama telpa	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa	1	47	2 235,8
17000110026016							
17000110026025							
17000110026026							
17000110026027							
17000110026028							
17000110026029	Noliktava	17000110026029001	Neapdzīvojama telpa	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa	1	1	451,5
17000110026030							
17000110026031	Ūdenstornis	—	Telpu grupa nav reģistrēta	—	—		
17000110026038	Laukums ar cieto segumu	—	Telpu grupa nav reģistrēta	—	—		

Būves kadastra apzīmējums	Nosaukums	Telpu grupa	telpu grupas nosaukums	Apkure	Aukstā ūdensapgāde	Karstā ūdensapgāde	Elektroapgāde	Gāzes apgāde	Kanalizācija
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001002	Ražošanas ēka	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta; Vietēja	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta; Lietus ūdens; Tehnoloģiskā
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001003	Biroja telpas	Centralizēta	Centralizēta	Vietēja	Centralizēta	Centralizēta	—
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001004	Biroja telpas	Centralizēta	Centralizēta	Vietēja	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001005	Gērbtuve	Centralizēta	Centralizēta	Vietēja	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001006	Ražošanas telpas	Centralizēta	Centralizēta	Vietēja	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001007	Noliktava	Centralizēta	Centralizēta	Vietēja	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001008	Gērbtuve	Centralizēta	Centralizēta	Vietēja	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001009	Sadzīves telpa	Centralizēta	Centralizēta	Vietēja	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001011	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	—	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001012	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	—	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001013	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupas telpas	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	—	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001014	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpa	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001015	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupas telpas	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta
17000110026001	Galvenais korpuss	17000110026001901	Koplietošanas telpu grupas telpas	—	Centralizēta	Centralizēta	Centralizēta	—	Centralizēta
17000110026002	Ēdnica	17000110026002001	Neapdzīvojama telpa	—	—	—	—	—	—
17000110026005	Noliktava	17000110026005001	Neapdzīvojama telpa	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026006	Noliktava	17000110026006001	Neapdzīvojama telpa	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026007	Unificēta noliktava	17000110026007001	Neapdzīvojama telpa	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026008	Metāla noliktava	17000110026008001	Neapdzīvojama telpa	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026009	Darbnīca	17000110026009001	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupas telpas	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026010	Garda	17000110026010001	Neapdzīvojama telpa	—	—	—	Centralizēta	—	Centralizēta
17000110026011	Kontrollpunkts	17000110026011001	Citas, iepriekš neklasificētas, telpu grupas telpa	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026012	Kūpinātava	17000110026012001	Citas, iepriekš neklasificētas, telpu grupas telpas	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026013	Palīgoehu bloks	17000110026013001	Neapdzīvojama telpa	Centralizēta	Centralizēta	—	Centralizēta	—	Centralizēta
17000110026014	Ūdensvadu iekārtu korpuss	17000110026014001	Neapdzīvojama telpa	Centralizēta	Centralizēta	—	Centralizēta	—	Centralizēta
17000110026015	Ražošanas katlu māja	17000110026015001	Neapdzīvojama telpa	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026016				—	—	—	—	—	—
17000110026025				—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026026				—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026027				—	Centralizēta	—	Centralizēta	—	Centralizēta
17000110026028				—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026029	Noliktava	17000110026029001	Neapdzīvojama telpa	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026030				—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026031	Ūdenstornis	—	Telpu grupa nav reģistrēta	—	—	—	Centralizēta	—	—
17000110026038	Laukums ar cieto segumu	—	Telpu grupa nav reģistrēta	—	—	—	—	—	—

Uz zemes gabala Ziemeļu iela 19, Liepāja reģistrētas divas ēkas, kas nav novērtējamā objekta sastāvā:

- LMT bāze stacija “Lauma”, būves apzīmējums kadastrā 1700 011 0026 037. Apskates laikā konstatēts ka būve ir telekomunikāciju antena. Īpašnieks sniedzis informāciju, ka telekomunikāciju antenas masts uzstādīts uz nomas līguma pamata, tiek maksāta nomas maksa par telekomunikāciju antenas novietošanu. Telekomunikāciju antenas masts reģistrēta kā būve.
- Ēka, kadastra apzīmējums 1700 011 026 039. Apskates laikā ēka netika konstatēta.

Apskates laikā tika konstatēts ka ēkas:

- Ražošanas katlu māja, būves kadastra apzīmējums 1700 011 0026 015;
- Ķīmisko vielu noliktava, būves kadastra apzīmējums 1700 011 026 016;
- Ēdnīca būves kadastra apzīmējums 1700 011 026 002.

ĒKU DAĻĪJUMS – SLIKTĀ TEHNISKĀ STĀVOKLĪ ESOŠĀS ĒKAS				
Nr.	Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Ēkas kopējā platība, m ²	Apbūves laukums, m ²
1	17000110026002	Ēdnīca	2 153,0	375,0
2	17000110026015	Ražošanas katlu māja	2 235,8	1 796,7
3	17000110026016	Ķīmisko vielu noliktava	300,3	353,3
KOPĀ SLIKTĀ TEHNISKĀ STĀVOKLĪ ESOŠĀS ĒKAS			4689,1	2525

Ir sliktā tehniskā stāvoklī, saimnieciski netiek izmantotas.

Īpašnieka pārstāvji snieguši mutisku informāciju, ka ražošanas katlu mājas un ķīmisko vielu noliktavas ēkas konstrukcijas drīzāk uzskatāmas par apgrūtinājumu.

Īpašnieka pārstāvji snieguši mutisku informāciju, ka ēdnīcas ēkā nepieciešami lieli finansu ieguldījumi ēkas rekonstrukcijā, pārbūvē un inženierkomunikāciju izbūvē, savukārt sagaidāmās nomas maksas ir nelielas.

Tā rezultātā ieguldījumus nav iespējams ekonomiski pamatot. Ņemot to vērā vērtētājs ēdnīcas ēku un telpas tajā uztver kā neiznomājamās palīgtelpas.
Ņemot to vērā šīs ēkas tiek izslēgtas no kopējās iznomājamo telpu platībām.

Aprēķinā ēkas, kuras ir sliktā tehniskā stāvoklī tiek uztvertas kā zemes gabala uzlabojums. Attiecīgi īpašuma sastāvā esoša lielāka zemes gabala platība un uzlabojumi ievērtēti aprēķinā kā risku samazinošs faktors.

Apskates laikā tika konstatēts ka ēkas:

- Palīģehu bloks, būves kadastra apzīmējums 1700 011 0026 013 daļēji tiek izmantota inženierkomunikāciju nodrošināšanai, daļēji tehniskām vajadzībām;
- Ūdensvadu iekārtu korpuss, būves kadastra apzīmējums 1700 011 026 014, tiek izmantota tehniskām vajadzībām – ūdens sagatavošanai;
- Ūdenstornis, būves kadastra apzīmējums 1700 011 0026 013 tiek izmantots tehniskām vajadzībām;
- Ūdens sūkņu māja, būves kadastra apzīmējums 1700 011 026 014, tiek izmantota tehniskām vajadzībām.

ĒKU DALĪJUMS – TEHNISKĀS ĒKAS UN PALĪĢĒKĀS					
Nr.	Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Funkcionālais raksturojums	Ēkas kopējā platība, m ²	Apbūves laukums, m ²
1	17000110026013	Palīģehu bloks	Daļēji tiek izmantots inženierkomunikāciju nodrošināšanai, daļēji tehniskām vajadzībām. Tiek izmantots tehniskām vajadzībām – ūdens sagatavošanai.	2 058,5	2 084,3
2	17000110026014	Ūdensvadu iekārtu korpuss	Tiek izmantots tehniskām vajadzībām.	1 149,4	1 035,8
3	17000110026031	Ūdenstornis	Tiek izmantota tehniskām vajadzībām – ūdensapgādes sistēmas darbības nodrošināšanai.	0,0	62,5
4	17000110026025	Ūdens sūkņu māja		216,3	256,4
KOPĀ TEHNISKĀS ĒKAS UN PALĪĢĒKĀS				3424,2	3439

Ņemot to vērā šīs ēkas tiek izslēgtas no kopējās iznomājamo telpu platībām un tās tiek uztvertas kā palīģēkas.

Ēku dalījums pa grupām atspoguļots kopsavilkuma tabulā:

ĒKU GRUPU KOPSAVILKUMS				
Ēku grupa	Ēku skaits	Ēku kopējā platība, m ²	Apbūves laukums, m ²	
Galvenais korpuss	1	131 446,4	116 631,1	
Tehniskās ēkas un palīģēkas	4	3 424,2	3 439,0	
Sliktā tehniskā stāvoklī esošās ēkas	3	4 689,1	2 525,0	
Pārējās ēkas	13	8 341,4	7 041,1	
KOPĀ ĒKAS	21	147901,1	129636,2	
Inženierbūve – asfaltētais laukums	1	1 675,5	1 675,5	

(saskaņā ar VZD KR Pārļūka datiem)

GALVENAIS KORPUSS (ĒKA NR. 001) Kadastra apzīmējums: 1700 011 0026 001	
Vispārīgs apraksts	
Galvenais korpusis ir trīs stāvu ražošanas ēka, kurā izvietotas ražošanas, noliktavu un biroju telpas. Tā ir kompleksa galvenā ēka, kurā koncentrēta lielākā daļa ražošanas, uzglabāšanas un administratīvo funkciju. Ziemeļu ielas frontē atrodas Galvenā korpusa trīs stāvu daļa (korpusis) biroja, darbinieku sadzīves telpu, veikala telpu, ārstniecības telpu grupām. Šajā ēkas daļā kopumā tiek nodrošināta elektropgāde, ūdens apgāde un kanalizācija. Telpu griestu augstums šajā ēkas daļā visos trijos stāvos vienāds - 3,3 metri. Ražošanas un noliktavu telpas izvietotas aiz ēkas trīs stāvu daļas. Ražošanas un noliktavu telpas izvietotas viena apjoma korpusā ar kopējo telpu griestu augstumu 6,2 metri. atsevišķās ēkas daļās šis augstums sadalīts divās daļās ar starpstāvu pārsegumu, izbūvētas darbinieku sadzīves telpas ar griestu augstumu 2,7-3,5 metri. Virs ražošanas telpām visā ēkas platībā izbūvēts tehniskais stāvs kurā izvietotas ražošanas procesu nodrošinošas inženierkomunikācijas - pamatā ventilācijas sistēmas. Galvenajam korpusam ir liela telpu platība. Lai organizētu telpu izmantošanu ēka sadalīta ar gaitenīiem pa kuriem iespējams nokļūt pie noliktavu telpām, kas atrodas ēkas vidusdaļā. Kopumā telpu plānojums uzskatāms par apmierinošu, lai arī novērojami trūkumi. Telpu plānojums veidots būvējot ēku, gaitenī vairāk piemēroti elektrokāru izmantošanas vajadzībām, tie sākotnējais platums varētu būt neatbilstošs mūsdienu prasībām. Transporta gaitenī izvietojums kopumā nav atbilstošs mūsdienu prasībām, jo piekļuve ēkas vidusdaļai ir apgrūtināta, tai skaitā transporta satiksme un darbinieku plūsmas notiek pa vieniem un tiem pašiem gaitenīiem. Ēka būvēta kā dzelzsbetona konstrukciju ēka, tādejādi, saskaņā ar īpašnieka pārstāvu sniegto mutisko informāciju pastāv iespēja mainīt ēkas telpu plānojumu, taču tā, ņemot vērā ēkas lielo platību var būt ļoti laika un finansiāli ietilpīga.	
Pamatparametri	
Raksturlielums	Apraksts
Ēkas tips	Trīs stāvu ražošanas, noliktavu un biroju ēka
Būvniecības gads	1979
Apbūves laukums	116 319,2m kvm.
Kopējā platība	131 446,4 kvm.
Stāvu augstums	3,30 m biroju un darbnīcu daļā; 2,70–6,20 m ražošanas un noliktavu zonās
Konstruktīvie elementi	
Elements	Raksturojums
Pamati	Dzelzsbetona / betona
Ārsienas un nesošās starpsienas	Dzelzsbetona / betona
Pārsegumi	Dzelzsbetona / betona
Jumts	Bitumena ruļļu segums (ruberoīda tipa)
Logi	Stikla pakešu logi PVC un koka rāmjos
Durvis	Koka, metāla un stiklotas PVC konstrukcijas
Inženierkomunikācijas	
Sistēma	Raksturojums
Ūdensapgāde	Pieslēgums vietējai ūdens sūkņu stacijai un lokālām ūdens sagatavošanas iekārtām ražošanas vajadzībām, ūdens apgāde no ūdens ieguves urbumiem
Kanalizācija	Nodrošināta sadzīves un ražošanas vajadzībām nepieciešamā kanalizācijās sistēma. Ražošanas (tekstilizstrādājumu ražošanai) esošā kanalizācijas sistēma rekonstruējama.
Elektroapgāde	Pieslēgums centrālizētiem elektrotīkliem, Novērtējamam objektam pievadīta elektroapgāde. Novērtējamā objektā sprieguma pazemināšanas un sadales transformatori.
Gāzes apgāde	Pilsētas dabasgāzes tīkls un LPG rezervuāri
Siltumapgāde	Lokāla apkure ar gāzes katliem
Ventilācija	Dabiskā un mehāniskā
Sanitārtehniskais aprīkojums	Labs/apmierinošs
Apgaismojums	Labs/apmierinošs
Iekšējā apdare	
Elements	Apraksts
Griesti	Atsegti dzelzsbetona pārsegumi, piekārtie griesti, krāsotas virsmas
Sienas	Krāsotas virsmas un keramisko flīžu apdare
Grīdas	Keramikas flīzes, linolejs un betona segums
Tehniskais stāvoklis	
Ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā un konstruktīvā stāvoklī. Pēdējo gadu laikā izbūvēta jauna gāzes katlumāja, kas nodrošina siltumapgādi pamatēkai - galvenajam korpusam un arī blakus esošai Biroju ēkai. Ražošanas telpās daļēji veikta grīdu remonts. Daļā biroju telpu un palīgtelpās veikti kosmētiskie remontdarbi. Kopumā ēka ir uzturēta apmierinošā, tā ir iemērota tās pašreizējai izmantošanai kā arī alternatīviem izmantošanas veidiem, tai skaitā noliktavu funkcijai.	

Novērtējamā objekta
Ziemeļu ielā 19, Liepājā
vērtējuma atskaite
2025-08-31



Nr.	Telpu grupas kadastra apzīmējums	Telpu grupas nosaukums	1. stāvs			2. stāvs		
			Kopējā platība	Koplietošanas telpas	Tehniskās telpas	Kopējā platība	Koplietošanas telpas	Tehniskās telpas
1	17000110026001003	Ražošanas ēka	87 996,7	6 195,7	5 106,0	5 968,9	1 520,5	438,8
2	17000110026001003	Biroja telpas	148,8	26,8	0,0	0,0	0,0	0,0
3	17000110026001004	Biroja telpas	259,0	49,7	0,0	0,0	0,0	0,0
4	17000110026001005	Gērbtuve	0,0	0,0	0,0	296,5	33,2	0,0
5	17000110026001006	Ražošanas telpas	10 394,5	438,8	43,8	0,0	0,0	0,0
6	17000110026001007	Noliktava	9 134,1	155,6	0,0	0,0	0,0	0,0
7	17000110026001008	Gērbtuve	0,0	0,0	0,0	158,4	0,0	0,0
8	17000110026001009	Sadzīves telpa	0,0	0,0	0,0	141,9	0,0	0,0
9	17000110026001011	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	178,4	67,1	0,0	0,0	0,0	0,0
10	17000110026001012	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	135,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	17000110026001013	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupas telpas	45,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	17000110026001014	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	17,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13	17000110026001015	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupas telpas	4 996,3	265,2	48,2	5 513,4	443,5	88,6
14	17000110026001901	Koplietošanas telpu grupas telpas	122,1	12,8	0,0	0,0	0,0	0,0
KOPĀ GALVENAIS KORPUSS			113 428,8	7 211,7	5 198,0	12 079,1	1 997,2	527,4

Nr.	Telpu grupas kadastra apzīmējums	Telpu grupas nosaukums	3. stāvs			KOPĀ, kvm.			
			Kopējā platība	Koplietošanas telpas	Tehniskās telpas	Kopējā platība	Koplietošanas telpas	Tehniskās telpas	Nomai paredzētās telpas
1	17000110026001003	Ražošanas ēka	0,0	0,0	0,0	93 965,6	7 716,2	5 544,8	80 704,6
2	17000110026001003	Biroja telpas	0,0	0,0	0,0	148,8	26,8	0,0	122,0
3	17000110026001004	Biroja telpas	0,0	0,0	0,0	259,0	49,7	0,0	209,3
4	17000110026001005	Gērbtuve	0,0	0,0	0,0	296,5	33,2	0,0	263,3
5	17000110026001006	Ražošanas telpas	0,0	0,0	0,0	10 394,5	438,8	43,8	9 911,9
6	17000110026001007	Noliktava	0,0	0,0	0,0	9 134,1	155,6	0,0	8 978,5
7	17000110026001008	Gērbtuve	0,0	0,0	0,0	158,4	0,0	0,0	158,4
8	17000110026001009	Sadzīves telpa	0,0	0,0	0,0	141,9	0,0	0,0	141,9
9	17000110026001011	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	0,0	0,0	0,0	178,4	67,1	0,0	111,3
10	17000110026001012	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	0,0	0,0	0,0	135,7	0,0	0,0	135,7
11	17000110026001013	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupas telpas	0,0	0,0	0,0	45,7	0,0	0,0	45,7
12	17000110026001014	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas	0,0	0,0	0,0	17,5	0,0	0,0	17,5
13	17000110026001015	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupas telpas	5 938,5	2 149,2	0,0	16 448,2	2 857,9	136,8	13 453,5
14	17000110026001901	Koplietošanas telpu grupas telpas	0,0	0,0	0,0	122,1	12,8	0,0	109,3
KOPĀ GALVENAIS KORPUSS			5 938,5	2 149,2	0,0	131 446,4	11 358,1	5 725,4	114 362,9

Vērtētājs analizējis arī telpu struktūru pēc to nosaukumiem, strukturējot telpas visā galvenā korpusa ēkā pēc to nosaukumiem.

GALVENAIS KORPUSS								
Būves kadastra apzīmējums	Ēkas nosaukums	Funkcionālā telpu grupa	Iekļautie telpu nosaukumi	Telpu skaits	Platība, m²	% no ēkas telpu platības	Ēku grupa	
17000110026001	Galvenais korpusss	Biroju telpas	4. iecirkņa meistara telpa; Administratīvā telpa; Biroja telpa; Biroju telpa; Kabinets; Konferenču telpa; Kosmētiskais kabinets; Maīpas vadītāja; Meistara telpa; Priekštelpa kabinets; Sanāksmju telpa; Tikšanās telpa; apmeklētāju apkalpošanas; Ārsta kabinets (neiropatologs); Ārsta kabinets (zobārsts); Ārsta kabinets (ģimenes ārsts); Ārsta kabinets(ģinekologs)	190	6 401,3	4,9%	Galvenais korpusss	
17000110026001	Galvenais korpusss	Citas telpas	Apskates telpa; Laboratorija; Medmāšas telpa; Medpunkts; Neizbūvēta telpa; Neizmantota telpa; Pacientu reģistrācijas telpa; Procedūru telpa; Procedūru telpa (manikīrs); Procedūru telpa (spa procedūras); Sterilizācijas telpa; Telpa; Tirdzniecības telpa; Zāle; dokumentu; piederumu un kosmētisko līdzekļu	329	17 146,7	13,0%	Galvenais korpusss	
17000110026001	Galvenais korpusss	Darbinieku gērbtuves un sadzīves telpas	Atpūtas telpa; Duša; Dušas telpa; Gaitenis, gērbtuve; Personāla atpūtas telpa; Personāla sadzīves telpa; Personāla telpa; Priekštelpa gērbtuve; Specapgērbu telpa sievietēm 35 skapiņi; Specapgērbu telpa vīriešiem; Veļas mazgāšanas un uzglabāšanas; Ēdamtelpa; Gērbtuve; Gērbtuve mazgātuve; Gērbtuve, gaitenis; Gērbtuves, dušas telpa	55	3 551,7	2,7%	Galvenais korpusss	
17000110026001	Galvenais korpusss	Koplietošanas un satiksmes telpas	Frizētava, gaitenis - uzgaidāmā telpa; Gaitenis; Gaitenis, kāpu telpa; Gaitenis, kāpu telpa, vestibils; Gaitenis, virtuve; Koridors; Kāpu telpa; Kāpu telpa gaitenis; Priekštelpa; Priekštelpa gaitenis; Priekštelpa mazgātuve, gaitenis; Priekštelpa, ēdnīca; Pārēja; Telpa, kāpu telpa; Uzgaidāmā telpa, gaitenis; Vējveris; gaitenis, vestibils vējveris garderobe, kāpu; pacientu uzgaidāmā; uzgaidāmā	228	14 268,5	10,9%	Galvenais korpusss	
17000110026001	Galvenais korpusss	Palīgtelpas	Apkopējas telpas; Buferrzona; Kabīne; Palīgtelpa; Piebūve; Saimniecības telpa	139	1 789,7	1,4%	Galvenais korpusss	
17000110026001	Galvenais korpusss	Ražošanas un noliktavu telpas	Apsūšanas telpa; Cehs; Cehs, priekštelpa; Darbnīca; Drukas telpa; Hidrosulfīda noliktava; Koloristu laboratorija; Krāsošanas cehs; Krāsošanas telpa; Materiālu noliktava; Noliktava; Noliktava gaitenis; Noliktava, gaitenis; Noliktavas pārziņa telpa; Paraugu izveides darba telpa; Preču pieņemšanas; Ražošanas cehs; Ražošanas telpa; attīrīšanas; iepakojšanas telpa; krāsošanas; sagatavošanas; telpa, ķīmikāliju transportēšanas	156	81 344,9	61,9%	Galvenais korpusss	
17000110026001	Galvenais korpusss	Sanitārās telpas	Apmeklētāju WC; Apvienotais sanitārais mezgls; Personāla WC; Tualete; WC; WC ar priekštelpu	98	268,2	0,2%	Galvenais korpusss	
17000110026001	Galvenais korpusss	Tehniskās telpas	Elektrosadales telpa; Elektrozūlādes telpa; Katlu māja; Kompresoru telpa; Lifta telpa; Tehniskā telpa	45	5 725,4	4,4%	Galvenais korpusss	
17000110026001	Galvenais korpusss	Ēdināšanas telpas	Kafējnīca; Virtuve; Ēdamzāle; Ēdnīca	10	950,0	0,7%	Galvenais korpusss	
KOPĀ – Galvenais korpusss				1250	131 446,4	100,0%	Galvenais korpusss	
KOPĀ – GALVENAIS KORPUSS				1250	131 446,4	100,0%	Galvenais korpusss	

Ņemot vērā to, ka vairumā gadījumā telpas kas ietvertas kā citas telpas pēc savas nozīmes būtu komerciāli izmantojamas, tās tiek iekļautas iznomājamo telpu platībā.

Kopējā iznomājamā platība galvenā korpusā identificēta sekojoši:

Nr.	Telpu grupas kadastra apzīmējums	Telpu grupas nosaukums	Tai skaitā darbinieku sadzīves telpas	Izmomājamās telpas	Ražošanas/ noliktavu funkcija	Ēkas daļa ar biroju un tiem radniecīgām telpām atšķirīgā tehniskā stāvoklī.
1	17000110026001003	Ražošanas ēka	8 896,8	80 704,6	80 704,6	
2	17000110026001003	Biroja telpas		122,0		122,0
3	17000110026001004	Biroja telpas		209,3		209,3
4	17000110026001005	Ģērbtuve		263,3	263,3	
5	17000110026001006	Ražošanas telpas		9 911,9	9 911,9	
6	17000110026001007	Noliktava		8 978,5	8 978,5	
7	17000110026001008	Ģērbtuve		158,4	158,4	
8	17000110026001009	Sadzīves telpa		141,9	141,9	
9	17000110026001011	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas		111,3		111,3
10	17000110026001012	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpas		135,7		135,7
11	17000110026001013	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupas telpas		45,7		45,7
12	17000110026001014	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas telpa		17,5		17,5
13	17000110026001015	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupas telpas		13 453,5		13 453,5
14	17000110026001901	Koplietošanas telpu grupas telpas		109,3		
KOPĀ GALVENAIS KORPUSS			8 896,8	114 362,9	100 158,6	14 095,0

Vērtētājs identificējis telpas 2. stāva līmenī telpu grupā 17000110026001002 “Ražošanas ēka” 4448,4 kvm. platībā, kas vēsturiski tikušas izmantotas kā darbinieku sadzīves telpas galvenā korpusā iekšienē, bet pašlaik pieprasījums pēc tām ir minimālā apjomā vai nav vispār. Ņemot vērā to, ka darbinieku sadzīves telpas izvietotas divos stāvos un sadalītas ar starpstāvu pārsegumu, kopējās telpu platība pēc kurām ir mazs pieprasījums vai tā nav vispār lēšams 8896,8 kvm. platībā, tādejādi samazinot telpu iznomāšanas un noslodzes rādītājus.

Pasūtītājs sniedzis informāciju, par telpu nomu galvenajā korpusā, attiecīgi ražošanas un noliktavu telpu, kā arī telpu, kas izvietotas ēkas trīs stāvu daļā ar biroju funkciju un tām radniecīgām funkcijām. Apskates laikā tika konstatēts ka telpas ar biroju un tām pielīdzināmām funkcijām ir ar atšķirīgu apdares līmeni, attiecīgi no vienkāršām telpām bez apdares, līdz telpām ar labu apdari un piemērotību veselības centram, ēdnīcai.

Īpašnieks sniedzis informāciju ka telpu nomas maksas ir atbilstošas telpu apdares līmenim un tirgus pieprasījumam, kā nomnieku piesaistes gadījumā telpas nepieciešamības gadījumā tiek remontētas. Šī informācija tiek ņemta vērā aprēķinos, paredzot, ka neiznomātās biroju un ar tām pielīdzināmām funkcijām telpas kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar vienkāršu apdari un attiecīgi aprēķinā tiek paredzētas atbilstošas, zemas tirgus nomas likmes.

Vērtētājs analizējis telpu struktūru pārējās komerciāli izmantojamās ēkās:

PĀRĒJO RAŽOŠANAS UN NOLIKTAVU ĒKU TELPU SADALĪJUMS PA FUNKCIJĀM			
Funkcionālā telpu grupa	Telpu skaits	Platība, m ²	% no grupas platības
Ražošanas un noliktavu telpas	19,0	5 147,8	61,7%
Biroju telpas	8,0	174,3	2,1%
Tehniskās telpas	22,0	1 156,0	13,9%
Darbinieku ģērbtuves un sadzīves telpas	14,0	206,4	2,5%
Sanitārās telpas	9,0	81,6	1,0%
Koplietošanas un satiksmes telpas	39,0	496,9	6,0%
Ēdināšanas telpas	0,0	0,0	0,0%
Palīgtelpas	13,0	117,8	1,4%
Citas telpas	22,0	960,6	11,5%
KOPĀ		8 341,4	100,0%

Vērtētājs apskatījis pārējās ēkas un konstatējis ka tās ir dzelzsbetona/metāla konstrukciju ēkas ar vienkāršā tehniskā stāvoklī parasti bez apdares, bez apkures ar elektroapgādes nodrošinājumu. Ēku sākotnējais pielietojums mainīts, tās tiek izmantotas kā neapkurināmas vienkāršas noliktavas, ražošanas telpas, darbnīcas.

Vērtētājs no kopējās ēku platības atskaitījis telpas, kuru nosaukumos minētas tehniskās telpas vai ar tām saistītās telpas. Pārējās ēkās tika identificētas šādas telpas 1156,0 kvm. platībā vai 13,9%.

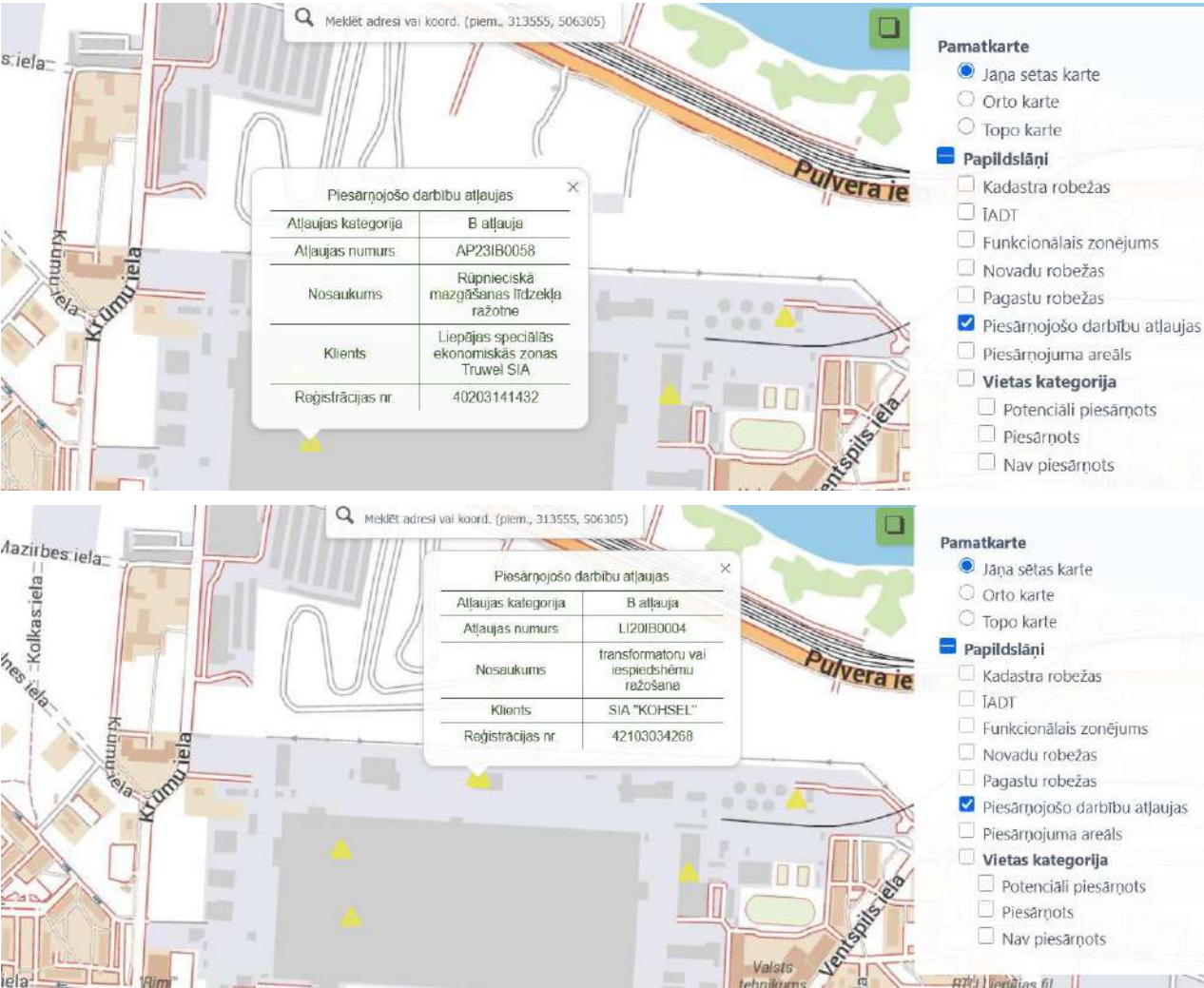
Pārējās telpas vērtētājs identificējis kā iznomājamās. Ņemot vērā ēku un telpu tehnisko stāvokli, kā arī situāciju Liepājas pilsētā līdzīgu telpu nomas attiecībās, neskatoties uz telpu sākotnējo vai faktisko izmantošanu, tiek paredzēta viena, tirgum raksturīga telpu nomas maksas likme.

Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) apkopojums

Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) apkopojums				
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Plūdu riski - pavasara plūdi (reizi 10/100/200 gados)		Nav	Plūdu risku karte	https://pris.lv/mc.lv
Plūdu riski - jūras vējuzplūdi (reizi 10/100/200 gados)		Nav	Plūdu risku karte	https://pris.lv/mc.lv
Plūdu riski Teritorijas plānojumā		Nav	Teritorijas plānojums	https://geolativija.lv/geo/tapis#document_27816
Plūdu risku karte				
				
Plūdu risku karte - Lietusgāzes				
				
Plūdu riski - lietusgāzes		Nav		
Ūdens un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucēj.		Nav		
Sausuma noturība (lauksaimn. zeme, meža)	Neattiecas, pilsētas teritorija	Nav		
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus		Nav		
Augsnes, grunts apstākļi	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Augsnes erozija		-		neattiecas, pilsētas teritorija
Krasta erozija (jūras, ezera, upju, citi)		-		neattiecas, pilsētas teritorija
Augsnes degradēšanās (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)		-		neattiecas, pilsētas teritorija
Investīciju nepieciešamība, augsnes risku novēršanai		-		neattiecas, pilsētas teritorija
Piesārņojums, piesārņojuma riski, novēršana	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Piesārņojums		Nav	Piesārņoto vietu pārvaldības sistēma	https://pvps.vyd.gov.lv/#/territory/map
Piesārņojums Teritorijas plānojumā		Nav	Teritorijas plānojums	https://geolativija.lv/geo/tapis#document_27816
Ieguves vietu tuvums, t.sk. dabas resursu karjeri		Nav	Nav oficiāla datu avota	https://videscentrs.lv/mc.lv/fehuvets/zemes-dziluz
Piesārņoto vietu karte				
				
Bīstamu objektu tuvums		Nav		
Gaisa piesārņojums		Nav		
Investīciju nepieciešamība, piesārņojuma risku novēršanai		Nav		
Trokšņa piesārņojums	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Transporta trokšņi (ceļš, dz/c, iela)		Nav		
Industriālie trokšņi		Nav		
Vēja un karstuma ietekme:	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Atrašanās karstuma salas efekta teritorijā		Nav		
Citi vides faktori	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi				neattiecas, pilsētas teritorija
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - sezonālitate, kūrorti utt.)				neattiecas, pilsētas teritorija
Citi novērojumi	N/z	-		
ESG datu apkopojums sagatavots balstoties uz datiem, kas apkopoti publiski pieejamajās datu bāzēs un reģistros (www.kadastrs.lv, www.geolativija.lv, www.bis.gov.lv, www.videscentrs.lv, www.ozols.gov.lv, https://pvps.vyd.gov.lv/#/territory/map u.c.), pasūtītājs/ īpašnieka pārstāvju sniegtajiem datiem, kā arī īpašuma apsekošanā konstatēto. Vērtētāji nav veikuši papildus izpēti vai ekspertīzes publiskajās datu bāzēs pieņemamo datu pārbaudei.				

Apmēres ilgspēja un energoefektivitāte		
Galvenā korpusa ēka (kad.apz.1700 011 0026 001)		
Sertifikācija	Dati	Piezīmes
Ilgspējas sertifikāts (BREEM, LEED, u.c.)	-	https://tools.breeam.com/projects/explore/buildings.jsp?from=20&sectionid=0&projectType=8
Energosertifikāts	-	https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Taksonomija	Dati	Piezīmes
Automatizācijas un vadības sistēma	Nav	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nav	
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	Dati	Piezīmes
Sauļes enerģija	-	
Citi enerģijas veidi	-	
Citi ilgspējību veicinoši uzlabojumi	Dati	Piezīmes
Atkritumu apsaimniekošana, šķirošana	Ir šķirošana	
Elektroauto uzlāde	Nav	
Velonovietnes	Nav	
Sabiedriskais transports	< 1km attālumā	
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav	

Informācija par B kategorijas piesārņojošo darbību atļaujām:





Īpašnieks sniedzis mutisku informāciju, ka novērtējamā objektā nav veikti zemes darbi vai veikti urbumi ar mērķi izpētīt zemes grunts sastāvu, attiecīgi grunts sastāvs nav pētīts.

Īpašuma apraksts, īpašuma izmantošana

Lauma Fabrics komplekss ir liela mēroga rūpniecisko īpašumu, kas projektēts un ilgstoši izmantots tekstilrūpniecības vajadzībām. Kompleksu veido galvenais ražošanas korpuss, noliktavu ēkas, tehniskās būves un plaša inženierkomunikāciju infrastruktūra, kas funkcionāli nodrošina pilnu tekstilmateriālu ražošanas ciklu – no izejmateriālu pieņemšanas un uzglabāšanas līdz ražošanai, apdarei, kvalitātes kontrolei, gatavās produkcijas uzglabāšanai un nosūtīšanai.

Īpašuma galvenais korpuss ir viens no lielākajiem vienlaidus rūpnieciskajiem korpusiem Latvijā, un tā telpu struktūra ir veidota, lai nodrošinātu efektīvu secīgu tehnoloģisko procesu organizāciju. Ražošanas, noliktavu, tehnisko un administratīvo telpu savstarpējais izvietojums mazina materiālu un produkcijas pārvietošanas izmaksas.

Kompleksam ir attīstīta inženierkomunikāciju infrastruktūra, kas ietver elektroapgādes, dabasgāzes, ūdensapgādes, kanalizācijas, ventilācijas un siltumapgādes sistēmas, kā arī specializētus tehnoloģiskos tīklus, kas nepieciešami tekstilrūpniecības ražošanas procesiem. Teritorijā izvietotas vairākas tehniskās būves, kas nodrošina autonomu un nepārtrauktu uzņēmuma darbību, tostarp katlumāja, ūdens sagatavošanas un sūkņu iekārtas, kā arī citas palīgēkas.

Īpašuma būtiska priekšrocība ir tā atrašanās vieta Liepājas speciālajā ekonomiskajā zonā, kas nodrošina labu transporta pieejamību, attīstītu inženierkomunikāciju infrastruktūru un tuvumu Liepājas ostai, veicinot efektīvu izejvielu piegādi un gatavās produkcijas eksportu. Teritorijai ir nodrošināti ērti piebraucamie ceļi kravas transportam, plašas manevrēšanas un kravu apstrādes zonas, kā arī pietiekamas autostāvvietas.

Ēku tehniskais stāvoklis kompleksā nav viendabīgs.

Galvenais ražošanas korpuss kopumā ir kopumā ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī – ēka tiek uzturēta. Lielākā daļa telpu ir piemērotas turpmākai ekspluatācijai bez būtiskiem papildu ieguldījumiem.

Savukārt teritorijā esošās pārējās ēkas kopumā ir apmierinošā/ sliktā tehniskā stāvoklī. Daļa ēku joprojām tiek izmantotas saimnieciskās darbības nodrošināšanai, taču vairākām būvēm ir raksturīgs augsts fiziskais nolietojums, novecojušas konstrukcijas un inženierkomunikācijas, kā arī ilgstošas ekspluatācijas radīts nolietojums. Atsevišķas ēkas pašlaik netiek izmantotas vai tiek izmantotas tikai daļēji, un to turpmākai efektīvai ekspluatācijai būtu nepieciešami būtiski atjaunošanas vai pārbūves darbi. Vērtēšanas gaitā ēdnīcas ēka, ražošanas katlu māja un ķīmisko vielu noliktava ir identificētas kā ēkas ar sliktu tehnisko

stāvokli, savukārt pārējās palīgēkas un noliktavas vērtējamās kā apmierinošā tehniskā stāvoklī, ņemot vērā to vecumu, funkciju un uzturēšanas līmeni.

Jāņem vērā, ka galvenais ražošanas korpuss ir projektēts un ilgstoši izmantots tekstilrūpniecības vajadzībām, tādēļ ēkā izbūvētas plašas specializētās inženierkomunikācijas un tehnoloģiskā infrastruktūra, kas pielāgota konkrēta ražošanas procesa nodrošināšanai. Daļa no šīm komunikācijām ir integrēta ēkas konstrukcijās, tostarp izbūvēti tehnoloģiskie caurumi pārsegumos, sienās un grīdās, tehnoloģiskās šahtas, komunikāciju kanāli un citi risinājumi, kas nepieciešami tekstilizstrādājumu ražošanas cikla organizēšanai.

Lai gan šāda infrastruktūra ir būtiska esošajam izmantošanas veidam, potenciālas alternatīvas izmantošanas gadījumā daļai tehnoloģisko risinājumu var nebūt funkcionālas nozīmes. Attiecīgi telpu pielāgošana citiem ražošanas, noliktavu vai komercdarbības veidiem var ietvert atsevišķu tehnoloģisko komunikāciju demontāžu, tehnoloģisko caurumu aizpildīšanu un citu telpu atjaunošanas darbu veikšanu, lai nodrošinātu telpu universālāku izmantojamību.

Vērtēšanas brīdī daļā ēkas telpu tiek piemērotas salīdzinoši zemas nomas maksas, kas atspoguļo gan telpu tehnisko stāvokli, gan to pielāgotību specifiskām ražošanas vajadzībām. Veicot telpu renovāciju, uzlabojot to tehnisko stāvokli un pielāgojot plašākam potenciālo nomnieku lokam, būtu iespējams sasniegt augstāku tirgus nomas maksas līmeni. Tomēr šajā vērtējumā netiek pieņemts investīciju scenārijs, kas paredzētu būtisku telpu pārbūvi vai modernizāciju. Diskontētās naudas plūsmas modelis balstīts uz īpašuma esošo tehnisko stāvokli un pakāpenisku telpu iznomāšanu to pašreizējā vai minimāli uzlabotā kvalitātē, neparedzot būtiskus kapitālieguldījumus, kuru mērķis būtu paaugstināt sasniedzamo nomas maksas līmeni.

Saskaņā ar īpašnieka sniegto informāciju telpu pielāgošanu konkrētu nomnieku vajadzībām, ja tāda ir nepieciešama, par saviem līdzekļiem veic paši nomnieki. Nomas līguma darbības laikā nomnieki maksā nomas maksu, kas atbilst telpu tehniskajam stāvoklim pirms ieguldījumu veikšanas, proti, nomas maksa netiek paaugstināta saistībā ar nomnieka veiktajiem uzlabojumiem. Vienlaikus nomas līgumos nav paredzēta nomnieku veikto kapitālieguldījumu kompensācija pēc nomas attiecību izbeigšanās. Līdz ar to visi nomnieku veiktie neatdalāmie uzlabojumi un ieguldījumi telpās pēc nomas līguma termiņa beigām bez papildu atlīdzības kļūst par nekustamā īpašuma īpašnieka īpašumu. Šāda pieeja ļauj īpašuma īpašniekam pakāpeniski uzlabot telpu kvalitāti un palielināt to tirgus pievilcību, neveicot tiešus kapitālieguldījumus no saviem līdzekļiem.

Sniegtā informācija par nomas līgumiem.

Īpašnieks sniedzis informāciju, ka noslēgti tipveida nomas līgumi, tie slēgti uz vienu gadu ar iespēju tos pagarināt uz tādu pašu termiņu, vai arī uz garāku termiņu, paredzot nomas maksas indeksāciju. Nomas līgumos paredzēts segt komunālos izdevumus, tas ir elektrības, ūdens apgādes un kanalizācijas un siltuma izmaksas, ja telpas tiek apkurinātas.

Nekustamais īpašums, grāmatvedības uzskaitē.

Īpašnieks sniedzis informāciju ka ar nekustamā īpašumā veikti ieguldījumi, tai skaitā inženierkomunikāciju izbūvē, atsevišķi ieguldījumi, vai ar nekustamo īpašumu nesaraujami saistīts inženierkomunikāciju nodrošinājums īpašnieka grāmatvedības uzskaitē reģistrēts kā atsevišķi pamatlīdzekļi.

LSEZ LAUMA FABRICS SIA

Reģ.Nr.42103036112

Ziemeļu iela 19, Liepāja, LV 3405

Inženierkomunikācijas un palīgbūves

Nosaukums	Atrašanās vieta	Inventāra Nr.
Trotuāri ražošanas laukumā /zemes platība 4050 m2/		114
Ražošanas laukuma apžogojums		135
Dūmenis /2gab.,45m un 60m zemes platība 105 m2/	KATLU MAJA	140
Vietējie virszemes un apakšzemes gāzes cauruļvadi 1520m,tēra	A/S TERITO	309
Vietējie karstā ūdens cauruļvadi D=150mmL=762mD=125L= 300	TEH_STAVS	310
Būve-Dzeramā ūdens un ugunsdzēs.rezervuārs Nr.1 V=2000m3,b	TERITORIJA	105
Būve-Dzeramā ūdens un ugunsdzēs.rezervuārs Nr.2, V=2000m3,be	TERITORIJA	106
Būve-Ražošanas un dzeramā ūdens,rezervuārs Nr.3 V=2000m3,be	TERITORIJA	107
Būve-Ražošanas un dzeramā ūdens,rezervuārs Nr.4 V=2000m3, be	TERITORIJA	108/
Būve-dzelzbet.rezervuārs mīkst.ūdenim V=150 m3 -3gab.	TERITORIJA	109
Nulles pieņemšanas tīpne V=100m3-2gab.,betona		121
BŪVE-Sārmu un skābju izlīdzinātājs V=610m3,betona	TERITORIJA	133
Vietējie notekūdeņu cauruļvadi(lietus ūdens kanalizāc.tīkli	TERITORIJA	306
Maģistrālie ūdens cauruļvadi (ūdensvads 12064m,tērauda)(D=40		307
Vietējie notekūdeņu cauruļvadi(sadzīv.kanaliz.tīkli 1738m,ke	TERITORIJA	308
Vietējie notekūdeņu cauruļvadi(ražošanas kanalizācijas tīkl	TERITORIJA	320
Vietējie ūdensapgādes cauruļvadi tērauda D=50mmL=310mD=80L=2	TERITORIJA	327
REZERVUĀRS-uzsild.un atdzes.ūdenim,V=3000M3,betona	TERITORIJA	130
Vietējie virszemes un apakšzemes elektrokabeļi(spēka)	"LAUMA"TER	301
Maģistrālās apakšzemes augstasprieguma(6000V)elektr.strāvas	"LAUMA"TER	302
Vietējie virszemes un apakšzemes sakaru kabeļi D=30x2x0.5mm	"LAUMA"TER	303
Vietējie virszemes un apakšzemes elektrokabeļi(ārējais un ap	"LAUMA"TER	312
Maģistrālās apakšzemes augstasprieguma elektr.strāvas sad.l		333
Autoceļi ražošanas laukumā /zemes platība 28871 m2/		117
Pierūpnīcas zonas autoceļi/zemes platība 5420 m2/		141
Transporta caurlaides (Vārti un sargu māja)48m2 /Ziemeļu,19/		118

Novērtējamā objekta
Ziemeļu ielā 19, Liepāja
vērtējuma atskaite
2025-08-31

	LSEZ LAUMA FABRICS SIA				
	Reģ.Nr.42103036112			ar zaļu atzīmētas lietas Ziemeļu 19A	
	Ziemeļu iela 19, Liepāja, LV 3405				
	Pamatīdzekļu saraksts, kuri tieši saistīti ar nekustamā īpašuma funkcionalitāšu nodrošināšanu				
Nr. pk.	Nosaukums	Sērijas Nr.	Marka	Atrašanās vieta	Inventāra Nr.
1	KONDIĢIONĒTĀJS SIENU TIPA AUS-09HR53FG3 KOMPLEKTĀ AR SŪKNI	3040008		319	14295
2	KONDIĢIONĒTĀJS SIENU TIPA AUS-24HR53FA2 KOMPLEKTĀ AR SŪKNI	03040133		341 TND	14297
3	KONDIĢIONĒTĀJS SIENU TIPA AUS-09HR53FG3 KOMPLEKTĀ AR SŪKNI	3040014		341 TND	14298
4	KONDIĢIONĒTĀJS SIENU TIPA AUS-18HR53FG2 KOMPLEKTĀ AR SŪKNI	3040098		327 TDD	14301
5	KOMPRESORS UJEDER	22919	UJEDER	KATLU M	15-000910
6	Noteikumu attīrīšanas iekārtaARIONEX-2RO-6-1-1-8-XLE	2RO-6-1-1-8-XLE	ARIONEX-2RO-6-1-1-8-XLE		15-001174
7	PROPĀNA GĀZE APGĀDĒS SISTĒMA	41942-49		TERITOR	15-002483
8	KATLU MAJA AR JAUDU 32 MW SOMIJA "VAPOR"	B/N			15-00582
9	KONDIĢIONĒTĀJS ASH-9 RSJC-W	EO37317		322A	17734
10	KONDIĢIONĒTĀJS AUS-24HR53FA2	03040114		323	17735
11	KONDIĢIONĒTĀJS AUS-18HR53FG2	3040095		319 ED	17736K
12	KONDIĢIONĒTĀJS AUS-18HR53FG2	EO32097		319 ED	17737K
13	KONDIĢIONĒTĀJS AUS-18HR53FG2			322	17738K
14	KONDIĢIONĒTĀJS MCC35P17G	0402-08206		347	17861
15	KONDIĢIONĒTĀJS MCC35P17G	0402-08204		347	17862
16	Sūkņis,ugunsdzēsēšanas Nr.3	B/N	200D-60	UDENS	1255
17	Sūkņis,ugunsdzēsēšanas Nr.4	B/N	200D-60	UDENS	1256
18	SŪKNIS (ķīmiskais) Nr.20	0488	1,5X-6D	UDENS	12649
19	skapis(Releju sadales skapis)	B/N		UDENS	1316
20	skapis(Sūkņu vadības skapis)	B/N	SS-PD	UDENS	1317
21	DESTILATORS DE-4	194		EKOL LABOR	14061
22	STERILIZATORS TVAIKU AR GROZU12L	U0314396		EKOL LABOR	14062
23	SŪKNIS WIL0 NK82-5+NU501-2/22	07-0305		UDENS	15-000221
24	SŪKNIS WIL0 NP50/160-5.5/2CNTRBĒDZES CĪRKULĀCIJAS	4040298/0		UDENS_I_K	15-000379
25	SŪKNIS GRUNDFOS NK80/160 22KW	89660633			15-000382
26	SŪKNIS ETABLOC GN 80-160/2202	0005355869 00100001			15-000733
27	DZĪLURBUMA SŪKNIS UPA 200C-14/5A UMA 150D 18/21(KSB)	9971576495		ART_AKA_10	15-000740
28	SŪKŅU AGREGĀTS ETABLOC GN 080160(KBS AG)	2202		UBK-STAC	15-000771
29	DZĪLURBUMA SŪKNIS UPA 200C-14/5a UMA 150D 18/21	9971677187-000100-01		ART_AKA_8	15-000798
30	VADĪBAS SKAPIS IP68 DZĪLURBUMU SŪKŅU TĀLVADĪBAS VADĪŠANAI UN	B/N	IP68	ART_AKA_2	15-000848
31	SŪKNIS NK 65-200/217 30KW	NK65-200/217			15-001099
32	Ūdens mikstināšanas iekārtaARIONEX-IX-S-3-1.6	IX-S-3-1.6	ARIONEX-IX-S-3-1.6		15-001217
33	SŪKNIS GRUNDFOS NK80-160/167 A1-F2-A-E-SBQQE 22KW	87470022		UBK-STAC	15-002431
34	GAISA PŪTĒJS SC701 MF5.5T-5.5-IE2 5,5kW	34375		UDENS	15-002433
35	SŪKNIS GRUNDFOS SP 46-10MP204	78195516		ART_AKA	15-00484
36	SŪKNIS GRUNDFOSNB 80-160/169 22KW	A9612511		UDENS_SZ	15-00509
37	NOTEKŪDENS TĪRĪŠANAS IEKĀRTAAR PIEDERUMU KOMPLEKTU	KJ-1590-C			15-00550
38	SŪKNIS DZĪLURBUMA GRUNDFOSSP-46-10 RP3 15.0KW	78195516		ART_AKA_2	15-00573
39	PUMPIS SPIEDIENA PARBAUDEI	50072	RIDGID 1450	UDENS	17720
40	SŪKNIS WIL0 IL-E65/6-24CENTRBĒDZES CĪRKULĀCIJAS	20327548		UDENS-VAD	17772
41	skapis(Sadales skapis)	B/N	ŠPK	UDENS	3893
42	Sūkņis,tīkla,Nr.7	B/N	4???-60	UDENS	3912
43	FILTRS (Dzelzs attīrīšanas NR.1)	B/N		UDENS	3922
44	FILTRS (Dzelzs attīrīšanas,NR.2)	B/N		UDENS	3923
45	FILTRS (Dzelzs attīrīšanas,NR.3)	B/N		UDENS	3924
46	FILTRS (Dzelzs attīrīšanas,NR.4)	B/N		UDENS	3925
47	FILTRS (Dzelzs attīrīšanas,NR.5)	B/N		UDENS	3926
48	FILTRS (Na-katjonita NR.1)	B/N		UDENS	3930
49	FILTRS (Na-katjonita NR.2)	B/N		UDENS	3931
50	FILTRS (Na-katjonita,NR.3)	B/N		UDENS	3932
51	FILTRS (Mehāniskais,NR.1)	B/N		UDENS	3933
52	FILTRS (Mehāniskais,Nr.2)	B/N		UDENS	3934
53	skapis(Sadales skapis)	B/N	ŠSU	UDENS	5337
54	skapis(Sadales skapis)	B/N	ŠSU	UDENS	5338
55	Sūkņis,saimnieciskais-ugunsdzēs,Nr.22	B/N	6???-60	UDENS	5340
56	Elektroapgāismojums un spēka iekārta	B/N		UDENS	5412
57	Filtrs (dzelzs attīrīšanas,Nr.6)	B/N		UDENS	7133
58	Sūkņis,notekūdeņu atsūkņēšanai no nostādinātāja	3098	H-50/32	ATTIR.BUVE	8035
59	Sūkņis,notekūdeņu pārsūkņēšanai no plotatara uz resiveru	1342	CD-250/22.5	ATTIR.BUVE	9298
60	Sūkņis,notekūdeņu pārsūkņēšanai	1902	200D-95	ATTIR.BUVE	9308
61	Sūkņis (notekūdeņu pārsūkņēšanai))	41104	CD-250/22.5	ATTIR.BUVE	9357
62	PIELŪDES VENTSISTĒMA,P-412		KTC3-200	TERITORIJA	10001
63	Kondicionētājs K-5	5	KTC-2A-20	GALV.KORPU	1247
64	KONDIĢIONĒTĀJS K-7	7	KD-200	GALV.KORPU	1249
65	Kondicionētājs K-8	8	KD-200	GALV.KORPU	1250
66	Kondicionētājs K-11		KTC-2A-20	GALV.KORPU	1251
67	Kondicionētājs K-12	12	KTC-2A-200	GALV.KORPU	1252
68	Kondicionētājs K-4	4	KTC-2A-20	GALV.KORPU	1253
69	Kondicionētājs K-3	3	KTC-200	GALV.KORPU	1254
70	KOMPRESORS RALLYE 050A	1523	RALLYE050A		12551
71	Kondicionētājs K-14		KTC-125	GALV.KORPU	1264
72	Kondicionētājs K-9	9	KTC-125	GALV.KORPU	1267
73	SŪKNIS 1D315-504 AR EL.DZ.55KW/3000	2517	1D315-504	K_9	12680
74	SKAPIS (SADALES DĒĻIS),ZONU SILDĪTĀJAM NR.6		SS	TEHN.STĀVS	1296
75	SKAPIS (Sadales dēlis),ZONU SILDĪTĀJAM NR.2		SS	TEHN.STĀVS	1298
76	SKAPIS (Sadales dēlis),ZONU SILDĪTĀJAM NR.3		SS	TEHN.STĀVS	1299
77	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	VL-11,VSS-	1323
78	VIRZUĻA KOMPRESORS P560-2/200	A1795/9			13532
79	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-56	VL-1,VSS-1	1365
80	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-57	K-7,VSS-19	1366

Novērtējamā objekta
Ziemeļu ielā 19, Liepājā
vērtējuma atskaite
2025-08-31

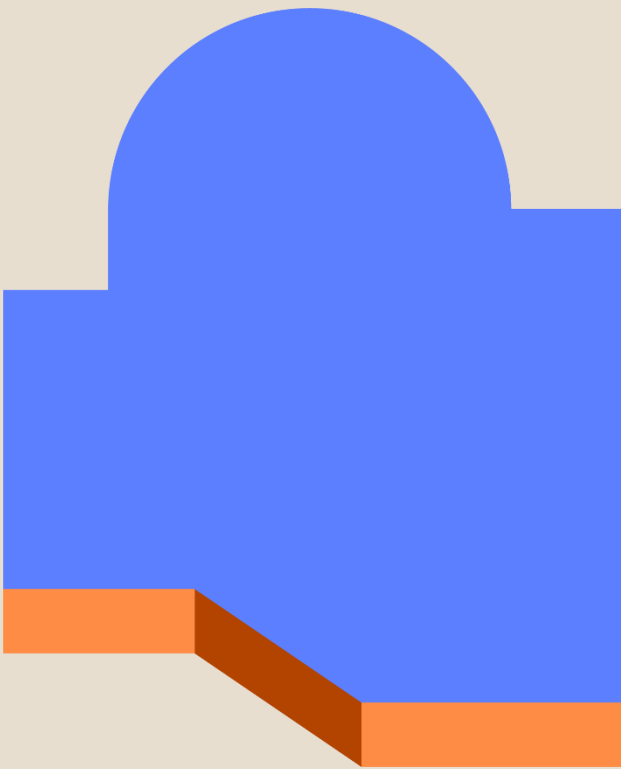


81	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-59	K-6,VSS-18	1367
82	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-64	K-5,VSS-17	1368
83	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-58	K-4,VSS-16	1375
84	DZESEĒTĀJS (ÖLLERIS)YCASI215EB/YORK	BAAM024725		TERITOR	14125
85	DZESEĒTĀJS (ÖLLERIS)YCASI215EB/YORK	BAAM024724		TERITOR	14126
86	DZESEĒTĀJS (ÖLLERIS)YCASI215EB/YORK	BAAM024723		TERITOR	14127
87	VENTILATOR AXIAN SOLID 6-800T(logu,VENT.SIST.NR.7)	0803030		APC 3	14160
88	VENTILATOR AXIAN SOLID 6-800T(logu,VENT.SIST.NR.8)	0803031		APC 3	14161
89	VENTILATOR AXIAN SOLID 6-800T(logu,VENT.SIST.NR.9)	803032		APC 3	14162
90	VENTILATOR AXIAN SOLID 6-800T(logu,VENT.SIST.NR.10)	0803033		APC 3	14163
91	VENTILATOR AXIAN SOLID 4-800T(AZŠ VENT.SIST..NR.N-454)	0803034		APC 4	14164
92	VENTILATOR AXIAN SOLID 4-800T(AZŠ VENT.SIST..NR.N-455)	0803035		APC 4	14165
93	VENTILATOR AXIAN SOLID 4-800T(AZŠ VENT.SIST..NR.N-458)	0803036		APC 4	14166
94	VENTILATOR AXIAN SOLID 4-800T(AZŠ VENT.SIST..NR.N-459)	0803037		APC 4	14167
95	VENTILATOR AXIAN SOLID 4-800T(AZŠ VENT.SIST..NR.N-462)	0803038		APC 4	14168
96	VENTILATOR AXIAN SOLID 4-800T(AZŠ VENT.SIST..NR.N-463)	0803039		APC 4	14170
97	KOMPRESORS BE L30-7,5AR GAISA REFREŽERATORU-ŽĀVĒTĀJ	14091809829900901		GALV AS 1	14230
98	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	K-3,VSS-15	1472
99	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	K-2,VSS-14	1473
100	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	K-2,VSS-14	1474
101	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	K-9,VSS-23	1475
102	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	K-10,VSS-2	1476
103	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	K-11,VSS-2	1477
104	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	K-12,VSS-2	1478
105	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-66	K-13,VSS-2	1479
106	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-67	DZ.KS,VSS-	1480
107	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-67	DZ.KS,VSS-	1481
108	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ET-67	K-19,VSS-4	1482
109	VENTILATORS AKSIĀLAIS AR 800D6-2(AZŠ vent.sist.Nr.N-420)	04065547/3		APC 3	15-000048
110	VENTILATORS AKSIĀLAIS AR 800D6-2(AZŠ vent.sist.Nr.N-421)	04065547/1		APC 3	15-000049
111	VENTILATORS AKSIĀLAIS AR 800D6-2(AZŠ vent.sist.Nr.N-426)	04065547/2		APC 3	15-000050
112	VENTILATORS AKSIĀLAIS AR 800D6-2(AZŠ vent.sist.Nr.N-427)	04065547/1		APC 3	15-000051
113	VENTILATORS AKSIĀLAIS AR 800D6-2(logu,vent.sist.Nr.6)	04057155/3		APC 5	15-000052
114	VENTILATORS AKSIĀLAIS AR 800D6-2(logu,vent.sist.Nr.12)	04057155/2		APC 3	15-000053
115	VENTILATORS AKSIĀLAIS AR 800D6-2(logu,vent.sist.Nr.13)	04057155/1		APC 3	15-000054
116	VENTILATORS AKSIĀLAIS AR 800D6-2(logu,vent.sist.Nr.14)	04057155/3		APC 3	15-000055
117	KONDIČIONĒTĀJS ASH-9 RS/C-W	E037318		137	15-000060
118	LĀDĒTĀJS CARTRONIC HD55	EN60335			15-000168
119	SŪKNIS GRUNDFOS KP 350-AV	P5-05-18-090C			15-000209
120	METINĀTĀJSTĀNGAS 7900 PUNKTVEIDA	03/10894		MVKC SKARD	15-000244
121	KONDIČIONĒTĀJS ASH12RS/C	E032164		215A-SK	15-000722
122	KONDIČIONĒTĀJS ASG24RBA	E000038		215-SK	15-000723
123	KONDIČIONĒTĀJS ASH14RSBC	TOQ9440		214-SK	15-000724
124	KOMPRESORS GAISA GX7FF-10	CAJ3883769		FORM-CEHA	15-000793
125	Elektromagnētiskais plūsmas mē-ritājs OPTIFLUX 2000 DN150	A1110847	OPTIFLUX	LAUMA TERI	15-000882
126	KOMPRESORS KAESER 2008.g	2493	KAESER		15-000909
127	SŪKNA AGREGĀTS NB100-200/181GRUNDFOS	96486173		KOMPR ST	15-000932
128	XP 04 AEROMASTER KLIMATKONTROLES AGREGĀTS	OD011783	XP 04 AEROMASTER	KKVD LAB	15-001159
129	AUKSTUMA VEIDA ŽĀVĒTĀJS ALMIGALM2150	ALM2150400	ALMIG	KOND-REM-D	15-002398
130	KOMPRESORS VARIABLE 90XP	S0051919	ALMIG	KOND-REM-D	15-002422
131	RESIVERS 6.000 LTPRESSURE TANK	83403		LAUMA TERI	15-002441
132	RESIVERS 500L			ADIC C	15-00463/2
133	KOMPRESORS SKRŪVIJ GU 15+FF-10 EUR 400V+N50	AP1297351		ADIC C	15-00532
134	RESIVERS KR-6000	CE 1433		LAUMA TERI	15-00589
135	Distances vadības elektrosadales skapis	37493	ET-10	GALV.KORPU	1660
136	IERĪCE FREONU SISTĒMAS ATSŪKNĒŠANAI	2203114-1375		KOMPRST	17826
137	MITRINĀŠANAS IEKĀRTA	12311		APC 5	17847
138	KONDIČIONĒTĀJS ASH12RS/C	E040718			17863
139	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		11 ŠSU/7	GALV.K,VSS	1984
140	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ŠSU-ET-66	K-14,VSS-2	2332
141	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)		ŠSU-ET-66	K-8,VSS-20	2333
142	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)	30 ŠSU		K-23,VSS-3	3061
143	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)	29 ŠSU		K-22,VSS-2	3062
144	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)	28 ŠSU		K-21,VSS-2	3063
145	SKAPIS (Distances vadības elektrosadales skapis)	27 ŠSU		K-20,VSS-2	3064
146	KONDIČIONĒTĀJS K-15	PK-5		GALV.KORPU	3591
147	Kondicionētājs K-20	KTC-2A-20		GALV.KORPU	4919
148	Kondicionētājs K-20			GALV.KORP	4919/
149	Kondicionētājs K-21	KTC-2A-200		GALV.KORPU	4920
150	Kondicionētājs K-23	KTC-125		GALV.KORPU	4922
151	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	36 ŠSU		GALV.K,VSS	4923
152	skapis(Vadības stacijas sadales skapis)	37 ŠSU		GALV.K,ATS	4924
153	skapis(Vadības stacijas sadales skapis)	35 ŠSU		GALV.K,ATS	4925
154	skapis(Vadības stacijas sadales skapis)	32 ŠSU		GALV.K,ATS	4935
155	skapis(Vadības stacijas sadales skapis)	33 ŠSU		GALV.K,ATS	4936
156	Kondicionētājs K-16	KTC-2A-200		GALV.KORPU	5148
157	Kondicionētājs K-17	KTC-2A-200		GALV.KORPU	5149
158	Kondicionētājs K-18	KTC-2A-200		GALV.KORPU	5150
159	Kondicionētājs K-19	KT-200		GALV.KORPU	5151
160	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	34 ŠSU		VL-10,VSS-	5162
161	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	ŠSU		K-17,VSS-3	5163
162	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	38 ŠSU		K-16,VSS-3	5164
163	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	ŠSU		K-18,VSS-4	5170
164	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	ŠSU		P-7,VSS-2	5277
165	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	ŠSU		GALV.K,VSS	5278
166	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	6 ŠSU		VL-9	5539
167	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	8 ŠSU		VL-9	5540
168	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	7 ŠSU		VL-9	5541
169	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	9 ŠSU		VL-3	5542
170	SKAPIS (Sadales skapis)	ŠS-LD		GALV.KORPU	5544

Novērtējamā objekta
Ziemeļu ielā 19, Liepājā
vērtējuma atskaite
2025-08-31

171	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠS-AD	GALV.KORPU	5547
172	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	7456	ŠSU-43	VL-21	6443
173	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠSM	GALV.KORPU	6522
174	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠSM	GALV.KORPU	6523
175	SKAPIS (SADALES SKAPIS)		ŠSM	GALV.KORPU	6524
176	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠSM	GALV.KORPU	6525
177	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠSM	GALV.KORPU	6526
178	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠSM	GALV.KORPU	6527
179	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠS-LD	GALV.KORPU	6528
180	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠS-LD	GALV.KORPU	6529
181	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠS-LD	GALV.KORPU	6530
182	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠS-LD	GALV.KORPU	6531
183	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	7452	ŠSU-45	VL-20	6532
184	SKAPIS (Vadības stacijas sadales skapis)	7449	ŠSU-42	VL-22	6545
185	SKAPIS (Sadales skapis)		ŠS-LD	GALV.KORPU	6563
186	Kondicionētājs K-24		KT-30	GALV.KORPU	6793
187	SKAPIS (Releju sadales skapis)	23		SM-3	7938
188	SKAPIS (Releju sadales skapis)	24		P-7	7939
189	SKAPIS (Releju sadales skapis)	25		VL-4	7940
190	SKAPIS (Releju sadales skapis)	26		VL-11	7941
191	SKAPIS (Releju sadales skapis)	27		VL-9	7942
192	SKAPIS (Releju sadales skapis)	28		VL-4	7943
193	SKAPIS (Releju sadales skapis)	29		VL-3	7944
194	SKAPIS (Releju sadales skapis)	30		GALV.K.VSS	7945
195	SKAPIS (Releju sadales skapis)	31		GALV.K.VSS	7946
196	SKAPIS (Releju sadales skapis)	32		VL-10,VSS-	7947
197	SKAPIS (Releju sadales skapis)	33		VL-10,VSS-	7948
198	SKAPIS (Releju sadales skapis)	34		VL-22,VSS-	7949
199	SKAPIS (Releju sadales skapis)	35		VL-22,VSS-	7950
200	SKAPIS (Releju sadales skapis)	36		VL-21,VSS-	7951
201	Kondicionētājs K-10	76	KTC 2-125	GALV.KORPU	8524
202	Kondicionētājs K-22	86	KTC2A-125	GALV.KORPU	8670
203	Kondicionētājs K-13		KTC-125	GALV.KORPU	8908
204	Kondicionētājs K-1		KTC2A-200	GALV.KORPU	9065
205	Kondicionētājs K-2		KTC2A-200	GALV.KORPU	9082
206	Kondicionētājs K-6	20,01303	KTC2A-200	GALV.KORPU	9361
207	KOMPRESORS	6187/90		137	E-00022
208	VENTILĀCIJAS ATSŪKŠANA"SOV-PLEAM"		FVK 300 SP	TA REM.DAR	11404
209	VENTILĀCIJAS ATSŪKŠANA"SOV-PLEAM"		FVK 300 SP	TA REM.DAR	11407
210	KOMPRESORS POLARIS 282/50	0020261830	282/50	UZZP ST	12542
211	Transformatoru apakšstacija,TA-13	8157	TM3-1000/6	PIE KOMPR.	1268
212	Transformatoru apakšstacija,TA-7-A		TM3-1000/6	ASIS 83,7-	1269
213	Transformatoru apakšstacija,TA-7		TM3-1000/6	ASIS 83,7-	1270
214	Transformatoru apakšstacija,TA-6		TM3-1000/6	ASIS 59,7-	1271
215	Transformatoru apakšstacija,TA-5		TM3-1000/6	ASIS 51-53	1273
216	Transformatoru apakšstacija,TA-9		TM3-1000/6	ASIS 67,P-	1274
217	Transformatoru apakšstacija,TA-10		TM3-1000/6	ASIS 55,M-	1275
218	Transformatoru apakšstacija,TA-8		TM3-1000/6	ASIS 83,M-	1276
219	ELEKTRO SADALES ADIŠANAS CEĻAM	B/N		TA REM.DAR	13331
220	ELEKTROSADALES DISTANCES VADĪBAS IEKĀRTA		ET-55	KAR KIM.ST	1364
221	KONDIQIONĒTĀJS ASH-12RSJC-WKOMPLEKTĀ AR SŪKNI MIKRO	E032203		EC_VAD_318	14296
222	BLOKS BAROŠANAS PROGRAMMĒJAMSHAMEG HM7044	34260100		145	15-000166
223	KONDIQIONĒTĀJS MUA-36HR	0898		ELDISP	15-000239
224	LOKATORS KABELU 2273M	05230050		EC_TR_DARB	15-000254
225	KRĀSŅNS ELEKTRO EKS-0.2/3.5-15	172		EL_TINEJ D	15-000422
226	SKRŪVGRIEZNIS AKUMULATORASF 121 3AH	2217294		7_113	15-00486
227	DĪZĒĢENERATORS J77K	06021-435			15-00537
228	LĀDĒTĀJS TECNUS RD48/50	223344-OBA		TR-EL	17828
229	Transformatoru apakšstacija,TA-4		TM3-1000/6	ASIS 33,C?	3057
230	Transformatoru apakšstacija,TA-3		TM3-1000/6	ASIS 25-27	3058
231	Transformatoru apakšstacija,TA-11		TM3-1000/6	ASIS 25,M-	3059
232	TRANSFORMATORU APAKŠSTACIJA,TA-2		TM3-1000/6	ASIS 7-9,?	3060
233	Transformatoru apakšstacija,TA-12		TM3-1000/6	ASIS 11,M-	3249
234	Transformators		40M 100/20	TA REM.DAR	5411
235	TRANSFORMATORU APAKŠSTACIJA,TA-1	8315	TM3-1000/6	ASIS 1-3,?	5754
236	A/S"LAUMA" ELEKTROAPGĀDES VADĪBAS PULS	52042		EL_DISPEA,	7961
237	Transformatoru apakšstacija,TA-14		TM3-1000/6	PIE KATLU	8629

Šie pamatlīdzekļi attiecīgi iekļauti novērtējamā objekta sastāvā kā nekustamo īpašuma neatraujama daļa.



Vērtējuma atskaite

2026-08-31

Ziemeļu iela 19A, Liepāja



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI	6
Vispārīgi nosacījumi un apstākļi	6
Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā	8
Neatkarības apliecinājums	8
Novērtējamā objekta novietojuma shēma	9
Novērtējamā objekta fotogrāfijas	13
Galvenā informācija par novērtējamo objektu	17
Apkārtnes raksturojums, uzlabojumi, cita informācija	17
Novērtējamā objekta vērtējums	23
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	23
Objekta vērtēšanas metožu pamatojums	23
Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums	25
Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.	26
Slēdziens	30
Pielikumi	31

Vērtējuma Nr.: LV-26-08-07-7804

Rīgā,

2026.gada 31. augustā

Par novērtējamā objekta novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu ar adresi Ziemeļu iela 19A, Liepāja, īpašuma kadastra numurs 1700 511 0025. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 28. jūlijā, kad vērtētājs veicis īpašuma apskati. Īpašuma apskati dabā veicis sertificēts vērtētājs Jānis Gobiņš.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no būvju īpašuma ar adresi Ziemeļu iela 19A, Liepāja, kadastra nr. 1700 511 0025 sastāvoša no trīs stāvu administratīvās ēkas, būves kadastra apzīmējums 1700 011 0025 001 ar telpu platību 2716,3 kvm.

Novērtējamais objekts izvietots uz zemes gabala, kas nav novērtējamā objekta sastāvā. Zeme pieder citiem īpašniekiem un tiek maksāta nomas maksa par apbūvētu zemi.

Ar novērtējamo objektu funkcionāli saistīts būvju īpašuma Ziemeļu ielā 19a, Liepājā, kadastra nr. 1700 011 025 sastāvā esošā biroju ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 011 0025 001, kopējo telpu platību 2704 kvm.

Biroju ēkai inženierkomunikācijas – ūdens apgādes, siltuma apgādes, kanalizācijas tīkli, elektroapgādes sistēma- tiek nodrošinātas no blakus īpašuma Ziemeļu iela 19, Liepāja, kadastra Nr. 1700 011 0026.

Inženierkomunikācijas nav nodalītas, nav inženierkomunikāciju patēriņa uzskaitē.

Pie apbūves piesaistītā zemes gabala kopējā platība:	3630 kvm.
Apbūves kopējā platība:	Saskaņā ar VZD KR Pārļūka datiem telpu kopējā platība 2716,3 kvm.
Galvenais lietotājs:	Īpašnieks, nomnieki.
Pašreizējais izmantošanas veids:	Biroju ēka ar ražošanas telpām un biroju telpām pirmajā stāvā.
Labākais izmantošanas veids:	Biroju ēka ar ražošanas telpām un biroju telpām pirmajā stāvā.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu:

Nekustamā īpašuma Ziemeļu ielā 19A, Liepājā, kadastra nr. 1700 511 0025 īpašnieks ir SIA Lauma Fabrics, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas SIA, reģistrācijas numurs 42103036112.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Ziemeļu iela 19A, Liepāja reģistrētas Kurzemes rajona tiesas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 2742.

Funkcionāli saistīti īpašumi

Ar novērtējamo objektu funkcionāli saistīts Ziemeļu iela 19, Liepāja, kadastra Nr. 1700 011 0026, kas sastāv no zemes gabala 244 811 kvm. platībā, zeme vienības apzīmējums kadastrā 1700 011 0026 un uz tā esošām 22 būvēm.

Biroju ēkai ir ar novērtējamo objektu saistīti inženierkomunikāciju – ūdens apgādes, siltuma apgādes, kanalizācijas tīkli, elektroapgādes sistēma, kā arī to ar galveno korpusu savieno galerija/gaitenis trešā stāva līmenī.

Tirgus vērtība aprēķināta paredzot, ka biroju ēkai ar kadastra apzīmējumu 1700 011 0025 001 tiks nodrošināta pieeja kopējo inženierkomunikāciju pieslēgumi.

Vērtētāja rīcībā nav informācijas par inženierkomunikāciju tīklu iespējām funkcionēt dalīti. Vērtība aprēķināta pieņemot, ka īpašumu atsavināšanas procesā nerodas apstākļi, kas padara neiespējamu kopējo inženierkomunikāciju tīklu funkcionēšanu.

Novērtējamam objektam nav izbūvēti autonomi pieslēgumi pilsētas inženierkomunikāciju tīkliem. Ja netiek panākta vienošanās par kopējo inženierkomunikāciju izmantošanu un komunālo pakalpojumu, tai skaitā elektroapgādes, ūdens apgādes, kanalizācijas sniegšanu, noteiktās vērtības aktualizējamās atbilstoši nepieciešamo ieguldījumu inženierkomunikāciju pieslēgumu izveidē apmēram.

Nomas līgumi

Īpašnieks norādījis, ka telpas ēkas pirmajā stāvā un trešajā stāvā tiek iznomātās, otrā stāva telpas tas izmanto pašu vajadzībām. Slēgti īstermiņa nomas līgumi, tie nav reģistrēti zemesgrāmata. Īpašnieka maiņas gadījumā nomas līgumi pārslēdzami.

Apgrūtinājumi:

Zemesgrāmatu nodalījumā reģistrētie apgrūtinājumi:

Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "Rietumu Banka", reģistrācijas numurs 40003074497, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2021.gada 1.jūnija hipotēkas līgums Nr.001-1/2021.

Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Akciju sabiedrība "Rietumu Banka", reģistrācijas numurs 40003074497. Pamats: 2021.gada 13.aprīļa kredīta līgums Nr.001/2021.

Atzīme - vērsta 23421546.58 EUR un valsts nodevas EUR 500 piedziņa. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Rietumu Banka", reģistrācijas numurs 40003074497. Pamats: Pamats: 2026.gada 13.jūlija Kurzemes rajona tiesas lēmums lietā Nr. 3-12/37032-26/37

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

Īpašuma sastāvā nav zeme. Būve funkcionāli saistīta ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 1700 011 0025 - 3630 kvm. platībā. Nomas maksa EUR 516,60 mēnesī. papildus tiek kompensēts NI nodokļa maksājums par nomāto zemi.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota pēc zvērinātā tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva pasūtījuma.

Vērtējuma atskaitē noteikta novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam un norādītajai kredītiestādei. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu.

Vērtējuma pasūtītājs:

Zvērinātā tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.

Novērtējamā objekta
Ziemeļu ielā 19A, Liepājā
vērtējuma atskaite
2025-08-31



Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība

EUR 280 000 (divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro).

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 28. jūlijs
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 31. augusts

SIA "Newsec Valuations LV"
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Jānis Gobiņš

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202512-1
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.107

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
2. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
3. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
5. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2020) un Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2022), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
6. Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs);
7. 27.05.2021. Segto obligāciju likumu (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
8. 22.12.2020. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas normatīvie noteikumi Nr. 242 Kredītriska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
9. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādām trešajām personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošana vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

- ✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.
- ✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.
- ✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:
 - vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
 - precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).
- ✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

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. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aprūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

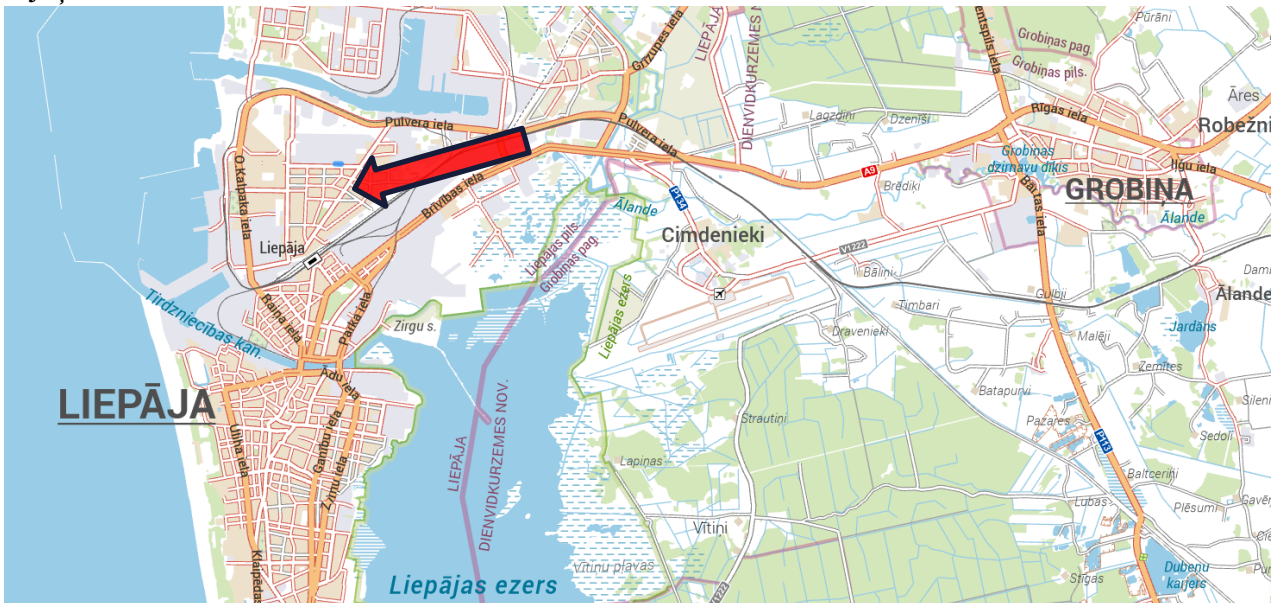
Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

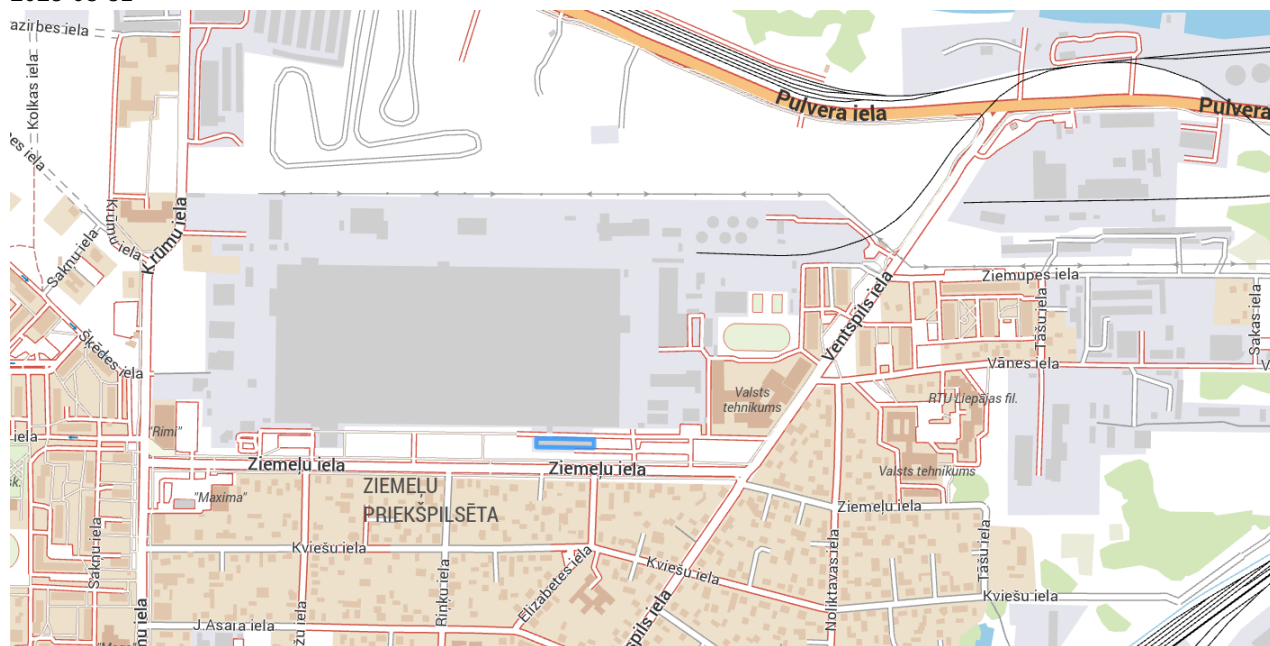
Novērtējamā objekta novietojuma shēma



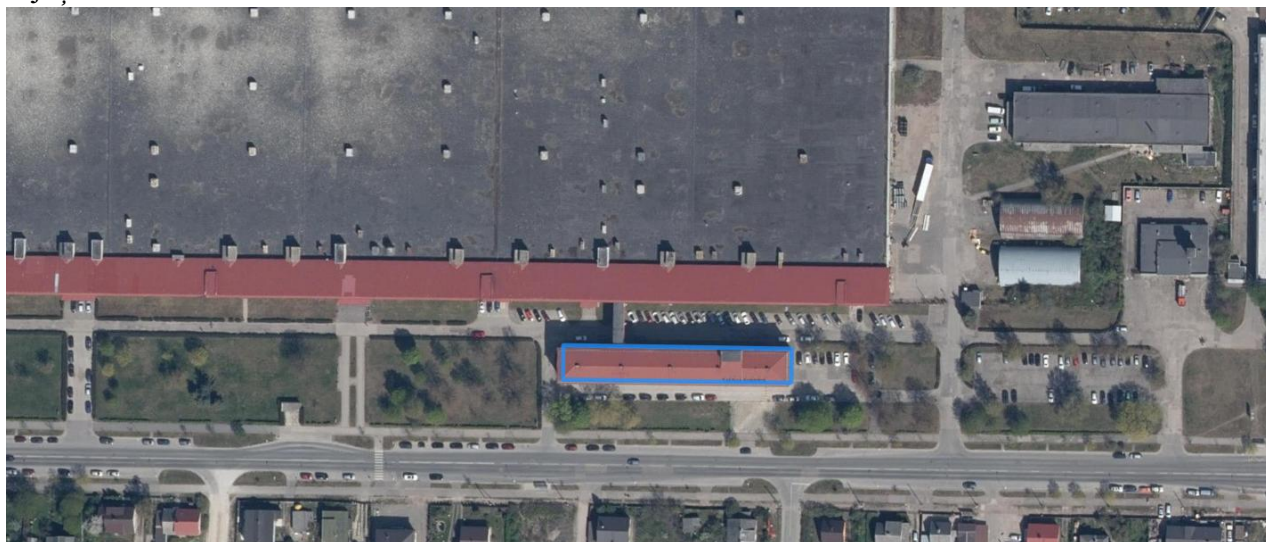
© Jāņa sēta



© Jāņa sēta



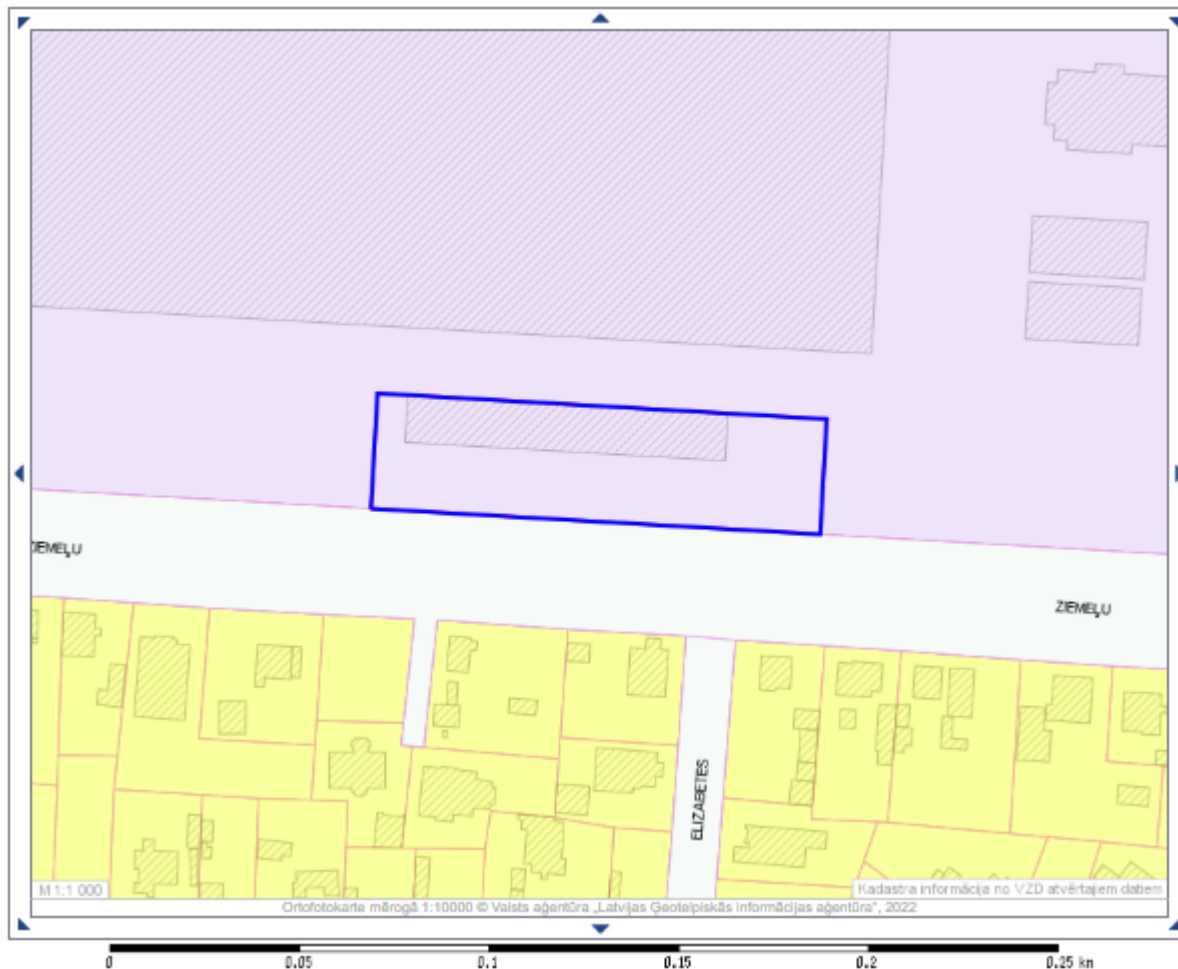
© Jāņa sēta



© Jāņa sēta



© Jāņa sēta (pie ēkas piesaistītais zemes gabals)



Zemes vienības dati

Kadastra apzīmējums	17000110025
Adrese	Ziemeļu iela 19A
Platība (m ²)	3630
Īpašuma kadastra numurs	17000110025
Būvju adreses	Ziemeļu iela 19A skatīt vairāk
Teritorijas izmantošanas veids	JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)

Aizsargjoslas **

7KM - 7 km zona ap starptautisko lidostu (100%)	Likums "Par aviāciju"
KMA - Ķīmiskā aizsargjosla pie maksimāla ūdensguves apjoma (100%)	Aizsargjoslu likums
RVS - Bīstamo vielu veselībai kaitīgās iedarbības zona ap rūpniecisko avāriju risku objektiem (100%)	Aizsargjoslu likums

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ** (aplūkot dokumentu)

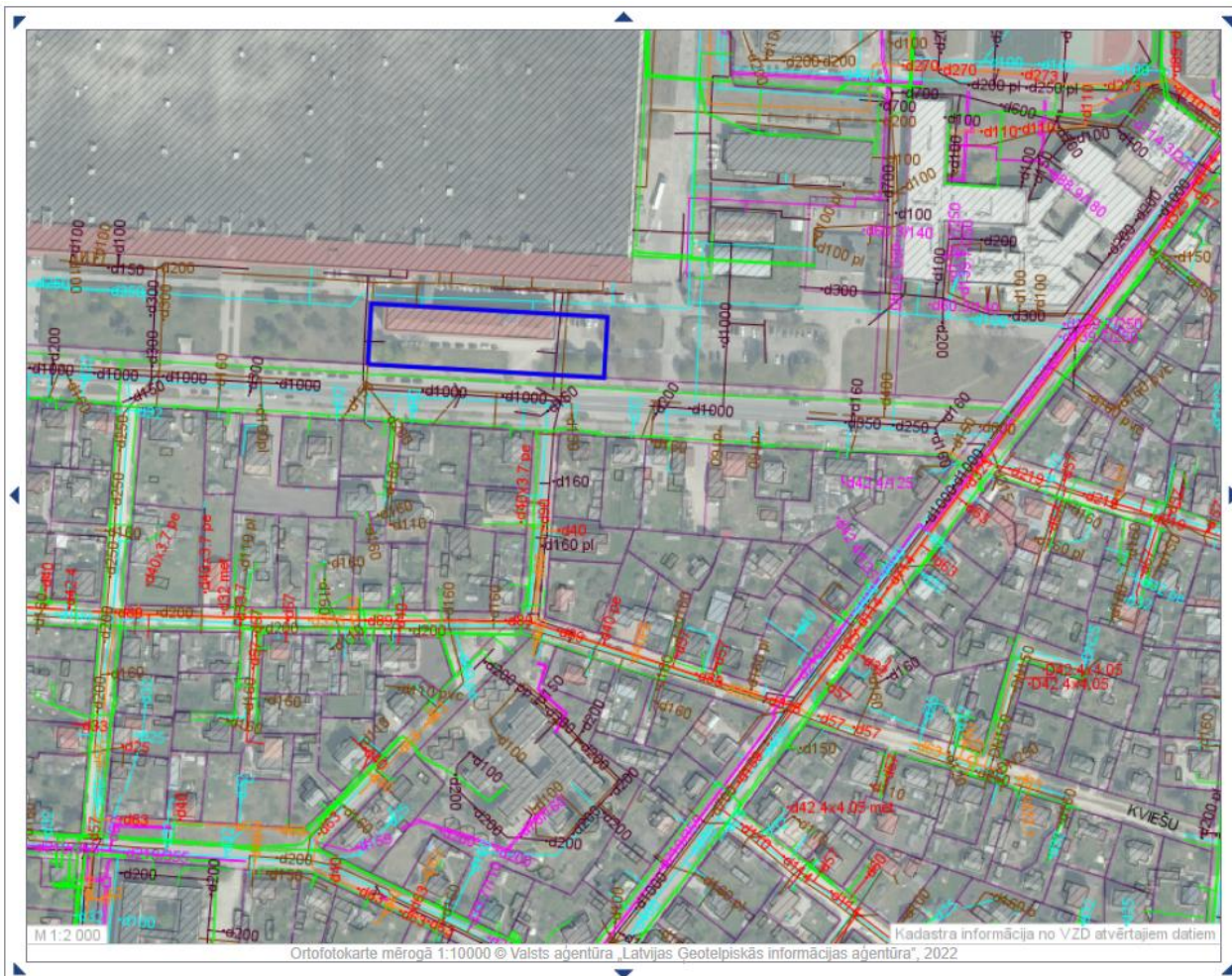
	Nodala TIAN	Jauniz- veidojama zemes- gabala minimālā platība (kv.m) *	Maksi- mālais stāvu skaits *	Maksi- mālais apbūves augstums (m) *	Maksi- mālais apbūves blīvums (%) *	Maksi- mālais apbūves intensitāte (%) *	Zemes- gabala mini- mālā brīvā teritori- ja (%) *
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana							
JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)	6.3.4;	p22; p22.5;	p212.3;	p212.3;	60	-	p212.2;

Īpašie nosacījumi **

Zemesgabals atrodas Liepājas SEZ teritorijā (100%)	Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likums
--	---

<http://80.232.164.134/>

Inženierkomunikāciju tīklu shēma.



<http://80.232.164.134/>

ūdens apgādes, kanalizācijas, elektroapgādes tīkli izbūvēti pa Ziemeļu ielu, gāzes apgāde un siltumapgādes komunikācijas izbūvētas pa Ventspils ielu.

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz administratīvo ēku, kadastra apzīmējums 17000110025001



Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.



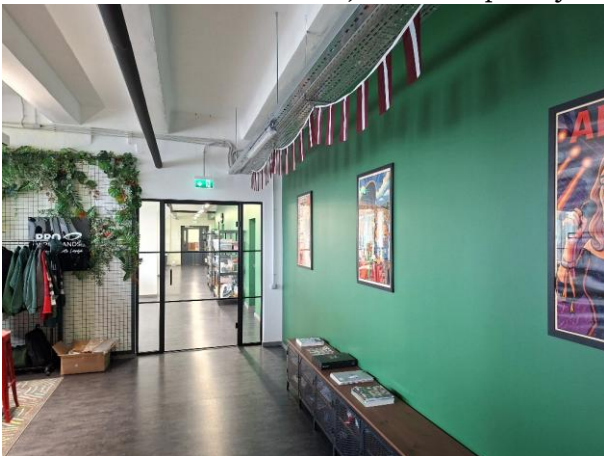
Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.



Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.



Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.



Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.



Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.



Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.



Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.



Skats uz administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 17000110025001 iekštelpām.

Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums, uzlabojumi, cita informācija

Novērtējamais objekts atrodas Liepājas pilsētā, Ziemeļu priekšpilsētā, un robežojas ar Ziemeļu ielu. Ziemeļu iela savulaik ir bijusi viena no Liepājas pilsētas maģistrālajām ielām ar intensīvu satiksmes plūsmu. Ziemeļu iela ir plata, braukšana pa to organizēta abos virzienos. Iela ir piemērota arī būtiski lielākai satiksmes plūsmai.

Novērtējamais objekts izvietots pret Ziemeļu ielu.

Ziemeļu ielas pretējā pusē, kā ar to robežojosajās Krūmu un Ventspils ielās izvietota dzīvojamā apbūve - gan individuālās dzīvojamās mājas, gan daudzdzīvokļu ēkas, kā arī dažādi veikali, tirdzniecības centri, sadzīves pakalpojumu sniegšanas vietas.

Pret Ziemeļu ielas fronti izvietota ēkas garākā fasāde, kā arī apzaļumota teritorija. Piebraukšana pie novērtējamā objekta no Ziemeļu ielas puses.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums labs, pa Ziemeļu ielu, kā arī tās apkaimē ir sabiedriskā transporta - autobusu pieturvietas.

Netālu atrodas Liepājas ostas teritorija.

Novērtējamais objekts atrodas jauktas apbūves ar ražošanas funkciju teritorijā.

Saskaņā ar spēkā esošo Liepājas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem novērtējamā objektā iespējama plaša spektra komerciāla apbūve, bet nav pieļaujama dzīvojamā apbūve. Apskates laikā tika konstatēts, ka vērtējamā objekta patreizējais izmantošanas veids ir atbilstošs Liepājas pilsētas teritorijas plānojumā jauktas apbūves teritorijām ar ražošanas funkciju (JR) noteiktajiem atļautās izmantošanas veidiem.

Zemes un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.

Novērtējamā objekta apsaimniekošanai un uzturēšanai tiek nomāts zemes gabals, kadastra apzīmējums 1700 011 0025 - 3630 kvm. platībā. Zemes gabalam ir taisnstūra forma, reljefs līdzens. Zemes gabals nav nožogots. Zemes gabals apzaļumots, pie ēkas izbūvēti piebraucamie ceļi, auto novietošanas vietas, laukums iepretim Ziemeļu ielai.

Administratīvās ēkas raksturojums.

1970. gadā būvēta administratīvā ēka.

Ēkas pēdējo reizi apsekota 25.07.2025. Ēkā 2025. gadā veikti būvdarbi un tā pieņemta ekspluatācijā 2025. gadā.

Ziemeļu iela 19A, Liepāja — telpu platību kopsavilkums				
Ēkas pamatinformācija		Platība pa stāviem		
Kadastra apzīmējums	17000110025001	Stāvs	Platība, m ²	Īpatsvars
Nosaukums	Administratīvā ēka	1	826,0	30,4%
Adrese	Ziemeļu iela 19A, Liepāja, LV-3405	2	972,0	35,8%
Galvenais lietošanas veids	1220 – Biroju ēkas	3	918,3	33,8%
Uzbūvēšanas gads	1970	Kopā	2 716,3	100,0%
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	2025	Funkcionālais sadalījums		
Virszemes stāvu skaits	3	Funkcionālā grupa	Platība, m ²	Īpatsvars
Telpu skaits	96	Biroju un administrācijas telpas	1 884,2	69,4%
Kopējā platība, m ²	2 716,3	Koplietošanas telpas	677,0	24,9%
Apbūves laukums, m ²	925,8	Sanitārās telpas	29,3	1,1%
Būvtilpums, m ³	11 332,0	Palīgtelpas	125,8	4,6%
Datu avots	VZD Kadastra informācijas sistēmas informatīvā izdrukā	Citas telpas	0,0	0,0%
		Kopā	2 716,3	100,0%
Piezīme: funkcionālais sadalījums veikts pēc telpu nosaukumiem Kadastra datus. Koplietošanas un tehniskās telpas ir nodalītas no biroju un administrācijas telpām.				

Ēkas platības sadalījums pa stāviem				
Stāvs	Telpu skaits	Platība, m ²	Īpatsvars no kopējās platības	
1	23	826,0	30,4%	
2	43	972,0	35,8%	
3	30	918,3	33,8%	
Kopā	96	2 716,3	100,0%	

Telpu platību sadalījums pēc funkcionālās nozīmes							
Funkcionālā grupa	Telpu skaits	1. stāvs, m ²	2. stāvs, m ²	3. stāvs, m ²	Kopā, m ²	Īpatsvars	
Biroju un administrācijas telpas	50	589,0	660,9	634,3	1 884,2	69,4%	
Koplietošanas telpas	26	219,5	250,6	206,9	677,0	24,9%	
Sanitārās telpas	12	8,9	20,4	0,0	29,3	1,1%	
Palīgtelpas	8	8,6	40,1	77,1	125,8	4,6%	
Citas telpas	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%	
Kopā	96	826,0	972,0	918,3	2 716,3	100,0%	

Detalizēts sadalījums pa stāviem un funkcijām							
Stāvs	Biroju un administrācijas telpas	Koplietošanas telpas	Sanitārās telpas	Palīgtelpas	Citas telpas	Kopā	
1	589	219,5	8,9	8,6	0	826	
2	660,9	250,6	20,4	40,1	0	972	
3	634,3	206,9	0	77,1	0	918,3	
Kopā	1884,2	677,0	29,3	125,8	0,0	2 716,3	

Telpu funkcionālās klasifikācijas principi		
Funkcionālā grupa	Iekļautie telpu nosaukumi	Piezīme
Biroju un administrācijas telpas	Birojs; Kabinets; Administrācijas telpa; Darbinieku telpa;	Telpas, kas tieši nodrošina administratīvo un biroja funkciju.
	Apspriežu telpa	
Koplietošanas telpas	Gaitenis; Gaitenis ar halli un caurlaides punktu; Priekštelpa;	Horizontālās un vertikālās kustības, ieejas un koplietošanas zonas.
Sanitārās telpas	Vējtveris; Kāpņu telpa	Sanitārās un higiēnas telpas.
Palīgtelpas	Tualetes; Dušas telpa	Telpas, kuru funkcionālais lietojums Kadastra datos norādīts kā palīgtelpa.
Citas telpas	Palīgtelpa	Kategorija telpām, kuras neatbilst iepriekš minētajām grupām.
	—	

Administratīvās ēkas konstruktīvo elementu apraksts	
Kadastra apzīmējums	17000110025001
Ēkas nosaukums	Administratīvā ēka
Adrese	Ziemeļu iela 19A, Liepāja, LV-3405
Uzbūvēšanas gads	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	2025
Datu avots	VZD Kadastra informācijas sistēmas informatīvā izdrukā
Konstruktīvais elements	Materiāls / risinājums
Pamati	dzelzsbetona
Nesošās sienas / karkass	dzelzsbetona karkasa konstrukcijas,
Ārsienas un fasādes apdare	dzelzsbetona paneļi, metāla dekoratīvie paneļi
Pārsegumi	dzelzsbetona paneļi
Jumta nesošā konstrukcija	dzelzsbetona paneļi
Jumta segums	Nav norādīts iesniegtajā Kadastra izdrukā
Logi	stikla paketes plastmasas rāmjos
Ārdurvis un vārti	Koka, plastmasas, metāla
Reģistrētie labiekārtojumi	
Labiekārtojuma veids	Kadastra izdrukā norādītā informācija
Apkure	Centralizētā
Aukstā ūdensapgāde	Reģistrēta
Sanitārtehniskais aprīkojums	Pods / pusuārs / bidē
Elektroapgāde	Reģistrēta
Kanalizācija	Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids

Administratīvā ēka kopumā ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas plānojums sākotnēji veidots viena uzņēmuma vajadzībām un paredzējis ēkā centrālo kāpņu telpu un garus ēkas vidū esošos gaitenju katrā stāvā un administratīvās telpas abās gaitenju pusēs. Katrā stāvā ierīkotas koplietošanas tuales telpas. Ēkas iekšējā apdare kopumā labā, apmierinošā tehniskā stāvoklī ar dabiska nolietojuma pazīmēm. Ēkas iekšējā apdare un plānojums ir ar ārējā nolietojuma pazīmēm.

Ēka ir savienota ar galeriju trešā stāva līmenī ar blakus esošā galvenā korpusa ēku, kas ir cita nekustamā īpašuma sastāvā. Durvis uz Galvenā korpusa iekštelpām slēdzamas ar koda atslēgu.

Pasūtītāja sniegtā informācija par nomas līgumiem.

Īpašnieks sniedzis informāciju ka telpas ēkas pirmajā stāvā, kā arī ēkas otrajā stāvā iznomātas, noslēgti tipveida nomas līgumi, tie slēgti uz vienu gadu ar iespēju tos pagarināt uz tādu pašu termiņu, vai arī uz garāku termiņu, paredzot nomas maksas indeksāciju. Nomas līgumos paredzēts segt komunālos izdevumus, tas ir elektrības, ūdens apgādes un kanalizācijas un siltuma izmaksas, ja telpas tiek apkurinātas.

Ēkas otro stāvu īpašnieks izmanto pats.

Nemot vērā to, ka novērtējamam objektam inženierkomunikācijas saistītas ar blakus īpašumu Ziemeļu iela 19, Liepāja (ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde, siltuma apgāde) vērtētājam nav zināmi nosacījumi uz kādiem tiktu nodrošināti komunālie pakalpojumi pēc darījuma, kā arī komunālo pakalpojumu tarifi nomniekiem un nomnieku iespējas segt šos maksājumus. Šo iemeslu dēļ novērtējamā objekta vērtība tiek aprēķināta ar tirgus pieeju, savukārt ienākumu pieeja netiek izmantota.

Nekustamais īpašums, grāmatvedības uzskaitē.

Īpašnieks sniedzis informāciju ka ar nekustamā īpašumā veikti ieguldījumi, tai skaitā inženierkomunikāciju izbūvē, atsevišķi ieguldījumi, vai ar nekustamo īpašumu nesaraujami saistīts inženierkomunikāciju nodrošinājums īpašnieka grāmatvedības uzskaitē reģistrēts kā atsevišķi pamatlīdzekļi.

LSEZ LAUMA FABRICS SIA
Reģ.Nr.42103036112
Ziemeļu iela 19, Liepāja, LV 3405

ar zaļu atzīmētas lietas Ziemeļu 19A

Pamatlīdzekļu saraksts, kuri tieši saistīti ar nekustamā īpašuma funkcionalitāšu nodrošināšanu

KONDIČIONĒTĀJS ASH14RSBC	E000126		225A	15-000058
KONDIČIONĒTĀJS ASG 24RBA	T009443		225	15-000061
GAISA KONDIČIONĒTĀJS LEVANT HA4D/CJ 4	434251	HA4D/CJ 4		12541

Šie pamatlīdzekļi attiecīgi iekļauti novērtējamā objekta sastāvā kā nekustamo īpašuma neatraujama daļa.

Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) apkopojums

Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) apkopojums				
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Plūdu riski - pavasara plūdi (reizi 10/100/200 gados)		Nav	Plūdu risku karte	https://pris.lv/mc.lv
Plūdu riski - jūras vējuzplūdi (reizi 10/100/200 gados)		Nav	Plūdu risku karte	https://pris.lv/mc.lv
Plūdu riski Teritorijas plānojumā		Nav	Teritorijas plānojums	https://geolativija.lv/geo/tapis#document_27816
Plūdu risku karte				
				
				
Plūdu riski - lietusgāzes		Nav		
Ūdens un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucēj.		Nav		
Sausuma noturība (lauksaimn. zeme, mežs)	Neattiecas, pilsētas teritorija	Nav		
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus		Nav		
Augsne, grunts apstākļi	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Augsnes erozija		-		neattiecas, pilsētas teritorija
Krasta erozija (jūras, ezera, upju, citi)		-		neattiecas, pilsētas teritorija
Augsnes degradēšanās (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)		-		neattiecas, pilsētas teritorija
Investīciju nepieciešamība, augsnes risku novēršanai		-		neattiecas, pilsētas teritorija
Piesārņojums, piesārņojuma riski, novēršana	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Piesārņojums		Nav	Piesārņoto vietu pārvaldības sistēma	https://pvps.vvd.gov.lv/#territory/map
Piesārņojums Teritorijas plānojumā		Nav	Teritorijas plānojums	https://geolativija.lv/geo/tapis#document_27816
Ieguves vietu tuvums, t.sk. dabas resursu karjeri		Nav	Nav oficiāla datu avota	https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/zemes-dzilu-
Piesārņoto vietu karte				
				
Bīstamu objektu tuvums		Nav		
Gaisa piesārņojums		Nav		
Investīciju nepieciešamība, piesārņojuma risku novēršanai		Nav		
Trokšņa piesārņojums	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Transporta trokšņi (ceļš, dz/c, iela)		Nav		
Industriālie trokšņi		Nav		
Vēja un karstuma ietekme:	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Atrašanās karstuma salas efekta teritorijā		Nav		
Citi vides faktori	Dati	Ietekme uz vērtību	Datu avots	Piezīmes
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi				neattiecas, pilsētas teritorija
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - sezonālitate, kūrorti utt.)				neattiecas, pilsētas teritorija
Citi novērojumi	N/z	-		
ESG datu apkopojums sagatavots balstoties uz datiem, kas apkopoti publiski pieejamajās datu bāzēs un reģistros (www.kadastrs.lv, www.geolativija.lv, www.bis.gov.lv, www.videscentrs.lv/mc.lv, www.ozols.gov.lv, https://pvps.vvd.gov.lv/#territory/map u.c.), pasūtītāja/ īpašnieka pārstāvju sniegtajiem datiem, kā arī īpašuma apsekošanā konstatēto. Vērtētāji nav veikuši papildus izpēti vai ekspertīzes publiskajās datu bāzēs pieejamo datu pārbaudi.				

Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte		
Administratīvās ēka (kad.apz.1700 011 0025 001)		
Sertifikācija	Dati	Piezīmes
Ilgtspējas sertifikāts (BREEAM, LEED, u.c.)	-	https://tools.breeam.com/projects/explore/buildings.jsp?from=20&sectionid=0&projectType=&
Energosertifikāts	-	https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents
Taksonomija	Dati	Piezīmes
Automatizācijas un vadības sistēma	Nav	
Viedās mājas vadības sistēma	Nav	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai	Nav	
Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija	Dati	Piezīmes
Saules enerģija	-	
Citi enerģijas veidi	-	
Citi ilgtspējību veicinoši uzlabojumi	Dati	Piezīmes
Atkritumu apsaimniekošana, šķirošana	Ir šķirošana	
Elektroauto uzlāde	Nav	
Velonovietnes	Nav	
Sabiedriskais transports	< 1km attālumā	
Pieejamība personām ar invaliditāti	Nav	