

Latio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



Dūmu iela 6, Liepāja, LV-3401
Reģ. Nr. V/26-1310



latio.lv



Rīga, 2026. gada 24. aprīlis
Reģ. Nr. V/26-1310
Par nekustamā īpašuma ar adresi
Dūmu iela 6, Liepāja novērtēšanu

Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde

Godātie LSEZ pārvaldes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši jaunveidojamu nekustamu īpašumu ar adresi* **Dūmu iela 6, Liepāja, pieņemtā sastāvā un juridiskā stāvoklī**. Vērtība tiek noteikta pie īpašā pieņēmuma, ka vērtējamais objekts zemāk minētā sastāvā ir patstāvīgs, atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēts nekustams īpašums, nepastāv šķēršļi zemes īpašuma atsavināšanai.

Pēc pasūtītāja dotā uzdevuma **Vērtējamā objekta** sastāvā tiek iekļauta NĪVK IS reģistrēta zemes vienība ar kopējo platību 46 766m² un kadastra apzīmējumu 1700 022 0351 un uz tā esošā būve: nodaļa lūžņu kompleksai pārstrādei ar kadastra apzīmējumu 1700 022 0059 068, (turpmāka tekstā – vērtējamais objekts).

Uz vērtēšanas datumu vērtējamais objekts ir reģistrēts nekustamā īpašuma (NĪ) ar adresi Brīvības iela 94C, Dzelzsgriezēja iela 9, Dūmu iela 6, Dūmu iela 4, Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja sastāvā, kas ir reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000199788 ar kadastra Nr. 1700 022 0151.

*-2025. gada 5.decembrī Liepājas būvvalde ir apstiprinājusi zemes ierīcības projektu Brīvības iela 94A, Brīvības iela 94B, Brīvības iela 94C, Brīvības iela 94D, Brīvības iela 94H, Brīvības iela 100 un Brīvības iela 100B, Liepāja, sadalīšanai un robežu pārkārtošanai. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220351 izveidota atdalot daļu no zemes vienībāas Brīvības iela 94C (veicot kadastrālo uzmērīšanu platība precizēta). Vērtēšanas datumā ir veiktas izmaiņas NĪ ar kadastra Nr. 1700 022 0151 sastāvā NĪVK IS, bet nav veiktas izmaiņas zemesgrāmatā. NĪVK IS un zemesgrāmatā vērtējamais objekts nav reģistrēts kā nekustama īpašuma objekts.

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

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

Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētam pasūtītājam un lietotājam vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāju iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādām sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas.



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

- tirgus vērtība ir **EUR 480 000 (četri simti astoņdesmit tūkstoši eiro)**;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 340 000 (trīs simti četrdesmit tūkstoši eiro)** ar pārdošanas termiņu līdz 12 (divpadsmit) mēnešiem.

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

Ar cieņu
Edgars Šīns
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

DOKUMENTS

IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

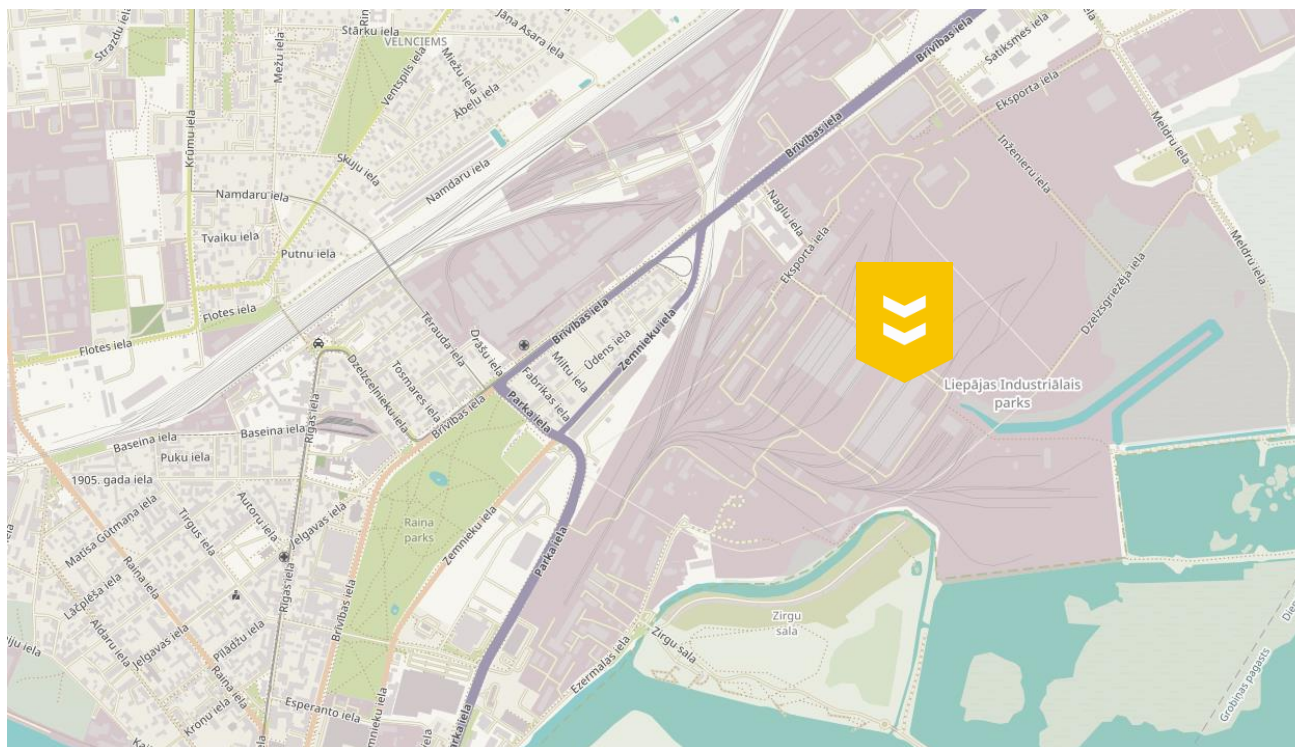
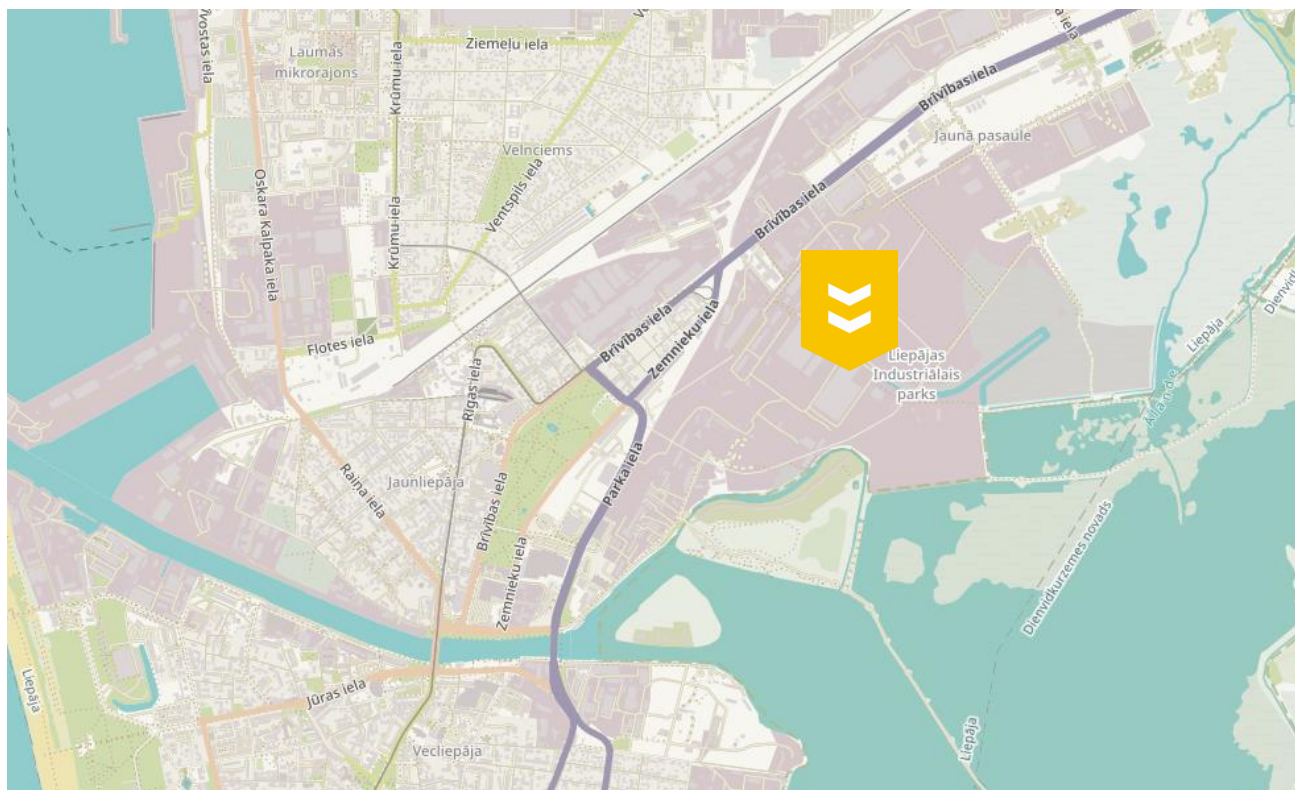
Saturs

Saturs	4
1. Vērtējamā objekta novietojums kartē	5
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	6
3. Galvenā informācija	10
4. Vērtējamā objekta raksturojums	15
4.1. Vērtējamais objekts	15
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta	15
4.3. Zemes gabala raksturojums	17
4.4. Apbūves raksturojums	23
5. Vērtību definīcijas	23
6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	24
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	29
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	30
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	31
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	34
11. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekļāšanas iespējas	37
12. Neatkarības apliecinājums	37
13. Slēdziens	37
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	38

Pielikumi:

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

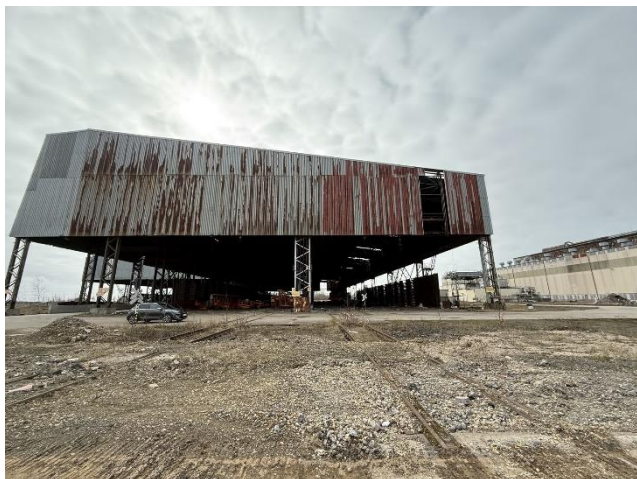
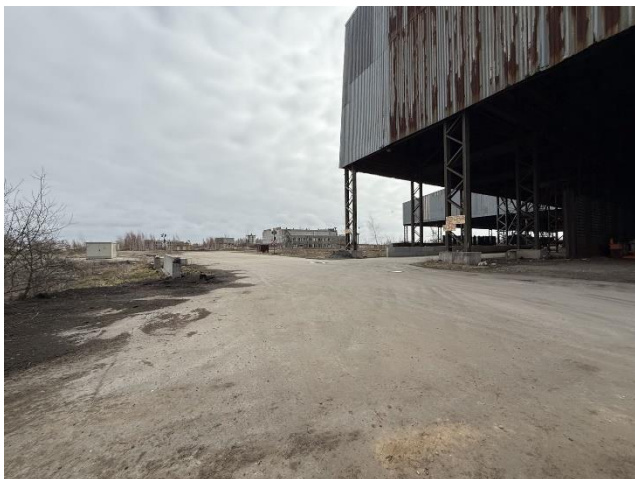
1. Vērtējamā objekta novietojums kartē

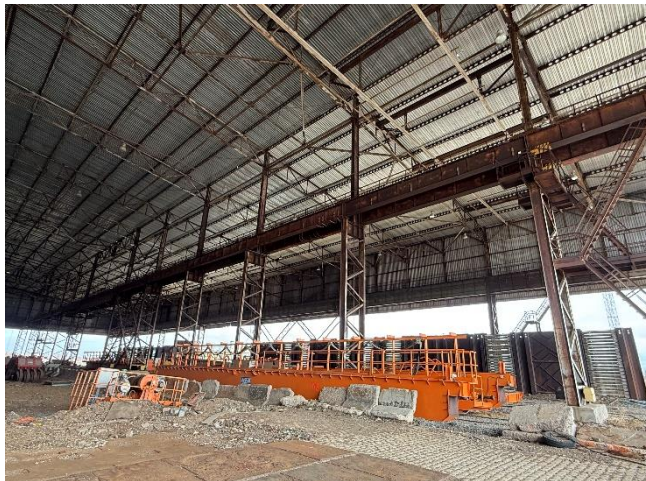
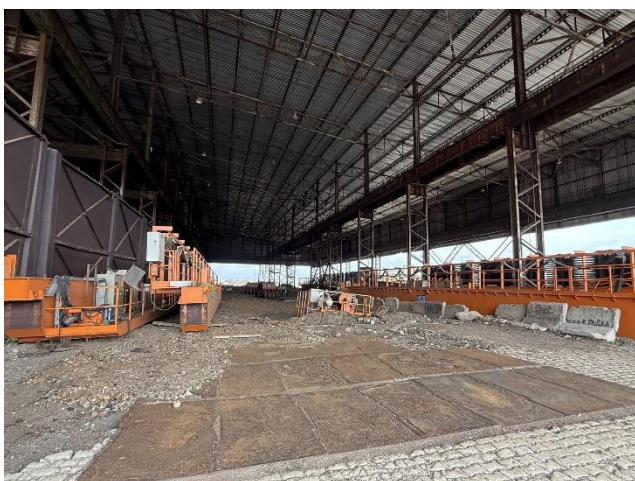


Avots: <https://www.openstreetmap.org/>

2. Vērtējamā objekta fotoattēli







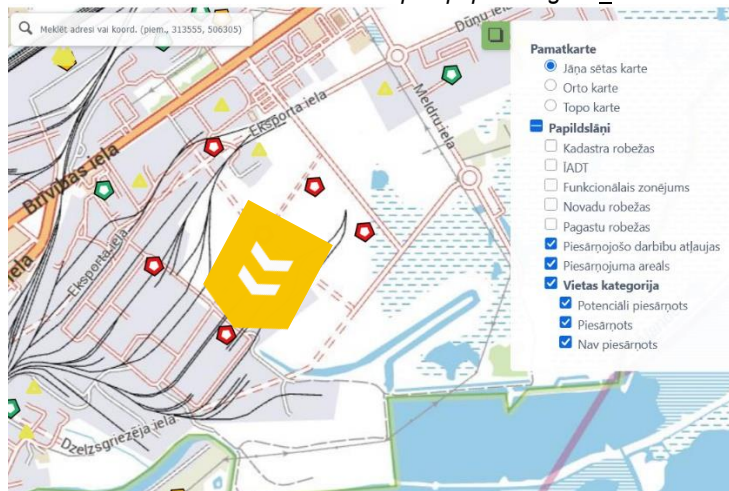


3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Jaunizveidots zemes gabals ar kad. apz. 1700 022 0351 un platību 46 766 m ² un uz tā esoša industriāla tipa ēku apbūve, pie ģeogr. pieņemuma, ka tas ir patstāvīgs, atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēts nekustams īpašums, nepastāv šķēršļi zemes īpašuma atsavināšanai.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām un kredīta nodrošinājuma izvērtēšanai kredītiestādē .
Īpašuma adrese	Dūmu iela 6, Liepāja
Īpašuma kadastra Nr.	Uz vērtēšanas datumu vērtējamais zemes gabals nav reģistrēts kā atsevišķs nekustamais īpašums. Uz vērtēšanas datumu vērtējamais objekts ir reģistrēts nekustamā īpašuma (NĪ) ar adresi Brīvības iela 94C, Dzelzsgriezēja iela 9, Dūmu iela 6, Dūmu iela 4, Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja sastāvā, kas ir reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000199788 ar kadastra Nr. 1700 022 0151.
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	100000199788
Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu	Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, reģistrācijas Nr. 90000329402
Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība, m²	
Zemes gabals	kadastra apz. 1700 022 0351 - 46 766 m ²
Apbūve	Nodaļa lūžņu kompleksai pārstrādei (kad.apz. 1700 022 0059 068), ar kopējo platību 25181,7 m ² .
Ar vērtējamo objektu saistīta papildus zemes platība, kas nav vērtējamā īpašuma sastāvā	
Vērtējamā objekta sastāvā nav iekļautas nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 1700 022 0151 pārējās zemes vienības un uz tām esoša apbūve, kā arī zemes gabalā esošie dzelzceļa atzari ar aprīkojumu.	
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals un uz tā esoša lielapjoma noliktavas-nojumes ēkas apbūve, kas atrodas Liepājas industriālajā parkā - rūpnieciskās ražošanas teritorijā, kam izstrādāts lokālpārvaldes plāns. Zemes gabals lielas platības, pamatā izmantots esošas apbūves uzturēšanai un ekspluatācijai, ar dzelzceļa sliežu tīklu pievadiem. Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Teritorija un tajā esošā ēka, kas vēsturiski tika izmantota "Liepājas Metalurģs" ražošanas procesa nodrošināšanai, apskates dienā netiek aktīvi izmantotas. Zemes gabala teritorija atbilstoši spēkā esošajam lokālpārvaldes plānam izvietota rūpnieciskās apbūves teritorijā.
Labākais izmantošanas veids	Nemot vērā Vērtējamā objekta atrašanos LSEZ, kā arī faktu, ka tas ir daļa no plānotā Liepājas Industriālā Parka teritorijas, vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uzskatāms par atbilstošu tā labākajam izmantošanas veidam.
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, kas vērtējuma ietvaros netiek uzskatīti par vērtību ietekmējošu faktoru:	Uz NĪ ar kadastra Nr. 1700 022 0151 attiecināmie Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000199788 reģistrētie: Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu vai tā daļu atsavināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām (sadalīt, mainīt, dāvināt, iekļāt un tml.), nodot trešo personu lietošanā (izīrēt, iznomāt, nodot patapinājumā un tml.), grozīt īpašuma lietošanas kārtību, ja tāda ir noteikta, un veikt pārbūvi.

	Nostiprināta hipotēka. Kreditors: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743. Vērtējumā tiek pieņemts, ka uz pārdošanas brīdi īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un hipotēkas par labu bankai.																																			
Tirgus vērtību būtiski ietekmējoši apgrūtinājumi:	Uz NĪ ar kadastra Nr. 1700 022 0151 attiecināmie Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199788 reģistrētie: • Nav. NĪVK IS reģistrētie: • Nav.																																			
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	Uz NĪ ar kadastra Nr. 1700 022 0151 attiecināmie Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199788 reģistrētie: • Nostiprināts ceļa servitūts 0.0044 ha, par labu nekustamam īpašumam Brīvības iela 94B, Liepāja, Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījuma Nr.4494. NĪVK IS reģistrētie (zemes gabalam ar kad.apz.1700 022 0351): <table><tr><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>24.02.2026</td><td>7312010201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0883</td><td>ha</td></tr><tr><td>24.02.2026</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0882</td><td>ha</td></tr><tr><td>24.02.2026</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>4.6766</td><td>ha</td></tr><tr><td>24.02.2026</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0127</td><td>ha</td></tr><tr><td>24.02.2026</td><td>7312040700</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr><tr><td>24.02.2026</td><td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.1132</td><td>ha</td></tr></table>	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	24.02.2026	7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0883	ha	24.02.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0882	ha	24.02.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	4.6766	ha	24.02.2026	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0127	ha	24.02.2026	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0003	ha	24.02.2026	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1132	ha
Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																
24.02.2026	7312010201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0883	ha																																
24.02.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0882	ha																																
24.02.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	4.6766	ha																																
24.02.2026	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0127	ha																																
24.02.2026	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0003	ha																																
24.02.2026	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1132	ha																																
Pārbūves/ cita informācija par īpašuma dokumentiem	Apskates dienā nav konstatētas nesaskaņotas vai nelikumīgas pārbūves.																																			
Piesārņojuma riski																																				
Vērtējamais objekts atrodas bijušā “Liepājas Metalurga” teritorijā, kur visā tā platībā 140 gadus ilgstošās darbības ir radījušas “vēsturisku” grunts un gruntsūdeņu piesārņojumu ar naftas ogļūdeņražu savienojumiem un dažādiem smagajiem metāliem. Daļā no teritorijas atrodas dažāda veida rūpnieciskie atkritumi (izdedži, ķieģeļu lauskas, rūdas atlikumi, pelni, kaļķi, skābes neitralizācijas materiāli, mazuta atlikumi un būvgruži, smiltis maisījums ar šķembas piejaukumu), kas atsedzas zemes virspusē. Galvenokārt ar izdedžiem un demontētiem ķieģeļiem, tika aizbērtā liela Liepājas ezera teritorija un ezerā izveidoti moli. Izpētes darbu izpildes laikā visos urbumos tika fiksēts uzbērtais slānis līdz 5,7 m dziļumam. Visa Liepājas metalurģijas darbības laikā tika aizbērtā Liepājas ezera aptuveni 76 ha liela platība. Potenciāli piesārņotu un piesārņoto vietu reģistrā (PPPV) šī teritorijas daļa reģistrēta kā piesārņota vieta (reģ. Nr. 11). Piesārņojuma veids: neorganisko vielu piesārņojums; naftas produkti un to ražošanas blakusprodukti; grunts; pazemes ūdens. Liepājas industriālā parka teritorijā vairākiem uzņēmumiem ir izsniegtas atļaujas B kategorijas un C kategorijas piesārņojošām darbībām, vienam uzņēmumam A kategorijas darbībām. Tuvumā esošu uzņēmumu darbību, tai skaitā piesārņojošo vielu u.c. izplūdi apkārtējā gaisā regulē atļaujas piesārņojošām darbībām (vērtētajam spēkā esošo atļauju piesārņojošo vielu robežvērtību pārsniegumi pārsvarā nav redzami, apskates laikā būtiski smakas traucējumi netika konstatēti), tāpēc tiek uzskatīts, ka piesārņojošo darbību vietu klātbūtne nekavē vai neierobežo vērtējamā objekta paredzēto izmantošanu un līdz ar to būtiski neietekmē īpašuma tirgus vērtību un likviditāti.																																				

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

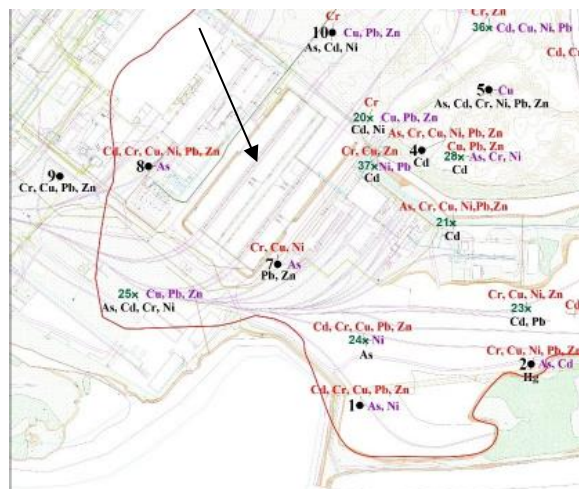
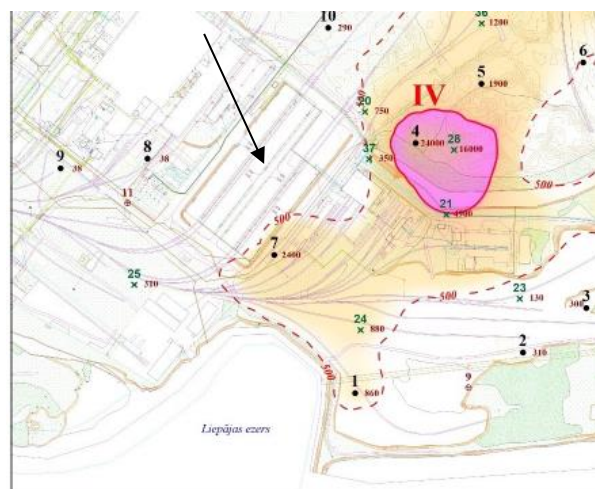


<https://pvps.vvd.gov.lv>

Vērtējamais objekts atrodas teritorijā, kura ir piesārņota ar naftas produktiem un smagajiem metāliem, taču to koncentrācijas tieši vērtējamā zemes gabala robežās nepārsniedz robežlieluma B noteiktās vērtības. Saskaņā ar izstrādāto Sanācijas programmu, vērtēšanas objekta teritorijā nekāda veida sanācijas darbi nav jāveic.

Vērtēšanas objektam tieši pieguļošos zemes gabalos fiksēts piesārņojums ar naftas produktiem un smagajiem metāliem, tomēr arī tajos nav pārsniegta pieļaujamā koncentrācija un sanācija netiek plānota.

Izkopējums no Sanācijas darbu programmas:



Karte "Grunts piesārņojums ar naftas produktiem"

Karte "Smago metālu saturs grunts paraugos"

Piesārņojuma klātesamībai apkārtējās teritorijās nav būtiskas negatīvas ietekmes vērtēšanas objekta tirgus vērtībā.

Klimata pārmaiņu riski

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

Papildus pasākumi pret īpaši smagu nokrišņu risku

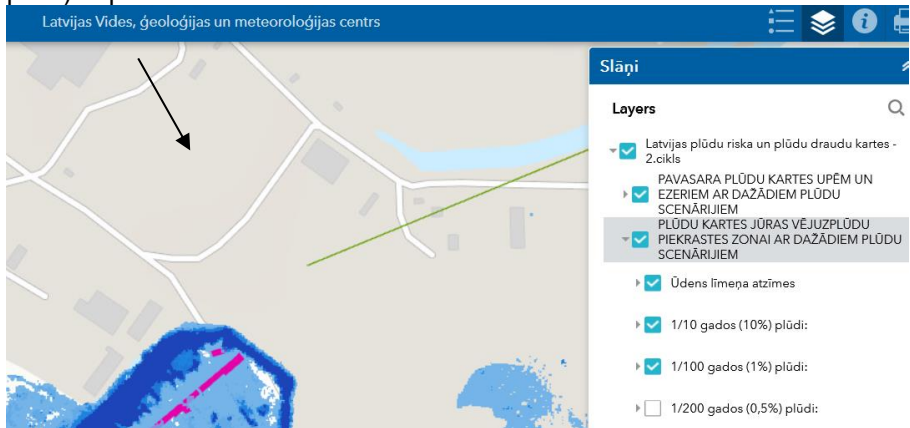
Nav konstatēti

Papildus pasākumi pret vētru radītiem riskiem

Nav konstatēti

Papildus iekārtas klimata risku mazināšanai

Nav konstatēti

Applūšanas riski https://videscentrs.lv/gmc.lv (plūdu riska un plūdu draudu kartes)	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja: Plūdu riska draudi ne reizi simts gados (1% plūdi), ne reizi desmit gados (10% plūdi) nepastāv: 
Tirgus vērtība	EUR 480 000
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 340 000
Piezīmes par PVN	Esam noteikuši vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas atspoguļo summu, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, neatkarīgi no tā vai atsavināšanas darījums būtu apliekams ar PVN vai nē. PVN piemērošanas jautājumi neietilpst vērtētāja profesionālajā kompetencē un nav šī vērtējuma sastāvdaļa. Ar nekustamā īpašuma darījumu PVN piemērošanu saistītie nodokļu aspekti ir atkarīgi no darījuma pusēm, darījuma veida un citiem apstākļiem, kuru objektīva izvērtēšana iespējama tikai finanšu vai nodokļu audita ietvaros vai saņemot kvalificēta nodokļu speciālista konsultāciju. Vērtības aprēķinam esam izmantojuši ienākumu pieeju, kur visi aprēķini tika veikti, izmantojot datus bez PVN. Atsavināšanas gadījumā, ja darījums ir klasificējams kā ar PVN apliekamais darījums, darījuma summai ir jāpiemēro PVN.
Objekta apskates un vērtēšanas datums	26.03.2026
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	24.04.2026
Pieņēmumi	Atsavināšanas gadījumā īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un hipotēkas par labu bankai.
Īpaši pieņēmumi	NĪVK IS un zemesgrāmatā vērtējamais objekts ir reģistrēts kā patstāvīgs nekustama īpašuma objekts.
Papildus nosacījumi/ cita informācija	LSEZ pārvalde turpina kvartāla ielu tīklu un inženierkomunikāciju tīklu izbūvi saskaņā ar izstrādāto lokālplānojumu. Pēc pasūtītāja dotā uzdevuma zemes gabalā esošie dzelzceļa atzari netiek iekļauti vērtējamā objekta sastāvā un netiek uzskatīti par vērtējamā objekta izmantošanu apgrūtināšu faktoru.
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	- Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000199788 noraksts; - Situācijas plāns (izgatavošanas datums 05.02.2026); - SIA "VentEKO" 2023.gada aprīlī izstrādāta sanācijas darbu programma grunts un gruntsūdens attīrīšanai bijušās rūpnīcas "Liepājas metalurģs" teritorijā.

	Publiski pieejamā informācija: • www.kadastrs.lv (NĪVI IS); • Bis.gov.lv; • Atvērtie dati: ATIS, NĪTIS • Valsts vides dienesta dati.
--	--

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts jaunveidotam nekustamam īpašumam ar adresi **Dūmu iela 6, Liepāja, pieņemtā sastāvā un juridiskā stāvoklī**. Pēc pasūtītā dotā uzdevuma vērtība noteikta pie īpašā pieņēmuma, ka vērtējamais objekts zemāk minētā sastāvā ir patstāvīgs, atsevišķā zemesgrāmatas nodaļījumā reģistrēts nekustama īpašuma objekts, nepastāv šķēršļi zemes īpašuma atsavināšanai.

Vērtējamā objekta sastāvs:

- zemes gabals 46 766m² platībā (kadastra apzīmējums 1700 022 0351) un uz tā esoša apbūve:
- nodaļa lūžņu kompleksai pārstrādei (kad.apz. 1700 022 0059 068), kā arī ar zemes gabalu un apbūvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Uz vērtēšanas datumu vērtējamais objekts ir reģistrēts nekustamā īpašuma (NĪ) ar adresi Brīvības iela 94C, Dzelzsgriezēja iela 9, Dūmu iela 4, Dūmu iela 6, Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja sastāvā, kas ir reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000199788 ar kadastra Nr. 1700 022 0151.

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

4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vērtējamā teritorija atrodas iedziļināti apskatāmajā kvartālā, jaunveidojamās Martena ielas galējā posmā. Brīvības iela klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta segumu, tajā samērā augstas intensitātes satiksmes plūsma, kustība organizēta abos virzienos.

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

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

Martena iela atzarojas no jau izbūvētā Eksporta ielas posma un ietiecas teritorijā līdz vērtēšanas objektam. Martena ielas izbūve ir uzsākta, tomēr vērtēšanas brīdī vēl nav veikta. Pieejamība nodrošināta pa vēsturisko lokāla ceļa joslu, kas faktiski atrodas sadalītājās zemes vienībās. Ielas jaunveidojamie posmi līdz un gar vērtēšanas objektu vēl nav izbūvēti.

Apskatāmajā kvartālā blakus pieguļošos zemes gabalos pamatā atrodas agrākās ražošanas/noliktavu tipa ēkas, funkcionālas palīgbūves.

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

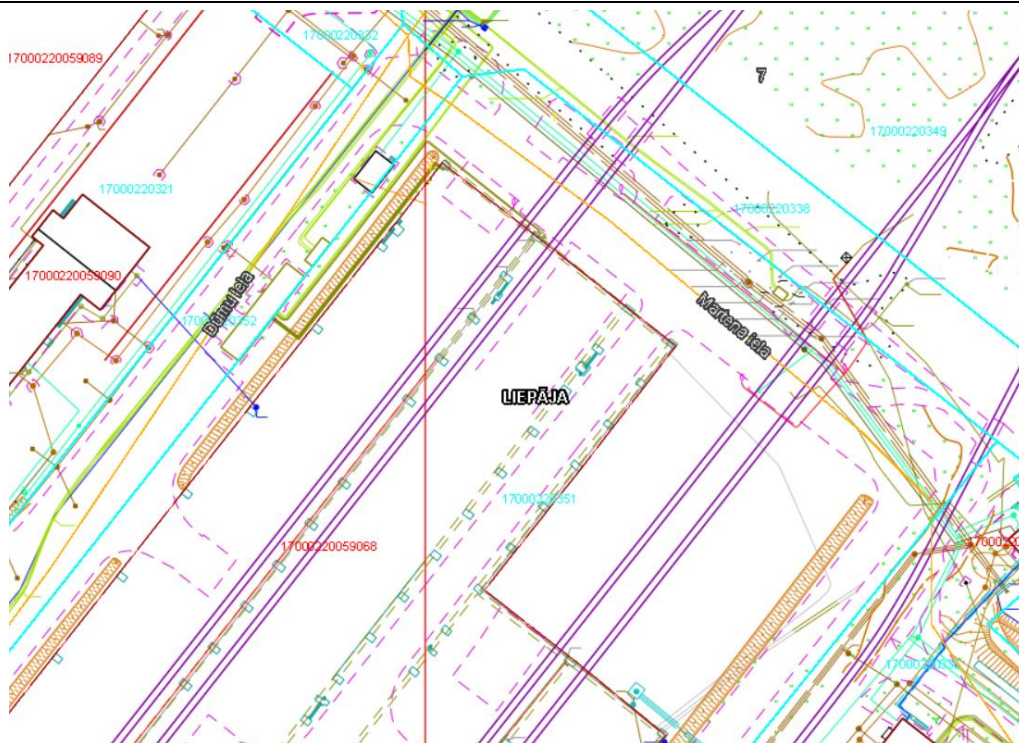
4.3. Zemes gabala raksturojums

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

Zemes gabals ar kadastra apz. 1700 022 0351 un kopējo platību 46 766 m².



Zemes gabala
topogrāfiska karte
Avots:
www.kadastrs.lv



Zemesgabala izmantošanas veids saskaņā spēkā esošu Liepājas pilsētas teritorijas plānu	
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R6) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve, smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve, lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve, inženiertehniskā infrastruktūra, transporta lineārā infrastruktūra, transporta apkalpojošā infrastruktūra, noliktavu apbūve, energoapgādes uzņēmumu apbūve. Kā teritorijas papildus izmantošana ir noteikta biroju ēku apbūve, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, aizsardzības un drošības iestāžu apbūve.
Forma, izvietojums	Samērā regulāras formas, kuras pamatā nosacīts taisnstūris, zemes gabals. Robežojas ar projektēto Martena ielu un blakus apbūves gabaliem. Gar vienu garāko malu stiepjas daļēji izbūvētā Dūmu iela.
Apbūve un labiekārtojums	Uz zemes gabala atrodas viena liela apjoma noliktavas-nojumes ēka. Apbūve aizņem ~ 55% no kopējās zemes gabala platības. Izvietota zemes gabala centrālajā daļā. Apkārto ēkai izbūvēta ceļa josla. Klāta ar asfalta segumu. Ēkas kreisajā pusē, uz ceļa uzstādīta svaru izbūve. No apbūves brīvā zemes gabala daļa bez speciāla labiekārtojuma. Teritorija netiek norobežota un ir brīvi pieejama. Teritorija nodrošināta ar diviem sliekšņu pievadceļiem.
Reljefs/Apaugums	Līdzens, maznozīmīgs apaugums

Inženierkomunikācijas.

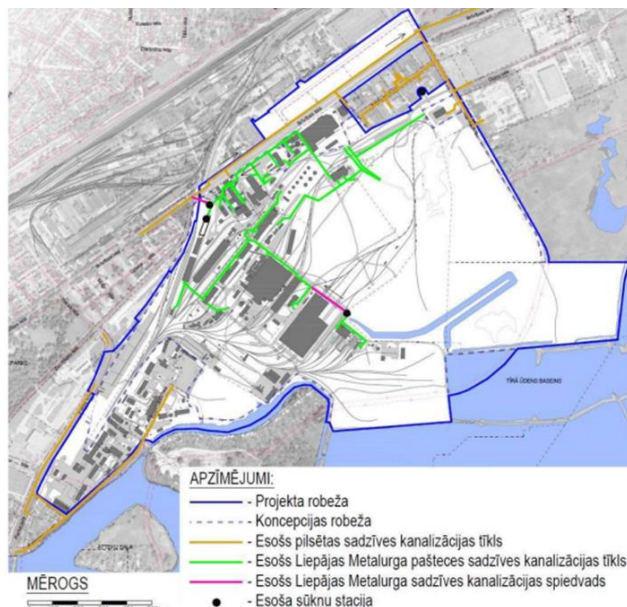
Zemes gabalam ir pieslēgumi centralizētiem inženiertehnisko komunikāciju tīkliem – elektroapgāde, ūdens apgāde, lietus notekūdeņu kanalizācija, vājstrāvas tīkli.

Zemāk shematiski attēlota esošā un plānotā infrastruktūra pēc lokālplānojuma:

avots: https://geolattija.lv/geo/tapis#document_25278#nozoom

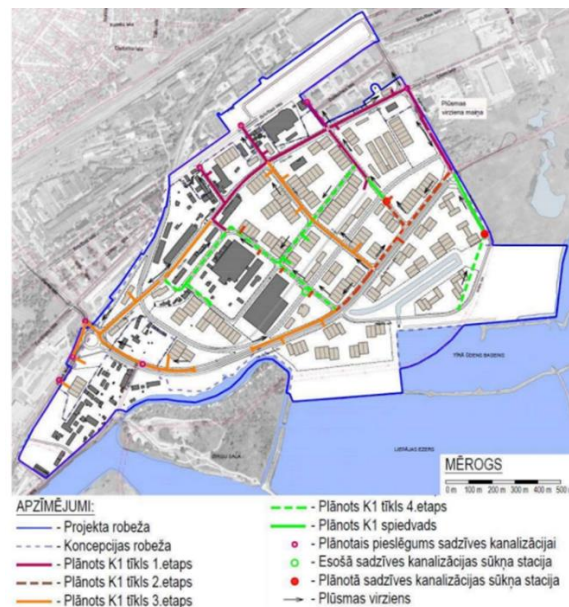
Esošās

Esošo sadzīves kanalizācijas tīklu shēma.

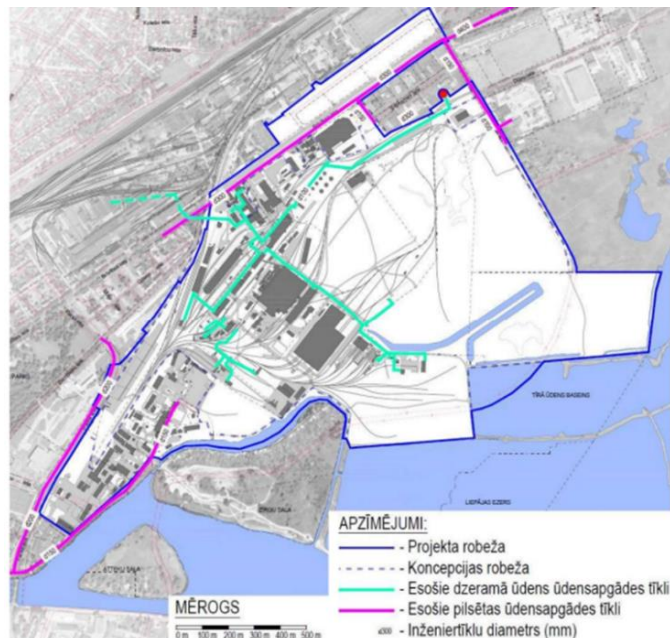


Plānotās

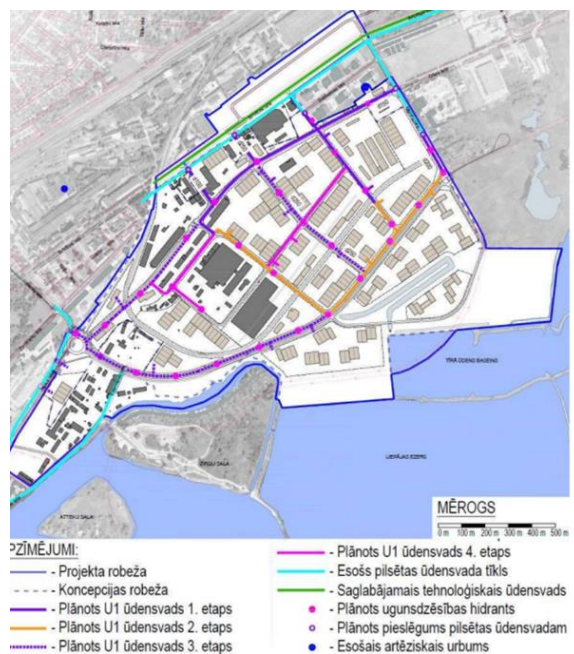
Plānotās sadzīves kanalizācijas tīklu shēma.



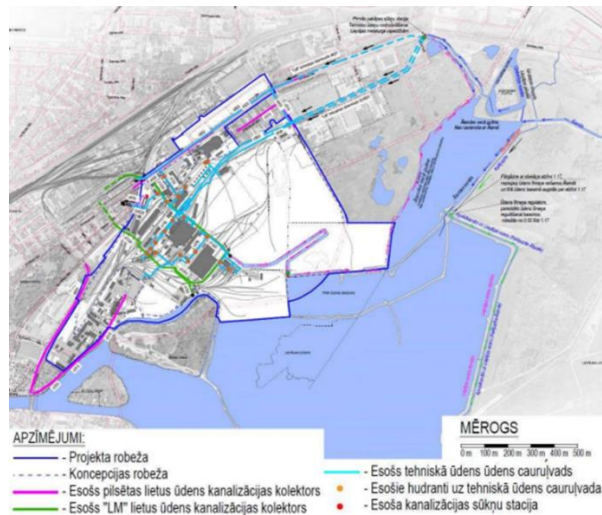
Esošā dzeramā ūdens ūdensapgādes tīklu shēma.



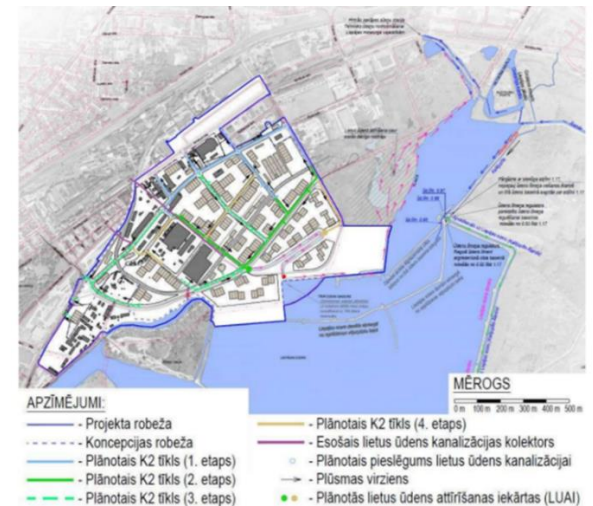
Plānotā dzeramā ūdens un ugunsdzēsības ūdensapgādes tīklu shēma.



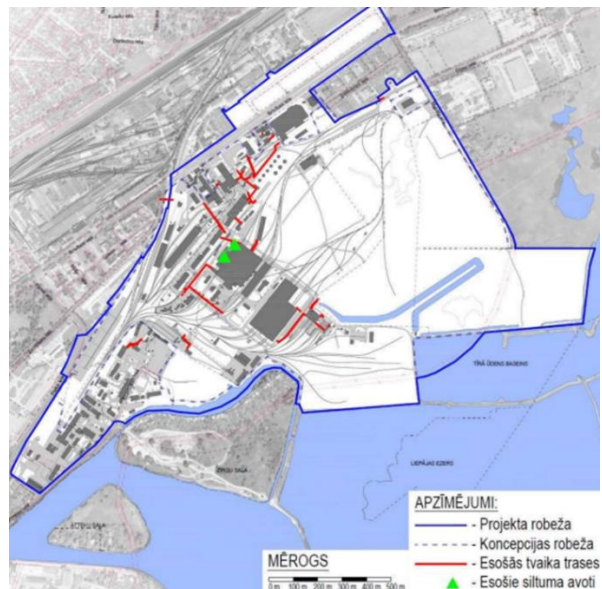
Esošo lietus ūdens kanalizācijas tīkli.



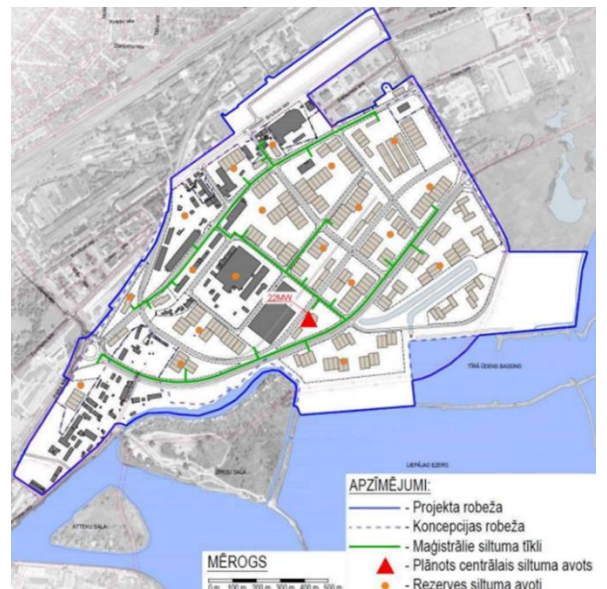
Plānotās lietus kanalizācijas tīklu shēma.



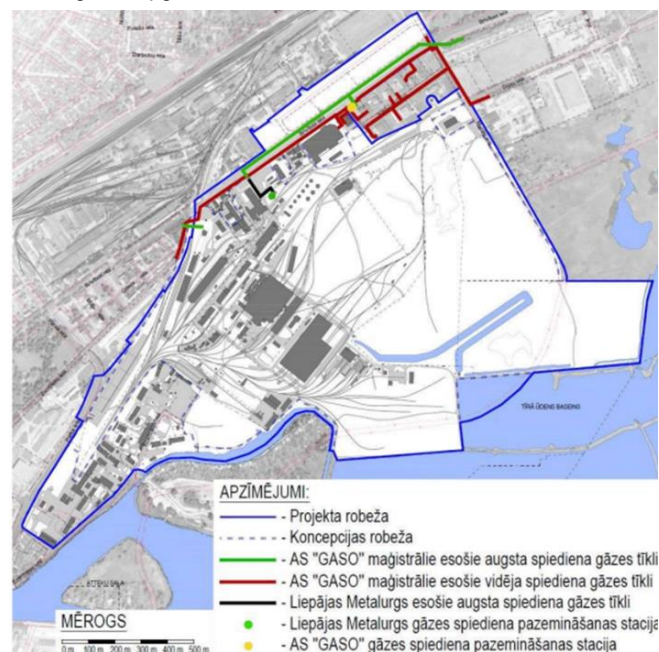
Esošo siltumapgādes tīklu shēma.



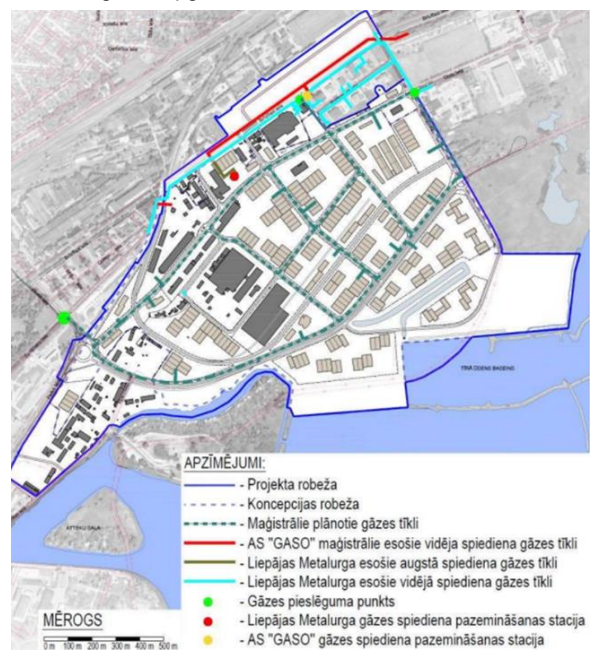
Plānotās siltumapgādes tīklu shēma.



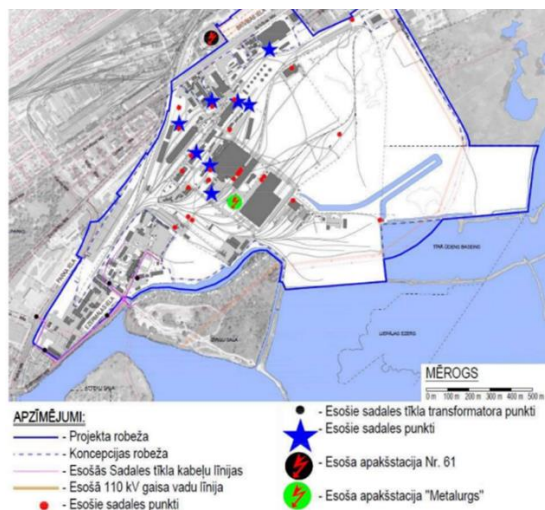
Esošo gāzes apgādes tīklu shēma.



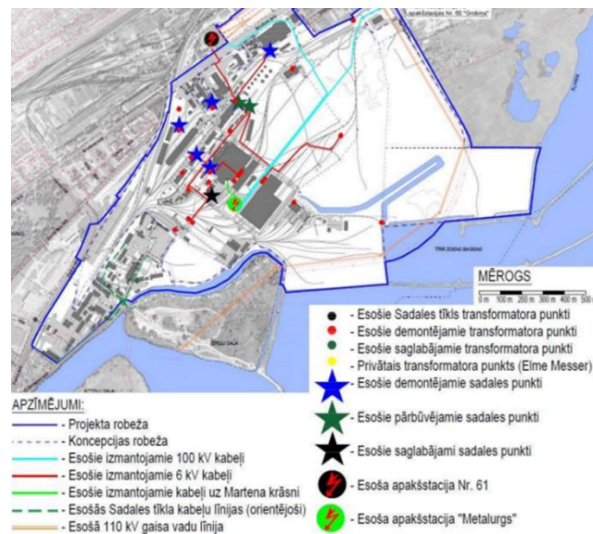
Plānotās gāzes apgādes tīklu shēma.



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



Esošo elektroapgādes tīklu shēma.



Plānotā elektroapgādes tīklu shēma.



1. variants 1. posms.



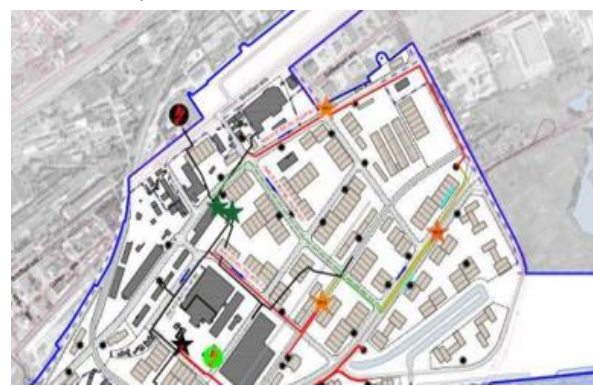
2. variants 1. posms.



1. variants 2. posms.



2. variants 2. posms.



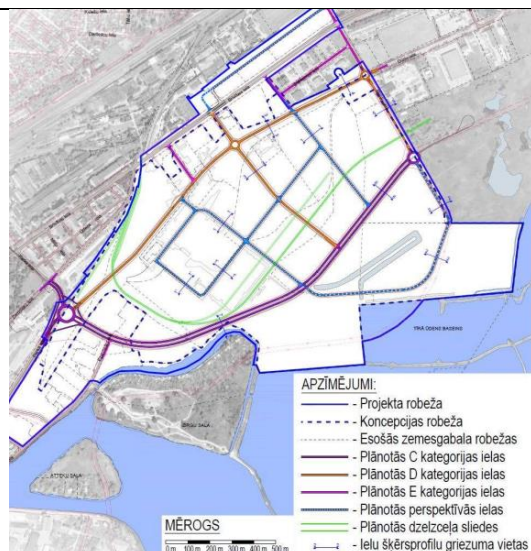
Esošo vējstrāvu tīklu shēma.



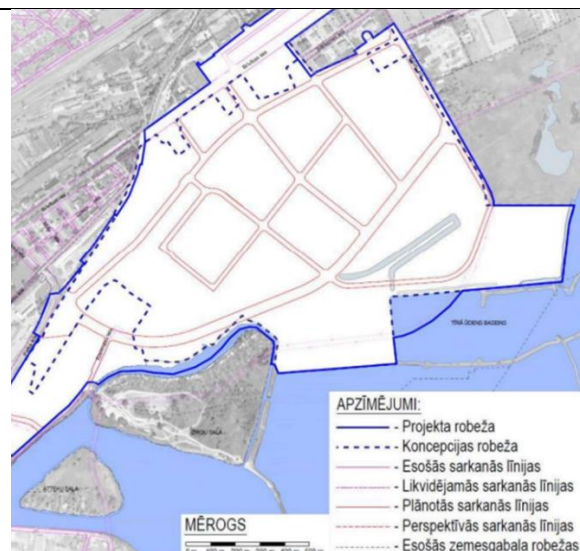
Plānoto vējstrāvu tīklu shēma.



Plānoto ielu tīkls



Plānotās jaunās sarkanās līnijas un esošo sarkano līniju korekcijas.



4.4. Apbūves raksturojums

Nodaļa lūžņu kompleksai pārstrādei (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 068)

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Ēka būvēta 1992.gadā.

Ēka ir liela apjoma atklāta noliktava-nojume. Tai ir brīva pieejamība no visām pusēm. Ēkā ienāk divi dzelzceļa sliežu ievadi. Dabā faktiski viena liela ārtelpa ar jumta segumu, kas balstīta uz metāla konstrukcijas kolonnu tīklu. Daļa ārsienu ar metāla lokšņu apšuvumu.

Apskates dienā ekspluatēta ierobežotā apjomā.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos.

Pēc datiem LR VZD Kadastra reģistrā:

Ēkas apbūves laukums 25 564,4 m², ēkas tilpums 605 876 m³.

Ēkas telpu kopējā platība ir – 25 181,7 m².

Telpu augstums 23,7 m.

Ēkas tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, iekšējā apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas esošo konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, ilgtspējas nodrošināšanai nepieciešams veikt rekonstrukcijas darbus):

- pamati – dzelzsbetons/betons,
- konstruktīvais karkass – metāla konstrukcijas,
- jumta (nesošā konstrukcija) – metāla konstrukcijas,
- jumta/sienu segums – metāla lokšņu materiāli,
- grīdas – asfalta un bruģakmens segums, dažviet blīvēta grunts.
- pieslēgums centralizētiem elektropadeves tīkliem, nodrošināts apgaismojums,

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

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

5. Vērtību definīcijas

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

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

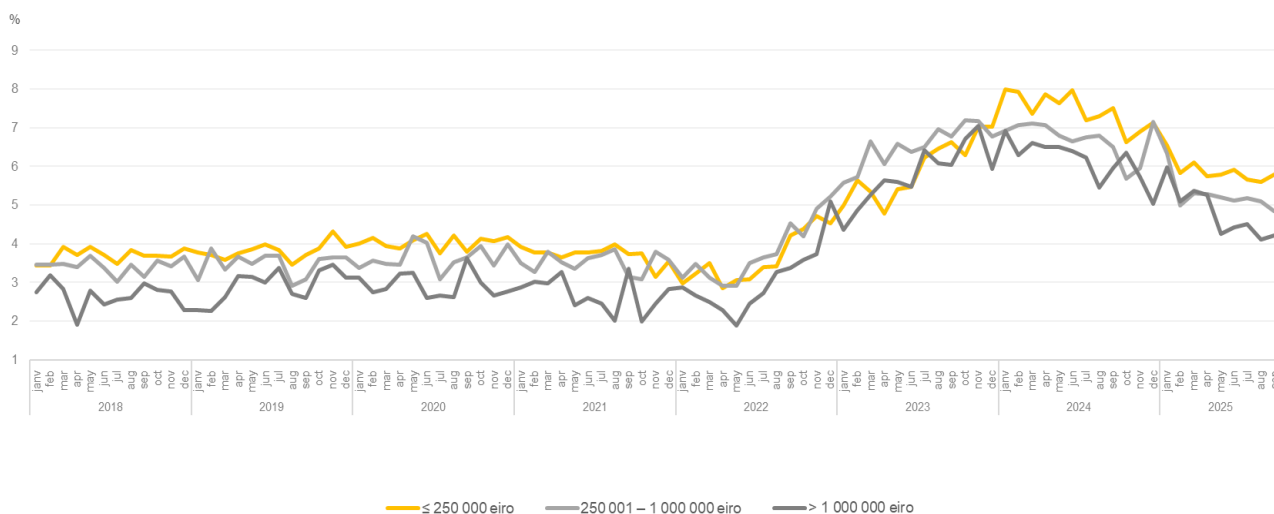
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas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

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

Komerclatību tirgu ietekmējošie makroekonomiskie faktori

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

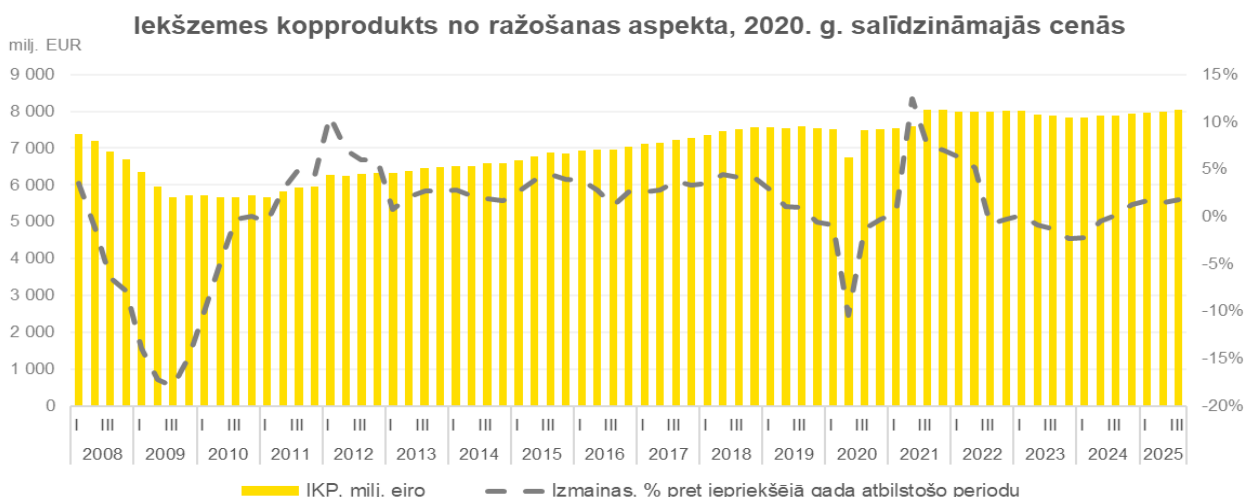
Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes



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

Latvijas ekonomika pēdējos gados piedzīvojusi mērenu izaugsmi ar stagnācijas pazīmēm 2024. un 2025. gadā, ko ietekmējuši vājš ārējais pieprasījums, piesardzīgs iekšējais patēriņš un ģeopolitiskā nenoteiktība. IKP pieaugums salīdzināmajās cenās ir minimāls, kamēr inflācija un cenu kāpums iepriekšējos gados būtiski ietekmēja faktiskās vērtības. Investīcijas saglabājas stabilas, dominējot nekustamo īpašumu sektoram, un

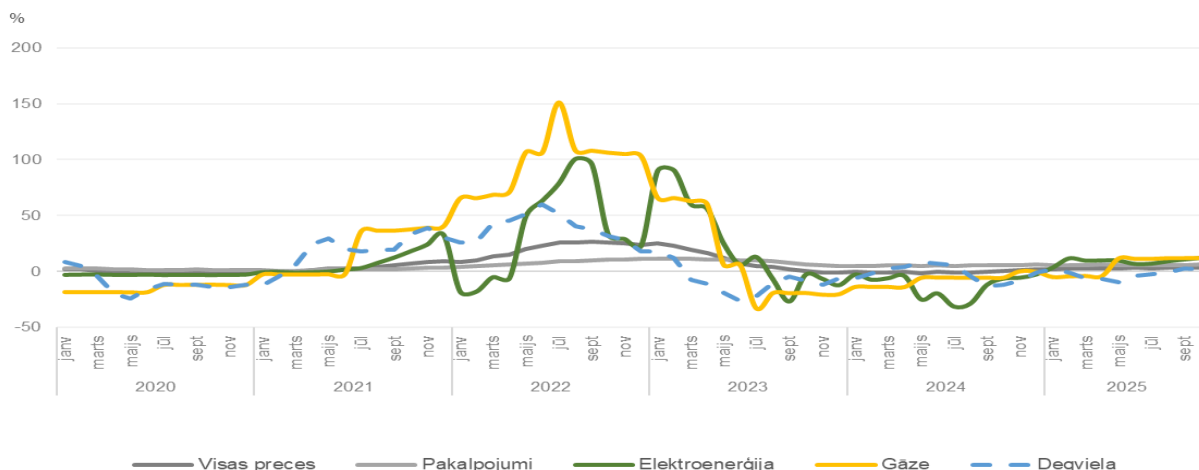
novērojama pakāpeniska izaugsme lauksaimniecības nozarē. Ārējā tirdzniecībā joprojām dominē imports, un tekošā konta deficīts vērojams arī 2025. gadā, balance saglabājas negatīva. Darba tirgū gan vērojama pozitīva dinamika – pieaug nodarbināto skaits un algu līmenis, īpaši privātajā sektorā. Vienlaikus demogrāfiskās tendences, tostarp jauniešu skaita samazināšanās un novecojošs darbaspēks, ietekmē mājokļu pieprasījumu un investīciju apjomu šajā segmentā. Budžeta deficīts ir pakāpeniski sarucis pēc pandēmijas perioda, taču kopumā fiskālā situācija joprojām ir nosacīti saspringta.



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

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

Cenu izmaiņas Latvijā (% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



Pārskats par komercīpašumu tirgus norisēm un tendencēm, 2025Q4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spilgtākie darījumi:

	Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Pārdotā platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓
✓	Būve	Ģenerāļa Baloža iela 50, Liepāja	D	15/01/2026	5 073	0	400 000	79
✓	Zeme Būve	Brīvības iela 103, Liepāja	D	03/12/2025	27 483	71 386	827 777	30
✓	Zeme Būve	Brīvības iela 97A, Liepāja	D	29/04/2025	7 565	10 149	1 300 000	172
✓	Zeme Būve	Rudbāržu iela 3, Liepāja	D	01/07/2024	1 312	6 828	121 000	92
✓	Zeme Būve	Ziemeļu iela 21, Liepāja	D	20/02/2024	6 870	15 208	468 000	68
✓	Zeme Būve	Ezermalas iela 1A, Liepāja	D	10/01/2024	1 439	4 505	246 108	171
✓	Zeme Būve	Ganību iela 1/3, Liepāja	D	01/12/2023	8 350	12 800	1 567 163	188
✓	Zeme Būve	Jaunā iela 8A, Liepāja	D	10/10/2023	1 788	5 387	140 000	78
✓	Zeme Būve	Brīvības iela 119B, Liepāja	D	25/07/2023	9 002	9 820	404 678	45
✓	Būve	Ģenerāļa Baloža iela 54, Liepāja	D	17/05/2023	3 156	0	300 000	95
✓	Būve	Atslēdznieku iela 41, Liepāja	D	11/04/2023	5 631	0	600 000	107
✓	Zeme Būve	Ezermalas iela 5, Liepāja	D	20/03/2023	1 992	8 903	550 000	276
✓	Zeme Būve	Brīvības iela 117A, Liepāja	D	21/11/2022	1 005	5 571	150 000	149
✓	Būve	Flotes iela 16, Liepāja	D	19/11/2022	32 093	0	1 874 367	58
✓	Zeme Būve	Oskara Kalpaka iela 40A, Liepāja	D	19/11/2022	9 567	18 763	699 809	73
✓	Būve	Ģenerāļa Baloža iela 44G, Liepāja	D	09/11/2022	6 805	0	315 000	46
✓	Būve	Brīvības iela 92B, Liepāja	D	19/05/2022	1 609	0	100 000	62
✓	Būve	Grīzupes iela 8B, Liepāja	D	23/03/2022	15 050	0	532 200	35

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

7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

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

Lielas platības zemes gabals, kas pamatā izmantots esošas rūpnieciskās ēkas uzturēšanai un ekspluatācijai, ar dzelzceļa sliežu tīklu pievadiem. Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Teritorija kopumā un tajā esošā ēka, Nekustamā īpašuma ar adresi Dūmu ielā 6, Liepāja, novērtējums

kas vēsturiski tika izmantotas "Liepājas Metalurģs" ražošanas procesa nodrošināšanai, apskates dienā netiek aktīvi izmantotas.

Zemes gabala teritorija atbilstoši spēkā esošajam lokālpārplānojumam izvietota rūpnieciskās apbūves.

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

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

SVID matrica

STIPRĀS PUSES	VĀJĀS PUSES
• Īpašuma atrašanās vieta esošās rūpnieciskās ražošanas teritorijā, kur ir labi attīstīti loģistikas koridori ar pieeju Baltijas jūrai; • Objekta atrašanās LSEZ teritorijā, kas piedāvā dažādus nodokļu atvieglojumus uzņēmumiem dotajā zonā; • Īpašums ir daļa no plānota Liepājas Industriāla parka, kas ir liela mēroga projekts un kura ietvaros tiek attīstīta iekšējā infrastruktūra (būvēti jauni ceļu tīkli, inženiertehnisko komunikāciju tīkli), izvietots tieši pie ielas; • Ēkā paaugstināts griestu augstums; • Teritorijai nodrošināti pieslēgumi centralizēto inženiertehnisko komunikāciju tīkliem un ir dzelzceļa sliežu pievadceļi.	• Nepieciešama piemērotas ceļu infrastruktūras tālāka izbūve industriālā parka vajadzībām, kas nodrošinātu ērtāku pieejamību arī vērtēšanas objektam. • Objekts ar ievērojamu kopējo apjomu, kas var samazināt potenciālo pircēju skaitu. • Ierobežota pieprasījuma objekts, kas var palielināt noslodzes risku.
IESPĒJAS	DRAUDI
• Visa plānotā industriālā parka tālāka attīstīšana; • Tā kā objekts ir daļa no plānotā industriālā parka, teritorijai potenciāli ir laba iespēja piesaistīt ārvalstu un vietējos investorus un uzņēmumus; • Pieejami ES fondi infrastruktūras un inovāciju projektiem.	• Pasaules ekonomikas un politiskās izmaiņas var ietekmēt investīciju plūsmas; • Neskaidrība drošības situācijā Baltijas jūras reģionā negatīvi ietekmē investoru interesi un uzticību ieguldījumu veikšanai, kā arī negatīvi ietekmē reģiona ekonomisko attīstību; • Konkurence ar citām speciālajām ekonomiskajām zonām un reģioniem, kas piedāvā līdzīgus nosacījumus; • Vietējā tirgus ierobežotā kapacitāte var ietekmēt pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma.

8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- NĪVK IS un zemesgrāmatā vērtējamais objekts ir reģistrēts kā patstāvīgs nekustama īpašuma objekts;
- nepastāv šķēršļi zemes īpašuma atsavināšanai;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem, iepriekš neminētiem nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;

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

31

- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, EUR uz kvadrātmētru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā Īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

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

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

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

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

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

kur NOI- gada tīrais ienākums,

i- diskonta likme,

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

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

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

$$V = NOI / R,$$

kur NOI- gada tīrais ienākums,

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

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

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

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

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

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

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

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

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

Tirgus pieeja netiek izmantota tirgus vērtības aprēķinam, jo vērtētāju rīcībā nav salīdzināmu darījumu ar apskatāmā tipa objektiem – zemes gabaliem un uz tiem esošām lielapjoma metāla konstrukcijas nojumes ēkām. Vērtētājiem ir zināms, ka industriāla tipa zemes gabalu pārdošanas cenas Liepājā, līdzīgi kā citviet Latvijas lielākajās pilsētās svārstās ~ 5- 7 EUR/ m², kas liek secināt, ka tikai vērtēšanas objekta sastāvā esošā zemes vērtība svārstās ~ 230 000 – 300 000 EUR robežās. Rūpnieciska rakstura ēkas, pirms rekonstrukcijas stāvoklī, Liepājas pilsētā tiek pārdotas par orientējošām cenām ~ 30 -100 EUR/m². Tā kā vērtēšanas objekta sastāvā esošā ēka neatbilst pilnvērtīgas noliktavas ēkas tehniskajiem parametriem (ārsienas nav izbūvētas pilnā apjomā), bet tā ir piemērota lielgabarīta krautņu uzglabāšanai, tad vērtētāji uzskata, ka esošā apbūve ir būtisks kopējo ģeoduma vērtību palielinoša faktors.

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

Vērtības aprēķins izmantojot ienākuma pieeju

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

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

Vērtējamais objekts ir potenciāli ienākumus nesošs ģeodums – lielgabarīta krautnēm izmantojama noliktavai, kas nodrošināta ar dzelzceļa pievadceļu, elektroapgādi un industriālām krautnēm piemērotu grīdas segumu.

Vērtētāju rīcībā ir ierobežots datu apjoms par apskatāmā tipa objektu nomas gadījumiem. Faktiski ir zināmi atsevišķi nomas piemēri Rīgas pilsētā, kur iznomātas nojumes par orientējošām cenām ~ 0,3-0,7 EUR/m², iznomātu ēku apjoms zināmajos nomas darījumos nepārsniedz 1500 m².

Lai noteiktu vērtēšanas objekta visvairāk iespējamo nomas maksu balstījāmies uz sekojošiem apsvērumiem:

- 1) Ēka ir brīvi pieejama no visām pusēm, tādējādi tā ērti dalāma daļās, lai piesaistītu iespējami vairāk potenciālo lietotāju un nodrošinātu maksimālo noslodzi;
- 2) Neapkurināmu metāla konstrukcijas ēku, kuras tiek izmantotas beramkravu uzglabāšanai, Liepājas pilsētā, nomas maksas svārstās ~ 0,8-1,3 EUR/m² (bez PVN, komunāliem (elektrības) maksājumiem);
- 3) Atklāta tipa labiekārtotu laukumu, kas parasti izmantoti beramkravu vai krautņu uzglabāšanai, Latvijas lielāko pilsētu industriālajās zonās, nomas maksas svārstās ~ 0,10-0,5 EUR/m².

Balstoties uz augstāk minēto vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošās nojumes ēkas visvairāk iespējamā nomas maksa nosakāma 0,5 EUR/m². Novērojot tirgus tendences secināts, ka šāda tipa ģeodumiem nomas maksu pieaugums nav novērojams vai nav izteikts (nomas maksas samērā stabilas ilgā termiņā). Vērtējumā netiek paredzēts nomas maksu pieaugums.

Aprēķins balstīts uz pieņēmumu, ka ēka maksimālo izmantošanas noslodzi varētu sasniegt ~ 3 gadu laikā.

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

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

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

Uz objekta īpašnieku attiecināmi:

- nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi par zemi un apbūvi. Nodokļa lieluma aprēķinam izmantotas spēkā esošās kadastrālās vērtības un noteiktā kārtība nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam – 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības gadā. Objektam LSEZ teritorijā tiek piešķirts NĪN atvieglojums 80% apmērā.

	Kad.apz.	Kadastrālā vērtība, EUR	NĪN, 1,5%	Ar atvieglojumu -80%
Nojumes ēka	17000220059068	1 194 777	17 922	3584,3
Zeme	17000220351	264 755	3971	794,3
Kopā				4378,6

- apdrošināšanas izmaksas noteiktas 0,02% apmērā no orientējošām pamatēku aizvietošanas izmaksām;
- īpašuma apsaimniekošanas maksājumi. Analizējot tirgus nomas gadījumus konstatēts, ka vairumā situāciju uz nomniekiem papildus telpu nomas maksai tiek attiecināti arī tekoši īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi. Zemes nomas gadījumos apsaimniekošanas maksājumi vairumā gadījumu papildus netiek iekasēti. Vērtējuma ietvaros pieņemts, ka īpašuma apsaimniekošanas maksājumi pilnā apjomā attiecināmi uz Objekta īpašnieku. Ikmēneša apsaimniekošanas maksājumi pieņemti ~ 500 EUR apmērā, jeb kopumā ~ 6000 EUR/gadā. Aprēķinā prognozēts ikgadējs apsaimniekošanas maksājumu pieaugums ~ 3% apmērā.
- uz īpašnieku pilnā apmērā attiecināmi īpašuma aizvietošanas rezerves uzkrājumu veidošanas izdevumi. Vērtējuma ietvaros tie pieņemti ~20 % apmērā no potenciāli iespējamā gada ienākuma pie maksimālās noslodzes, jeb ~ 21 000 EUR/gadā. Īpašuma aizvietošanas rezerves maksājumi veidojami neatkarīgi no īpašuma iznomāšanas radītājiem, tādējādi tie pieņemti nemainīgā apjomā visos aprēķinu periodos.

Neto ienākumi

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

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

Diskonta likmes noteikšana

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

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

Vērtēšanas praksē visbiežāk kapitalizācijas likme tiek noteikta, analizējot informāciju par līdzīgiem pārdotiem objektiem vai sadalot investīciju aizdevu kapitāla un pašā kapitāla daļās. Vērtētāji, analizējot darījumus ar industriāla tipa nekustamajiem ģpašumiem, konstatēja, ka tirgū darījumi notiek ar ienesīgumu ~10-13 % apmērā. Kapitalizācijas likme izvērtējot vispārējo ekonomisko situāciju, paredzamo naudas plūsmu, tās riska pakāpi un vērtēšanas objekta raksturu (likviditātes risku, ilgtspēju) noteikta 12% apmērā.

Aprēķinos pielietotā diskonta likme – 12,0%. Tā kā pirmajā periodā objektā prognozēta zema noslodze (negatīva naudas plūsma), tad tā netiek diskontēta, pieņemot diskonta likmi 0% apmērā.

Periodi	Gadi	1.periods	2.periods	3.periods	Reversija
Ieņēmumi					
Nojumes ēka kravu uzglabāšanai	m ²	25 181,7	25181,7	25181,7	
Nomas maksa	EUR/m ²	0,50	0,50	0,50	
Noslogojuma koeficients	%	10%	40%	70%	
Ienākums gadā no telpu nomas	EUR	15 109	60 436	105 763	
Izdevumi					
Ģpašuma nodoklis (par ēkām un zemi, uz ģpašnieku attiecināmā daļa)	EUR	4 379	4 379	4 379	
Būvju apdrošināšana no orientējošām aizvietošanas izmaksām	EUR	2 015	2 015	2 015	
Uz ģpašnieku attiecināmās apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksu daļa, atbilstoši plānotajai noslodzei	EUR	6 000	6 180	6 365	
Uz ģpašnieku attiecināmā aizvietošanas rezerve (% apmērā) no kopējiem ieņēmumiem, pie maksimālas noslodzes	20%	21 153	21 153	21 153	
Izdevumi KOPĀ	EUR	33 546	33 726	33 911	<i>reversija</i>
<i>Izdevumi/preti ienākumiem</i>	%		56%	32%	
Pēdējā perioda neto ienākums	EUR				71 852
Kapitalizācijas likme	%				12,0%
Reversijas vērtība	EUR				598 767
Neto ienākums	EUR	-18 437	26 710	71 852	598 767
Diskonta likme	%	0,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Diskonta koeficients		1,00	0,80	0,71	0,71
Tagadnes vērtība	EUR	-18 437	21 293	51 143	426 190
Ar naudas plūsmas diskontēšanas metodi aprēķinātā Objekta vērtība:					EUR 480 190
Noapaļoti:					EUR 480 000
EUR/m ² uz zemes platību					10,3 €
EUR/m ² uz pamatēku kopējo platību					19,1 €

11. Vērtēšanas objekta pārdošanas un iekārtēšanas iespējas

Ģeodanums ir ar salīdzinoši ierobežotu likviditāti tirgū. Vērtējam Jūs uzticēties, ka vērtējamais objekts atrodas LSEZ teritorijā. Atsavināšana notiek saskaņā ar publiskas personas mantas atsavināšanas likumu. Praksē Liepājas SEZ gadījumā ģeodanumi tiek pārdoti caur organizētām izsolēm ar noteiktiem investīciju nosacījumiem.

12. Neatkarības apliecinājums

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

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

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

13. Slēdziens

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

- tirgus vērtība ir **EUR 480 000 (četri simti astoņdesmit tūkstoši eiro)**, jeb 10,3 EUR/m² uz zemes gabala kopējo platību ;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 340 000 (trīs simti četrdesmit tūkstoši eiro)** ar pārdošanas termiņu līdz 12 (divpadsmit) mēnešiem.

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

Anda Zvirbule

SIA "Latio" sertificēta vērtētāja

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.149

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000199788

Kadastra numurs: 17000220151

Brīvības iela 94C, Liepāja;

Dzelzsgriezēja iela 9, Liepāja;

Dūmu iela 6, Liepāja;

Dūmu iela 4, Liepāja;

Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja

Nodalījuma aktualizēts (10.10.2019., 400001395569) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 022 0151. <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21 (400001395569)</i> 1.2. Uz zemes gabala atrodas 25 būves (kadastra apzīmējums 1700 022 0059 052-1700 022 0059 060, 1700 022 0059 062-1700 022 0059 076, 1700 022 0059 083). <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21 (400001395569)</i> 1.3. Atdalīti no nekustama īpašuma Brīvības iela 94, Liepāja (Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3060). <i>Žurn. Nr. 300001317081, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21 (400001395569)</i>		383038 m ²
2.1. Pēc atdalīšanas nekustams īpašums sastāv no zemes gabala un 20 būvēm(kadastra apzīmējumi 1700 022 0059 055, 1700 022 0059 056, 1700 022 0059 059, 1700 022 0059 060, 1700 022 0059 062 -1700 022 0059 076, 1700 022 0059 083). <i>Žurn. Nr. 300002284699, lēmums 06.11.2007., tiesnese Sniedze Rūja</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21 (400001395569)</i>		362173 m ²
3.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000220151). <i>Precizēts 10.10.2019., Žurn. Nr. 400001395569, tiesnese Odeta Turka</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 3.1, 5.1 (300005962462)</i>		362173 m ²
3.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000220240). <i>Žurn. Nr. 300005962462, lēmums 18.07.2023., tiesnese Odeta Turka</i> 3.2. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059055). 3.3. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059056). 3.4. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059059). 3.5. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059060). 3.6. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059062). 3.7. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059063). 3.8. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059064). 3.9. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059065). 3.10. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059066). 3.11. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059067). 3.12. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059068). 3.13. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059069). <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 6.1 (300008427379)</i>		360482 m ²

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
3.14. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059070). <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 3.1 (300008297736)</i>		
3.15. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059071). <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 3.1 (300008297736)</i>		
3.16. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059072).		
3.17. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059073).		
3.18. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059074).		
3.19. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059075).		
3.20. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059076).		
3.21. Būve (kadastra apzīmējums 17000220059083). <i>Precizēts 10.10.2019., Žurn. Nr. 400001395569, tiesnese Odeta Turka</i>		
4.1. Būve (kadastra apzīmējums 17000220151002).		
4.2. Būve (kadastra apzīmējums 17000220151004).		
4.3. Būve (kadastra apzīmējums 17000220240001). <i>Žurn. Nr. 300005819606, lēmums 16.03.2023., tiesnese Anželika Drekslere</i>		
5.1. Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 400001395569, 10.10.2019), izsakot to jaunā redakcijā. Pēc robežu pārkārtošanas mainīts zemes vienības kadastra apzīmējums un platība.Pamats: Veikta robežu pārkārtošana (I daļas 2.iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2). <i>Žurn. Nr. 300005962462, lēmums 18.07.2023., tiesnese Odeta Turka</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (300005962462)</i>		
6.1. Dzēst ierakstu Nr. 3.13 (žurnāla Nr. 400001395569, 10.10.2019).Pamats: 2025.gada 15.augusta Liepājas būvvaldes izziņa par būves neesamību Nr.BIS-BV-23.1-2025-1738 (40). <i>Žurn. Nr. 300008427379, lēmums 17.10.2025., tiesnese Dace Riekstiņa</i>		

<i>I daļas 2.iedaļa</i> <i>Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīts zemes gabals un piecas būves (kadastra apzīmējumi 1700 022 0059 052,1700 022 0059 053,1700 022 0059 054, 1700 022 0059 057,1700 022 0059 058)Brīvības iela 94D, Liepāja, LV-3401. Tiem atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000413083. Pamats: 2007.gada 31. oktobra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300002284699, lēmums 06.11.2007., tiesnese Sniedze Rūja</i>		20865 m ²
2.1. Veikta robežu pārkārtošana - atdalīta zemes platība, kas ir jaunizveidotās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 17000220237 daļa.Tai atvērts jauns Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000710916 (Brīvības iela 94G).		1679 m ²
2.2. Pamats: Īpašnieces Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes 2023.gada 21.jūnija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, Liepājas pilsētas pašvaldības iestādes "Liepājas pilsētas būvvalde" 2022.gada 5.oktobra lēmums Nr.675/1.14.1 par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu. <i>Žurn. Nr. 300005962462, lēmums 18.07.2023., tiesnese Odeta Turka</i>		
3.1. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr. 3.15, 3.14 (žurnāla Nr. 400001395569, 10.10.2019).Pamats: 2022.gada 11.augusta izziņa par būves neesību Nr.BIS BV-23.1-2022-1487 (25). <i>Žurn. Nr. 300008297736, lēmums 14.04.2025., tiesnese Anda Niedola</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LIEPĀJAS METALURGS, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003014197.	1	
1.2. Pamats: 2005. gada 30. decembra nostiprinājuma līgums, 2005. gada 17. novembra Liepājas pilsētas pašvaldības lēmums Nr. 600. <i>Žurn. Nr. 300001317081, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce</i>		
2.1. Persona: LIEPĀJAS METALURGS, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003014197. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: KVV Liepājas metalurģ, AS, reģistrācijas numurs 40103829976.	1	
2.3. Pamats: 2014.gada 2.oktobra pirkuma līgums, 2014.gada 2.oktobra pielikums A, 2014.gada 2.oktobra pirkuma līgumam, 2014.gada 10.decembra grozījumi pirkumā līgumā. <i>Žurn. Nr. 300003773579, lēmums 29.12.2014., tiesnese Evika Klēpe</i>		4087085.00 EUR
3.1. Persona: KVV Liepājas metalurģ, AS, reģistrācijas numurs 40103829976. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Hortus RE, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103752416.	1	
3.3. Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015616. <i>Žurn. Nr. 300004126205, lēmums 27.07.2016., tiesnese Evika Klēpe</i>		
4.1. Persona: Hortus RE, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103752416. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, reģistrācijas numurs 90000329402.	1	
4.3. Pamats: 2019.gada 25.septembra nekustamo īpašumu pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004978482, lēmums 10.10.2019., tiesnese Odeta Turka</i>		1277058.00 EUR
5.1. Pamats būvju pievienošanai: datu bāzes sakārtošana saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90.pantu, 2023.gada 28.februāra Valsts zemes dienesta elektroniskais paziņojums. <i>Žurn. Nr. 300005819606, lēmums 16.03.2023., tiesnese Anželika Drekslere</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtinā uz nekustamu īpašumu Brīvības iela 94, Liepāja (zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 3060) atzīmes veidā ierakstītie apgrūtinājumi: Atzīme - noteikts aizliegums bez PAREKSS-BANKA, akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu trešai personai atsavināt, dāvināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām, atkārtoti ieķīlāt, aprobežot un dalīt. Pamats: 2002. gada 27. novembra aizdevuma līgums Nr. KK120/2002, 2002. gada 27. novembra ieķīlājuma dokuments Nr. KK120/2002-a. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300001571812)</i>
1.2. Atzīme - noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, iznomāt(izīrēt) un citādi nodot trešo personu lietošanā, atkārtoti ieķīlāt trešajām personām un citādi apgrūtināt, aprobežot un dalīt. Pamats: 2004. gada 22. jūlija aizdevuma līgums Nr.KK109/2004, 2004. gada 22. jūlija ieķīlājuma līgums Nr.KK109/2004-3. <i>Žurn. Nr. 300001317081, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300001571812)</i>

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
2.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. <i>Žurn. Nr. 300001352459, lēmums 09.02.2006., tiesnese Inta Pūce</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300001802147)	
3.1. Līdz ar Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590 labā nostiprināto hipotēku dzēšanu, atzīmes iedaļā ar Nr. 1.1, 1.2, (žurnāla Nr. 300001317081, 30.12.2005) dzēst. Pamats: 2006. gada 24. jūlija bankas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001571812, lēmums 09.08.2006., tiesnese Evika Klēpe</i>	
4.1. Līdz ar Akciju sabiedrības "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590, labā nostiprinātās kārtējās hipotēkas dzēšanu, ierakstu iedaļā ar Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001352459, 07.02.2006) dzēst. Pamats: 2006. gada 16. novembra bankas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001802147, lēmums 21.11.2006., tiesnese Inta Pūce</i>	
5.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2011.gada 7. decembra iekļājuma līgums Nr.KK120/2002-IE12. <i>Žurn. Nr. 300003150094, lēmums 13.12.2011., tiesnese Evika Klēpe</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300003773767), 7.1 (300004126205)	
6.1. Grozīt ierakstu Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300003150094, 09.12.2011) un izteikt šādā redakcijā: Noteikts aizliegums bez Citadele banka, Akciju sabiedrības, reģistrācijas numurs 40103303559, iepriekšējas rakstiskas piekrišanas iekļāto nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, atkārtoti iekļāt trešajām personām un citādi apgrūtināt, aprobežot, dalīt un apbūvēt, iznomāt (izīrēt) un citādi nodot trešo personu lietošanā, kā arī ierakstīt zemesgrāmatā jebkurus apgrūtinājumus, tajā skaitā trešo personu nomas vai īres tiesības, pieļaut apbūvi, renovēt, rekonstruēt. Pamats: 2014.gada 2.decembra iekļājuma līguma pārjaunojums. <i>Žurn. Nr. 300003773767, lēmums 29.12.2014., tiesnese Evika Klēpe</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300004126205)	
7.1. Ieraksti Nr. 5.1, 6.1 (žurnāla Nr. 300003150094, 09.12.2011, 300003773767, 18.12.2014) dzēsti. Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015616. <i>Žurn. Nr. 300004126205, lēmums 27.07.2016., tiesnese Evika Klēpe</i>	
8.1. Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300006216866)	
8.2. Pamats: 2019.gada 25.septembra iekļājuma līgums Nr.659-08/19-62-IE1. <i>Žurn. Nr. 300004978493, lēmums 10.10.2019., tiesnese Odeta Turka</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300006216866)	
9.1. Ieraksti Nr. 8.1, 8.2 (žurnāla Nr. 300004978493, 08.10.2019) dzēsti. Pamats: Akciju sabiedrības "Citadele banka" 2023.gada 12.oktobra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300006216866, lēmums 13.10.2023., tiesnese Odeta Turka</i>	
10.1. Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu vai tā daļu atsavināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām (sadalīt, mainīt, dāvināt, iekļāt un tml.), nodot trešo personu lietošanā (izīrēt, iznomāt, nodot patapinājumā un tml.), grozīt īpašuma lietošanas kārtību, ja tāda ir noteikta, un veikt pārbūvi.	
10.2. Pamats: 2023.gada 2.oktobra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.2023007583/H-8. <i>Žurn. Nr. 300006382119, lēmums 22.11.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>	
11.1. Noteikts aizliegums bez AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu vai tā daļu atsavināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām (sadalīt, mainīt, dāvināt, iekļāt un tml.), nodot trešo personu lietošanā (izīrēt, iznomāt, nodot patapinājumā un tml.), grozīt īpašuma lietošanas kārtību, ja tāda ir noteikta, un veikt pārbūvi.	
11.2. Pamats: 2023.gada 2.oktobra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr. 2018011104/H-9. <i>Žurn. Nr. 300006382230, lēmums 23.11.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - gāzes vada aizsargjosla. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005819606)	1891 m²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.2. Atzīme - gāzes vada aizsargjosla. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005819606)</i>	2368 m ²
1.3. Pamats: 2005. gada 30. decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001317081, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005819606)</i>	
2.1. Nostiprināts ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam Brīvības iela 94B, 0.0044 ha Liepāja, Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.4494.	
2.2. Pamats: 2022.gada 17.marta ceļa servitūta līgums un 2022.gada 27.maija vienošanās par grozījumu izdarīšanu 2022.gada 17.marta ceļa servitūta līgumā. <i>Žurn. Nr. 300005650553, lēmums 19.08.2022., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, ieraksts 1.3 (žurnāls Nr.300001317081, 30.12.2005).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005819606, lēmums 16.03.2023., tiesnese Anželika Drekslere</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Kūltas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtina uz nekustamu īpašumu Brīvības iela 94, Liepāja (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3060) nostiprinātie apgrūtinājumi: Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: 4,6% gadā par lietošanu un 0,5% gadā par rezervēšanu. Līgumsods: par jebkura maksājuma kavējumu-0,25% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet līgumsods par jebkuru citu aizdevuma līguma saistību neizpildi -5% apmērā no aizdevuma pamatsummas; kavējuma nauda 0,5% apmērā no parāda pamatsummas par katru kavējuma dienu pirmās piecas dienas, bet 3% no parāda pamatsummas par katru nākošo kavējuma dienu. Samaksas termiņš - 2003. gada 27. novembris. Kreditors: PAREKSS- BANKA, akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2002. gada 27. novembra aizdevuma līgums Nr. KK120/2002, 2002. gada 27. novembra ieķīlājuma dokuments Nr. KK120/2002-a. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300001571812)</i>	1500000.00 LVL
1.2. Nostiprināta kā otrā hipotēka. Procentu likme: USD 6 mēn.LIBOR+ 2,45 % gadā. Līgumsods:par jebkura maksājuma kavējumu-0,25%apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu; par jebkuru citu aizdevuma līguma saistību neizpildi -5%apmērā no aizdevuma pamatsummas; kavējuma nauda, aprēķinot parāda pamatsummu saskaņā ar aizdevuma līguma 8.5.punktu, 0,5 %apmērā no parāda pamatsummas par katru kavējuma dienu pirmās 5(piecas) dienas, bet 3% no parāda pamatsummas par katru nākošo kavējuma dienu. Samaksas termiņš - saskaņā ar aizdevuma līgumu Nr.KK109/2004. Kreditors : "PAREX BANKA", Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2004. gada 22. jūlija aizdevuma līgums Nr.KK109/2004, 2004. gada 22. jūlija ieķīlājuma līgums Nr.KK109/2004-3. Šī hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamam īpašumam Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 3059 un Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3094 uz nekustamā īpašuma 994/1000 domājamām daļām. <i>Žurn. Nr. 300001317081, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300001385335); IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2</i> <i>(300001571812)</i>	10820000.00 LVL
2.1. Nostiprināta kārtējā hipotēka. Procentu likme: EUR 6 mēn.LIBOR+ 1,5% gadā. Līgumsods: 0,25% no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu. Samaksas termiņš - 2007. gada 2. februāris. Kreditors: Akciju sabiedrība "PAREX BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003074590. Pamats: 2006. gada 2. februāra kredīta līgums Nr. 2.2.1.-06/28, 2006. gada 2. februāra ieķīlājuma līgums Nr. 2.2.1.-06/28-IE10. <i>Žurn. Nr. 300001352459, lēmums 09.02.2006., tiesnese Inta Pūce</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300001802147)</i>	6690694.00 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
3.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: EUR 6 mēn. LIBOR + 4,1% gadā un 0,6% gadā par rezervēšanu no piešķirtās, bet neizsniegtās aizdevuma summas, veicot maksājumus reizi mēnesī. Līgumsods: par jebkura maksājuma kavējumu ir 0,25% apmērā no kavētā maksājuma par katru kavējuma dienu, bet par citu saistību neizpildi - saskaņā ar aizdevuma līgumu Nr.KK120/2002. Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: saskaņā ar aizdevuma līgumu Nr.KK120/2002. Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", nodokļu maksātāja kods 40103303559. Pamats: 2002.gada 27. novembra aizdevuma līgums Nr.KK120/2002, 2003.gada 27. maija vienošanās Nr.1, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2003.gada 25. septembra vienošanās Nr.2, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2004.gada 22. jūlija vienošanās Nr.3, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005.gada 9. jūnija vienošanās Nr.4, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005.gada 31. augusta vienošanās Nr.5, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005.gada 15. novembra vienošanās Nr.6, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2006.gada 7. februāra vienošanās Nr.7, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2006.gada 24. maija vienošanās Nr.8, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2006.gada 20. jūlija vienošanās Nr.9, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2006.gada 25. oktobra vienošanās Nr.10, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2008.gada 22. septembra vienošanās Nr.11, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2008.gada 23. decembra vienošanās Nr.12, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2009.gada 31. marta vienošanās Nr.13, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2009.gada 15. jūnija vienošanās Nr.14, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2009.gada 7. oktobra vienošanās Nr.15, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2009.gada 29. oktobra vienošanās Nr.16, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2010.gada 4. novembra vienošanās Nr.17, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2011.gada 12. maija vienošanās Nr.18, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2011.gada 31. oktobra vienošanās Nr.19, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2011.gada 7. decembra vienošanās Nr.20, pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2011.gada 7. decembra iekļāpuma līgums Nr.KK120/2002-IE8.	24738701.00 LVL
<i>Žurn. Nr. 300003150094, lēmums 13.12.2011., tiesnese Evika Klēpe</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 4.1 (300003773767); IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300004126205)	
4.1. Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai.Prasītājs: LIEPĀJAS METALURGS, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003014197.Pamats: 2016.gada 22.janvāra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmums lietā Nr.C30667015.	64000.00 EUR
<i>Žurn. Nr. 300004036382, lēmums 03.02.2016., tiesnese Sniedze Rūja</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.2 (300004126205)	
5.1. Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij.Procenti: 0.05 %Procentu un līgumsoda samaksas termiņš: saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām"29. pantu nokavējuma nauda no laikā nenomaksātā pamatparāda 0.05% par katru kavēto dienu. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281.	608054.73 EUR
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.3 (300004126205)	
5.2. Pamats: 2016.gada 1.jūnija Valsts ieņēmuma dienesta lēmums 30.4-4.1.1/75067 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu.	
<i>Žurn. Nr. 300004119937, lēmums 06.06.2016., tiesnese Evika Klēpe</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.3 (300004126205)	
6.1. Nostiprināta hipotēka par labu valstij. Procentu likme: 0.05 %. Līgumsods: saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29. pantu nokavējuma nauda no laikā nenomaksātā pamatparāda 0.05% par katru kavēto dienu. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281.	1029427.23 EUR

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.4 (300004126205) 6.2. Pamats: 2016.gada 15.jūnija Valsts ieņēmuma dienesta lēmums Nr.30.4-4.1.1/81393 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. Žurn. Nr. 300004131014, lēmums 20.06.2016., tiesnese Elga Guitāne Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.4 (300004126205) 7.1. Nostiprināta pirmā hipotēka. Prasījuma summa: 3990000 EUR (t.sk. aizdevuma summa: 2660000 EUR).Kreditors: Akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrācijas numurs 40103303559. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300006216866) 7.2. Pamats: 2019.gada 25.septembra kredīta līgums Nr.659-08/19-62, 2019.gada 25.septembra ieķīlājuma līgums Nr.659-08/19-62-IE1. Žurn. Nr. 300004978493, lēmums 10.10.2019., tiesnese Odeta Turka Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 4.1 (300006216866)	3990000.00 EUR
8.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743.	3467500.00 EUR
8.2. Pamats: 2023.gada 2.oktobra kredīta līgums Nr.2023007583 un 2023.gada 2.oktobra kīlas (hipotēkas) līgums Nr.2023007583/H-8. Žurn. Nr. 300006382119, lēmums 22.11.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa	
9.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743.	11582840.00 EUR
9.2. Pamats: 2018. gada 1. oktobra kredīta līgums Nr. 2018011104, 2019. gada 30. septembra Vienošanās par grozījumiem kredīta līgumā Nr. 2018011104, 2020. gada 15. maija vienošanās par grozījumiem kredīta līgumā Nr. 2018011104, 2021. gada 7. aprīļa vienošanās par grozījumiem kredīta līgumā Nr. 2018011104, 2023. gada 2. oktobra vienošanās par grozījumiem kredīta līgumā Nr. 2018011104 un 2023.gada 2.oktobra kīlas (hipotēkas) līgums Nr. 2018011104/H-9. Žurn. Nr. 300006382230, lēmums 23.11.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa	
IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtna uz nekustamu īpašumu Brīvības iela 94, Liepāja (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 3060) nostiprinātie apgrūtinājumi: Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000374149, 28.11.2002) - daļā par nodrošinātā prasījuma summu un procentu likmi: - nodrošinātā prasījuma summa- 4435132, - LVL; - procentu likme par aizdevuma lietošanu ir 4,25% gadā un procentu likme par aizdevuma rezervēšanu ir 0,5% gadā, veicot maksājumus reizi mēnesī. Pamats: 2003. gada 27. maija vienošanās Nr. 1 pie 2002. gada 27. novembrī noslēgtā aizdevuma līguma Nr. KK 120/2002, 2003. gada 27. maija vienošanās Nr. 1 pie 2002. gada 27. novembrī noslēgtā ieķīlājuma līguma Nr. KK 120/2002-a. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571812)	
1.2. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300000823701, 27.07.2004) -daļā par nodrošināmā prasījuma summu. Pamats: 2004. gada 15. novembra vienošanās Nr.2 pie 22.07.2004.aizdevuma līguma Nr.KK109/2004, 2004. gada 15. novembra vienošanās Nr.1 pie 22.07.2004.ieķīlājuma līguma Nr.KK109/2004-3. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571812)	5566900.00 LVL
1.3. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000374149, 28.11.2002) - nosakot, ka pirmās hipotēkas summa - procentu likme - 6 mēn. USD LIBOR + 1,9% gadā. Pamats: 2003. gada 25. septembra vienošanās Nr. 2 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr. KK120/2002, 2004. gada 22. jūlija vienošanās Nr.3 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr. KK120/2002, 2005. gada 9. jūnija vienošanās Nr.4 pie 27.11.2002. aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2004. gada 22. jūlija vienošanās Nr.2 pie 2002. gada 27. novembra ieķīlājuma līguma Nr.KK120/2002-a, 2005.	4560000.00 LVL

IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
gada 9. jūnija vienošanās Nr.3 pie 27.11.2002. ieķīlājuma līguma Nr.KK120/2002-a. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571812) 1.4. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1.(žurnāla Nr. 300000823701, 27.07.2004) - daļā par summu un procentu likmi: Summa: LVL 9761736, -. Procentu likme - EUR 3M Libor + 1,9% un aizdevuma daļai, kas izsniegta ASV dolāros - USD 3M Libor + 1,9%. Pamats: 2005. gada 1. augusta vienošanās Nr.3 pie 22.07.2004. aizdevuma līguma Nr.KK109/2004, 2005. gada 1. augusta vienošanās Nr.2 pie 22.07.2004. ieķīlājuma līguma Nr.KK109/2004-3. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571812) 1.5. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300000374149, 28.11.2002) - daļā par summu un procentu likmi : -summa: Ls 7457854,02; -procentu likme - par aizdevuma lietošanu 6M EUR LIBOR+ 1,9% aizdevuma daļai EUR 6611570,25 apmērā un 6M EUR LIBOR+1,05% aizdevuma daļai EUR 4000000, -apmērā. Pamats: 2005. gada 31. augusta vienošanās Nr.5 pie 27.11.2002.aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005. gada 15. novembra vienošanās Nr.6 pie 27.11.2002.aizdevuma līguma Nr.KK120/2002, 2005. gada 31. augusta vienošanās Nr.4 pie 27.11.2002.ieķīlājuma līguma Nr.KK120/2002-a, 2005. gada 15. novembra vienošanās Nr.5 pie 27.11.2002.ieķīlājuma līguma Nr.KK120/2002-a. Žurn. Nr. 300001317081, lēmums 04.01.2006., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300001571812)	
2.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300001317081, 30.12.2005) - daļā par summu. Pamats: 2006. gada 2. marta vienošanās Nr.5 pie 22.07.2004.aizdevuma līguma Nr.KK109/2004, 2006. gada 2. marta vienošanās Nr.3 pie 22.07.2004.ieķīlājuma līguma Nr.KK109/2004-3. Žurn. Nr. 300001385335, lēmums 16.03.2006., tiesnese Sniedze Rūja Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.2 (300001571812)	12465561.00 LVL
3.1. Dzēsti 3. iedaļas ieraksti Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, (žurnāla Nr. 300001317081, 30.12.2005). Pamats: 2006. gada 24. jūlija bankas nostiprinājuma lūgums. 3.2. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001385335, 09.03.2006). Pamats: 2006. gada 24. jūlija bankas nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300001571812, lēmums 09.08.2006., tiesnese Evika Klēpe	
4.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1 (žurnāla Nr.300003150094, 09.12.2011) - izsakot jaunā redakcijā:Nostiprināta hipotēka.Nodrošinātais prasījums EUR 13586433.35Pamatparāda summa EUR 11322027.79Procenti: nav noteikti.Līgumsods: saskaņā ar 2014. gada 2. decembra līgumu par pārvedamā parāda samaksas kārtību un 2014. gada 2. decembra ieķīlājuma līguma pārjaunojumu.Samaksas termiņš: saskaņā ar 2014. gada 2. decembra līgumu par pārvedamā parāda samaksas kārtību un 2014. gada 2. decembra ieķīlājuma līguma pārjaunojumu.Kreditors: Citadele banka, Akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40103303559.Pamats: 2014.gada 17.decembra vienošanās par parāda pārvedi Nr. C/F14/926, 2014.gada 2.decembra līgums par pārvedamā parāda samaksas kārtību, 2014.gada 2.decembra ieķīlājuma līguma pārjaunojums. Žurn. Nr. 300003773767, lēmums 29.12.2014., tiesnese Evika Klēpe Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 5.1 (300004126205)	13586433.35 EUR
5.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300003773767, 18.12.2014).Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015616. Žurn. Nr. 300004126205, lēmums 27.07.2016., tiesnese Evika Klēpe	

IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300001317081, 30.12.2005). Pamats: 2006. gada 24. jūlija bankas nostiprinājuma lūgums.	7457854.02 LVL
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.2, žurnāla Nr. 300001317081, 30.12.2005). Pamats: 2006. gada 24. jūlija bankas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001571812, lēmums 09.08.2006., tiesnese Evika Klēpe</i>	12465561.00 LVL
2.1. Dzēsta kārtējā hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, žurnāla Nr. 300001352459, 07.02.2006). Pamats: 2006. gada 16. novembra bankas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001802147, lēmums 21.11.2006., tiesnese Inta Pūce</i>	6690694.00 LVL
3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.3.1, žurnāla Nr. 300003150094, 09.12.2011). Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015616.	13586433.35 EUR
3.2. Dzēsta kīlas tiesība (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.4.1, žurnāla Nr. 300004036382, 02.02.2016). Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015616.	64000.00 EUR
3.3. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.5.1, 5.2, žurnāla Nr. 300004119937, 03.06.2016). Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015616.	608054.73 EUR
3.4. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.6.1, 6.2, žurnāla Nr. 300004131014, 17.06.2016). Pamats: 2016.gada 29.jūnija Liepājas tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmums lietā Nr. C53015616. <i>Žurn. Nr. 300004126205, lēmums 27.07.2016., tiesnese Evika Klēpe</i>	1029427.23 EUR
4.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.7.1, 7.2, žurnāla Nr. 300004978493, 08.10.2019).Pamats: Akciju sabiedrības "Citadele banka" 2023.gada 12.oktobra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300006216866, lēmums 13.10.2023., tiesnese Odeta Turka</i>	3990000.00 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 24.03.2026 17:43:18.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



Liepājas būvvalde

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

LĒMUMS LIEPĀJĀ

2025. gada 5. decembrī

Nr.1136/1.13.1.

Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldei (Nosūtīšanai e-adresē)

Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamo īpašumu
Brīvības iela 94A, Brīvības iela 94B, Brīvības iela 94C, Brīvības iela 94D,
Brīvības iela 94H, Brīvības iela 100 un Brīvības iela 100B, Liepāja,
sadalīšanai un robežu pārkārtošanai

Liepājas būvvalde (turpmāk – Būvvalde), izskatījusi SIA “Metrum” 2025. gada 13. novembrī iesniegto zemes ierīcības projektu nekustamo īpašumu (zemes vienību) Brīvības iela 94A, Brīvības iela 94B, Brīvības iela 94C, Brīvības iela 94D, Brīvības iela 94H, Brīvības iela 100 un Brīvības iela 100B, Liepāja, sadalīšanai un robežu pārkārtošanai (zemes ierīkotāja lewa Grickus, sertifikāts Nr. CA0031), kas izstrādāts, pamatojoties uz Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes (turpmāk – Liepājas SEZ pārvalde) 2025. gada 8. novembra iesnieguma pamata, konstatē:

Nekustamais īpašums Brīvības iela 94A, Liepāja (kadastra Nr. 17000220065) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220239) 53411 m² platībā un trīs inženierbūvēm, īpašumtiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4493 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 94B, Liepāja (kadastra Nr. 17000220092) sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220262) 31425 m² platībā, īpašumtiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4494 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 94C, Liepāja (kadastra Nr. 17000220151), sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220240) 360482 m² platībā un 18 (astoņpadsmit) būvēm un divām inženierbūvēm, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000199788 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 94D, Liepāja (kadastra Nr. 17000220027) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220027) 20865 m² platībā, četrām būvēm un vienas inženierbūves, īpašumtiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000413083 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 94H, Liepāja (kadastra Nr. 17000220276) sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220263) 26328 m² platībā, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943113 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 100, Liepāja (kadastra Nr. 17000220115) sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220115) 103460 m² platībā, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000145688 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Nekustamais īpašums Brīvības iela 100B, Liepāja (kadastra Nr. 17000220156) sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000220156) 9618 m² platībā un divām būvēm, īpašuma tiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000199817 uz Liepājas SEZ pārvaldes vārda.

Zemes vienības Brīvības iela 94A, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220239), Brīvības iela 94B, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220262), Brīvības iela 94C, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220240), Brīvības iela 94D, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220027), Brīvības iela 94H, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220263), Brīvības iela 100, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220115) un Brīvības iela 100B, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220156) atrodas teritorijā, kurā ar Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2022. gada 13. oktobra saistošiem noteikumiem Nr. 21 "Lokālpilnojuma, kas groza Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu bijušās rūpnīcas "Liepājas Metalurģs" teritorijai, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk – Lokālpilnojums), apstiprināts Lokālpilnojums bijušās rūpnīcas "Liepājas metalurģs" teritorijai (šobrīd Liepājas industriālā parka teritorija (turpmāk – LIP)).

Saskaņā ar Lokālpilnojumu zemes vienības atrodas rūpnieciskas apbūves teritorijā (R), tehniskās apbūves teritorijā (TA), dabas un apstādījumu teritorijā (DA) un to šķērso plānoto ielu sarkanās līnijas.

Zemes ierīcības projekta risinājums paredz iesaistīto zemes vienību robežu pārkārtošanu un sadalīšanu, atbilstoši ielu sarkanajām līnijām, izveidojot 22 (divdesmit divas) jaunas zemes vienības:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220341, 13229 m² platībā, izveidota apvienojot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 100B (9618 m²) un Brīvības iela 100 (3611 m²), saglabājot nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220156 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Eksporta iela 16, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220342, 10801 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94A, saglabājot nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220065 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Inženieru iela 6, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220343, 15190 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94A, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Inženieru iela 8, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220344, 21089 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94A (17670 m²), Brīvības iela 94C (1355 m²) un Brīvības iela 94B (2064 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Inženieru iela 10, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220345, 18900 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 100, saglabājot nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220115 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Čuguna iela 9, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220346, 18811 m² platībā, Brīvības iela 94A (1902 m²), Brīvības iela 100 (13626 m²) un Brīvības iela 94C (3283 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Čuguna iela 11, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220347, 39880 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94C (10519 m²) un Brīvības iela 94B (29361 m²), saglabājot nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220092 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Dzelzsgriezēja iela 15, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220348, 36507 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94C (10179 m²) un Brīvības iela 94H (26328 m²), saglabājot nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220276 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Dzelzsgriezēja iela 11, Liepāja.

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220349, 31914 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 100 (11718 m²) un Brīvības iela 94C (20196 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Martena iela 7, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220350, 7906 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 100, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Eksporta iela 14, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220331, 27422 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 100, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Martena iela 5, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220332, 2353 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 100, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Martena iela 6A, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220333, 43510 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94C (36885 m²) un Brīvības iela 94D (6625 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Dūmu iela 4, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220334, 13548 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94D, saglabājot nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220027 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Dzelzsgriezēja iela 5A, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220335, 58905 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94C (58213 m²) un Brīvības iela 94D (692 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Dzelzsgriezēja iela 9, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220336, 157590 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94C, saglabājot nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 17000220151 sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi – Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220337, 2535 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94C, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu "Meldru ielas daļa".
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220338, 5847 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94C (3458 m²) un Brīvības iela 100 (2389 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu "Martena ielas turpinājums", Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220339, 21763 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 100 (15535 m²), Brīvības iela 94C (3393 m²) un Brīvības iela 94A (2835 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu "Čuguna iela", Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220340, 5210 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienībām Brīvības iela 94A (5013 m²) un Brīvības iela 94C (197 m²), reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu "Inženieru ielas turpinājums", Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220351, 46995 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94C, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar adresi Dūmu iela 6, Liepāja.
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000220352, 5684 m² platībā, izveidota atdalot daļu no zemes vienības Brīvības iela 94C, reģistrējama kā patstāvīgs nekustamais īpašums ar nosaukumu "Dūmu iela", Liepāja.

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

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

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

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

Zemes ierīcības projekts izstrādāts atbilstoši Būvvaldes izsniegtajiem projekta izstrādes nosacījumiem (2025. gada 27. augusta lēmums Nr. 813/1.13.1. "Par zemes ierīcības projekta izstrādes nepieciešamību un nosacījumiem zemes vienību sadalīšanai un pārkārtošanai (Brīvības iela 94A, Brīvības iela 94B, Brīvības iela 94C, Brīvības iela 94D, Brīvības iela 94H, Brīvības iela 100 un Brīvības iela 100B, Liepāja)")

Ievērojot iepriekš izklāstīto, un, pamatojoties uz Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1. panta 14. punktu, Zemes ierīcības likuma 19. pantu, Ministru kabineta 2016. gada 2. augusta noteikumu Nr. 505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 11.6. apakšpunktu, 26. punktu, 28.1. un 28.2. apakšpunktu, Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 16.1. apakšpunktu, 18. punktu, 23. punktu, 26.2. apakšpunktu, Ministru kabineta 2021. gada 29. jūnija noteikumu Nr. 455 "Adresācijas noteikumi" 2.9., 2.10. apakšpunktu, 12. punktu un 1. pielikumu, Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2023. gada 21. decembra nolikuma Nr.21 "Liepājas būvvalde nolikums" 6.1., 6.2. un 7.1. apakšpunktu, Būvvaldes 2024.gada 12.jūlija rīkojuma Nr.17/1.3.1. "Par paraksta tiesībām Liepājas būvvaldes darbiniekiem" 2.1.apakšpunkts, pilsētas arhitekts

NOLEMJ:

1. Apstiprināt zemes ierīcības projektu nekustamo īpašumu (zemes vienību) Brīvības iela 94A, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220239), Brīvības iela 94B, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220262), Brīvības iela 94C, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220240), Brīvības iela 94D, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220027), Brīvības iela 94H, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220263), Brīvības iela 100, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220115) un Brīvības iela 100B, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220156) sadalīšanai un robežu pārkārtošanai saskaņā ar pielikumu.
2. Noteikt šādas adreses:

Veiktā darbība (adreses piešķiršana, maiņa, tai skaitā adreses pieraksta formas precizēšana, likvidēšana vai esošās adreses saglabāšana)	Adresācijas objekts (viensēta, ēka, apbūvei paredzēta zemes vienība un telpu grupa)	Adresācijas objekta un, ja nepieciešams, ar to funkcionāli saistīto objektu kadastra apzīmējums, ja tāds ir	Adresācijas objekta esošā adrese, ja tāda ir	Esošā adresācijas objekta kods adrešu klasifikatorā, ja tāds ir	Adresācijas objekta jaunā adrese	Adresācijas objekta un, ja nepieciešams, ar to funkcionāli saistīto objektu jaunais kadastra apzīmējums, ja tāds ir	Cita informācija, ja tāda ir
1	2	3	4	5	6	7	8
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220156	Brīvības iela 100B, Liepāja	105174138	Eksporta iela 16, Liepāja	17000220341	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 100B un Brīvības iela 100
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059037 17000220059038	Brīvības iela 100B, Liepāja	105174138	Eksporta iela 16, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220239	Brīvības iela 94A, Liepāja	102399010	Inženieru iela 6, Liepāja	17000220342	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94A
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220239	Brīvības iela 94A, Liepāja	102399010	Inženieru iela 8, Liepāja	17000220343	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94A
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220239	Brīvības iela 94A, Liepāja	102399010	Inženieru iela 10, Liepāja	17000220344	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94A, Brīvības iela 94C un Brīvības iela 94B
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220115	Brīvības iela 100, Liepāja	104117726	Čuguna iela 9, Liepāja	17000220345	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 100
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220115	Brīvības iela 100, Liepāja	104117726	Čuguna iela 11, Liepāja	17000220346	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 100, Brīvības iela 94A un Brīvības iela 94C

Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220262	Brīvības iela 94B, Liepāja	102399027	Dzelzsgriezēja iela 15, Liepāja	17000220347	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94B, Liepāja un Brīvības iela 94C
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220263	Brīvības iela 94H, Liepāja	107036075	Dzelzsgriezēja iela 11, Liepāja	17000220348	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94H un Brīvības iela 94C
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220115	Brīvības iela 100, Liepāja	104117726	Martena iela 7, Liepāja	17000220349	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 100 un Brīvības iela 94C
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220115	Brīvības iela 100, Liepāja	104117726	Eksporta iela 14, Liepāja	17000220350	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 100
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220115	Brīvības iela 100, Liepāja	104117726	Martena iela 5, Liepāja	17000220331	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 100
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220115	Brīvības iela 100, Liepāja	104117726	Martena iela 6A, Liepāja	17000220332	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 100
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220240	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082	Dūmu iela 4, Liepāja	17000220333	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94C un Brīvības iela 94D
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059055 17000220059056 17000220059059 17000220059060	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082	Dūmu iela 4, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Ēka	17000220059057	Brīvības iela 94D, Liepāja	105446380	Dūmu iela 4, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220027	Brīvības iela 94D, Liepāja	105446380	Dzelzsgriezēja iela 5A, Liepāja	17000220334	Atdalīta no zemes vienības Brīvības iela 94D

Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059053 17000220059054 17000220059058	Brīvības iela 94D, Liepāja	105446380	Dzelzsgriezēja iela 5A, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220240	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082	Dzelzsgriezēja iela 9, Liepāja	17000220335	Atdalīta no zemes vienības Brīvības 94C iela un Brīvības 94D iela
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059063 17000220059064 17000220059065 17000220059066 17000220059067 17000220059072 17000220059073 17000220059074 17000220240001	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082	Dzelzsgriezēja iela 9, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220240	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082	Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja	17000220336	Atdalīta no zemes vienības Brīvības 94C iela
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220151002 17000220151004 17000220059075 17000220059076	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082	Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja		
Adreses piešķiršana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220240	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082	Dūmu iela 6, Liepāja	17000220351	Atdalīta no zemes vienības Brīvības 94C iela
Adreses piešķiršana	Ēkas	17000220059068	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082	Dūmu iela 6, Liepāja		
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220156	Brīvības iela 100B, Liepāja	105174138			Zemes vienībai piešķirta Eksporta iela 16, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220115	Brīvības iela 100, Liepāja	104117726			Zemes vienībai piešķirta adrese Čuguna iela 9, Martena iela 7, Eksporta iela 14
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220239	Brīvības iela 94A, Liepāja	102399010			Zemes vienībai piešķirta adrese Inženieru iela 6, Inženieru

							iela 8, Inženieru iela 10
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220262	Brīvības iela 94B, Liepāja	102399027			Zemes vienībai piešķirta adrese Inženieru iela 12, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220263	Brīvības iela 94H, Liepāja	107036075			Zemes vienībai piešķirta adrese Dzelzsgriezēja iela 11
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220027	Brīvības iela 94D, Liepāja	105446380			Zemes vienībai piešķirta adrese Dūmu iela 4 un Dzelzsgriezēja iela 5A, Liepāja
Adreses likvidēšana	Apbūvei paredzēta zemes vienība	17000220240	Brīvības iela 94C, Liepāja	105174082			Zemes vienībai piešķirta adrese Dzelzsgriezēja iela 9, Dzelzsgriezēja iela 10, Dzelzsgriezēja iela 11, Dūmu iela 4, Martena iela 7

3. No zemes vienības Brīvības iela 94C, atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220337, ~2535 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Meldru ielas daļa”, Liepāja.
4. No zemes vienībām Brīvības iela 94C un Brīvības iela 100, atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220338, ~5847 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Martena ielas turpinājums”, Liepāja.
5. No zemes vienībām Brīvības iela 100, Brīvības iela 94C un Brīvības iela 94A atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220339, ~21763 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Čuguna iela”, Liepāja.
6. No zemes vienībām Brīvības iela 94A un Brīvības iela 94C, atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220340, ~5210 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Inženieru ielas turpinājums”, Liepāja.
7. No zemes vienības Brīvības iela 94C, atdalītajai zemes vienībai – zeme ceļa nodalījuma joslā (kadastra apzīmējums 17000220352, ~5684 m² platībā), kas izveidojama kā patstāvīgs nekustamais īpašums, piešķirt nosaukumu – “Dūmu iela”, Liepāja.
8. Noteikt zemes vienībām “Meldru ielas daļa”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220337, ~ 2535 m² platībā), “Martena ielas turpinājums”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220338, ~5847 m² platībā), “Čuguna iela”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220339, ~21763 m² platībā), “Inženieru ielas turpinājums”, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220340, ~5210 m² platībā), “Dūmu iela”, Liepāja (kadastra

apzīmējums 17000220352, ~5684 m² platībā), nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101).

9. Noteikt zemes vienībām Eksporta iela 16, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220341, ~13229 m² platībā), Inženieru iela 6, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220342, ~10801 m² platībā), Dūmu iela 4, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220333, ~43510 m² platībā), Dzelzsgriezēja iela 5A, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220334, ~13548 m² platībā), Dūmu iela 6, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220351, ~46995 m² platībā), Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220336, ~157590 m² platībā) nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001).
10. Noteikt zemes vienībai Dzelzsgriezēja iela 9, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220335, ~58905 m² platībā) nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – noliktavu apbūve (1002).
11. Noteikt zemes vienībām Inženieru iela 8, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220343, ~15190 m² platībā), Inženieru iela 10, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220344, ~21089 m² platībā), Čuguna iela 9, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220345, ~18900 m² platībā), Čuguna iela 11, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220346, ~18811 m² platībā), Dzelzsgriezēja iela 15, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220347, ~39880 m² platībā), Dzelzsgriezēja iela 11, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220348, ~36507 m² platībā), Martena iela 7, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220349, ~31914 m² platībā), Eksporta iela 14, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220350, ~7906 m² platībā), Martena iela 5, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220331, ~27422 m² platībā), Martena iela 6A, Liepāja (kadastra apzīmējums 17000220332; ~2353 m² platībā) funkcionālās zonas lietošanas mērķi – rūpnieciskās apbūves teritorija (R).

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

Pilsētas arhitekts

Uģis Kaugurs

Grīslis 63404421
madara.grisli@liepaja.lv

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

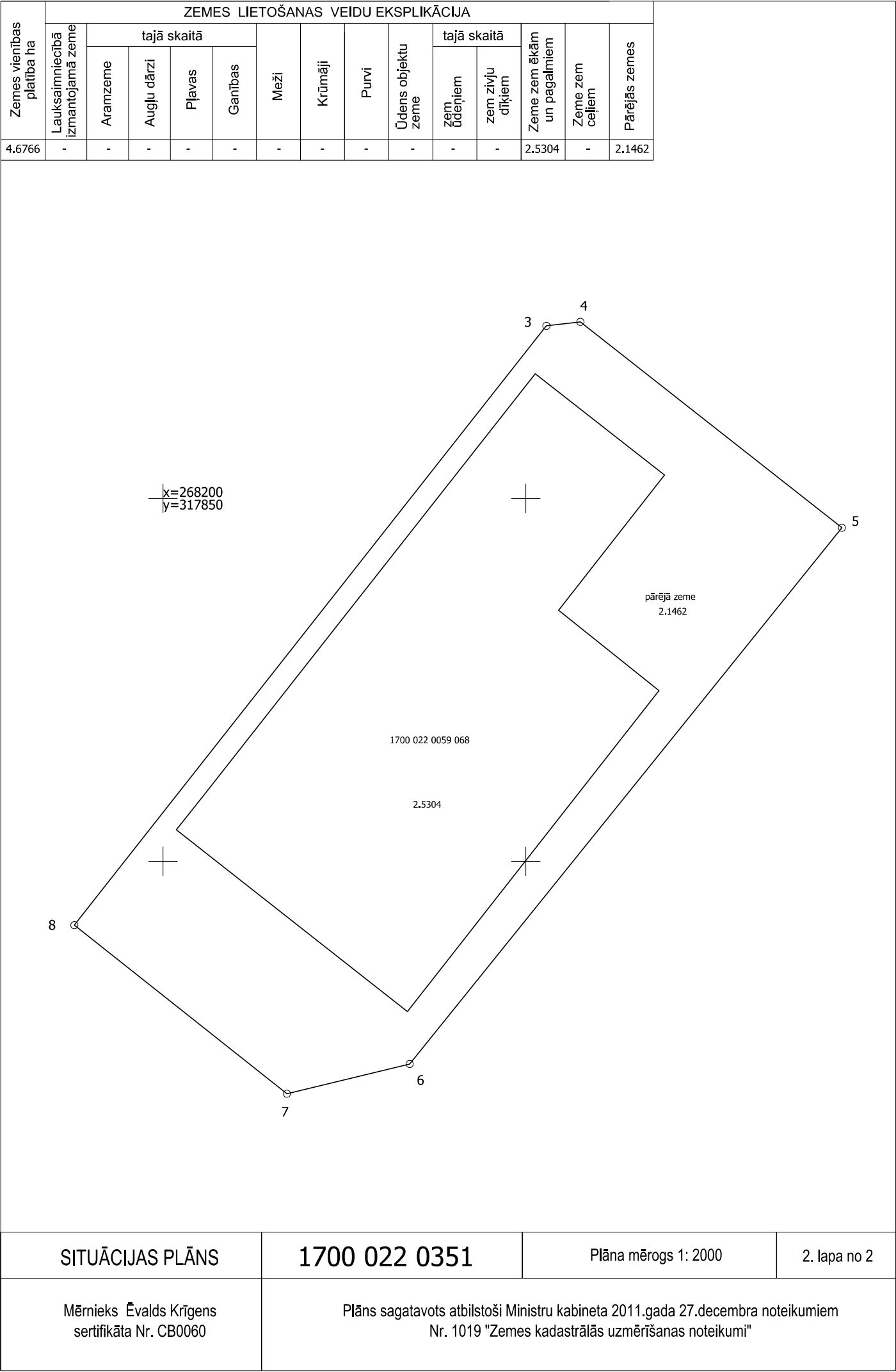
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 1700 022 0351

Adrese: Dūmu iela 6, Liepāja

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026. gada 5. februārī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 4.6766 ha





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
17000220151	-	35.3 ha	100000199788	-	Liepāja

Kadastra datos veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
17000220333	1/1	Dūmu iela 4, Liepāja, LV-3401
17000220335	1/1	Dzelzsgriezēja iela 9, Liepāja, LV-3401
17000220336	1/1	Dzelzsgriezēja iela 10, Liepāja, LV-3401
17000220337	1/1	-
17000220338	1/1	-
17000220349	1/1	Martena iela 7, Liepāja, LV-3401
17000220351	1/1	Dūmu iela 6, Liepāja, LV-3401

Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.6766
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	264755	24.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	204274	24.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
17000220059068	1/1	Dūmu iela 6, Liepāja, LV-3401	Nodaļa lūžņu kompleksai pārstrādei

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	25181.7
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510102 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m
Uzbūvēšanas gads:	1992
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	25.11.2005

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1194777	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Universālā kadastrālā vērtība	961739	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
-------------------------------	--------	------------	--

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000220059068001	-

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

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Pārstrādes iecirknis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	23.7	-	-	25181.7	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1992
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	1992
Pārsegumi	Metāla plātnes, sijas	1992
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1992

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	24.02.2026	7312010201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0883	ha
-	24.02.2026	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0882	ha
-	24.02.2026	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	4.6766	ha
-	24.02.2026	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0127	ha
-	24.02.2026	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003	ha
-	24.02.2026	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1132	ha

17000220352	1/1	-
-------------	-----	---

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000329402	Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde	1/1	valsts	17000220151	Fēniksa iela 4, Liepāja, LV-3401

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 149

Anda Zvirbule

vārds, uzvārds

200974-12210

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2018. gada 10. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 10. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 9. decembrim

datums



Dainis Junsts

Dainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

STA "Latvio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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