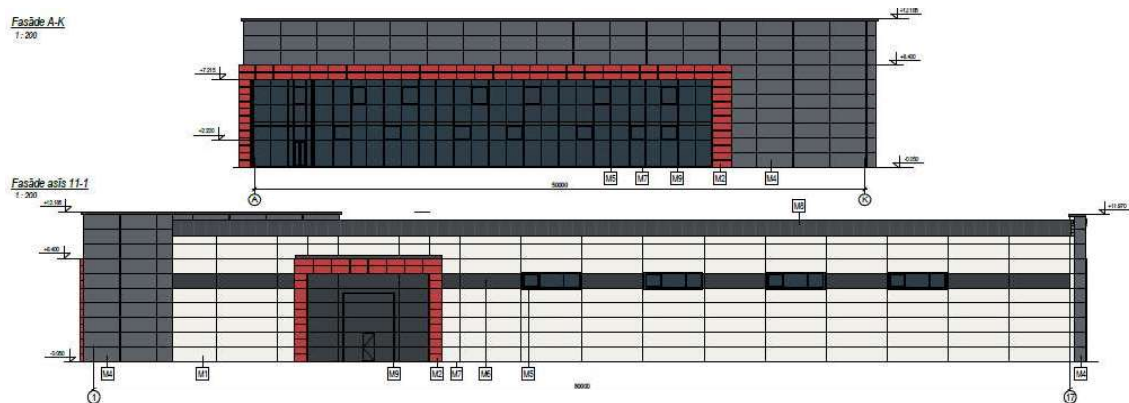


SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā
"Ražošanas un biroja ēkas Nr.2 jaunbūve"
projektētās ēkas un ar to saistītās zemes gabala daļas
Ventspilī, Ganību ielā 99
kadastra numurs: 27000170016
tirgus nomas maksas

NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs:
Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta"
Reģistrācijas numurs: 40900035086
Juridiskā adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601

Datums: 2026. gada 23. marts

Rīgā
2026. gada 23. martā

Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta"
reģistrācijas numurs: 40900035086
juridiskā adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601

Nr. NI-03.2026/120

Par nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu

Pēc Jūsu pieprasījuma esam veikuši SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā "Ražošanas un biroja ēkas Nr.2 jaunbūve" projektētās Ražošanas un biroja ēkas un ar to saistītā zemes gabala daļas Ventspilī, Ganību ielā 99, kadastra numurs: 27000170016, (turpmāk – Vērtējamais objekts) tirgus nomas maksas novērtējumu. Vērtējamais objekts sastāv no:

- projektētās Ražošanas un biroja ēkas Nr.2, kuras kopējā platība saskaņā ar būvprojektu ir 4437,5 kv.m.;
- ar ēku funkcionāli saistītā zemes gabala (kadastra apzīmējums 27000170019) daļas 7573.4 kv.m. platībā.

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu tika novērtēta Vērtējamā objekta tirgus nomas maksa nomas tiesību izsoles sākumcenas noteikšanai. Novērtējums bez mūsu rakstiskas piekrišanas nav izmantojams citiem mērķiem. Novērtējums ir paredzēts iesniegšanai Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādei "Ventspils osta".

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401-2013. *Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts (izīrēts) savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas maksas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas standarts LVS 401-2013).*

Novērtējums balstās uz mūsu rīcībā esošās informācijas par Vērtējamo objektu, nekustamā īpašuma tirgus situācijas un citu īpašuma tirgus nomas maksu ietekmējošo faktoru analīzi. Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas tirgus nomas maksu ietekmējošus faktorus kā Vērtējamā objekta novietojums, apkārtnē, līdzīga veida īpašumu nomas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt Vērtējamā objekta tirgus nomas maksu.

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka:

- projektētās Ražošanas un biroja ēkas Nr.2 (projektētā kopējā platība 4437.5 kv.m.) tirgus nomas maksa mēnesī 2026. gada 23. martā ir **EUR 3.30 (trīs euro un trīsdesmit centi)** bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN) par ēkas kopējās platības vienu kvadrātmetru;
- ar projektēto Ražošanas un biroja ēku Nr.2 funkcionāli saistītās zemes gabala (kadastra apzīmējums 27000170019) daļas 7573.4 kv.m. platībā tirgus nomas maksa mēnesī ir **EUR 43.32 (četrdesmit trīs euro un trīsdesmit divi centi)** jeb **EUR 0.00572** par zemes gabala daļas platības vienu kvadrātmetru.

Noteiktās tirgus nomas maksas precizitāte, ņemot vērā Vērtējamā objekta specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Novērtējums balstās uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri norādīti šajā novērtējuma. Vērtējamā objekta tirgus nomas maksa var mainīties atkarībā no tirgus dinamikas, ekonomiskās situācijas un citiem ārējiem faktoriem, kas var ietekmēt pieprasījumu un piedāvājumu nekustamā īpašuma tirgū. Novērtējums nav juridiska garantija par iespējamo nomas maksu, bet gan viedoklis, balstīts uz šobrīd pieejamiem datiem un analīzi.

Lai nodrošinātu precīzāku vērtējumu ilgtermiņā, ieteicams regulāri pārskatīt un atjaunot nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu, ņemot vērā aktuālās tirgus tendences un iespējamās fiziskā vai juridiskā stāvokļa izmaiņu faktorus. Ja Jums ir kādi jautājumi vai arī varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 29412050, e-pasts: lc@inbox.lv, adrese: Zentenes iela 47-44, Rīga, LV-1069.

Ar cieņu

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā "Ražošanas un biroja ēkas Nr.2 jaunbūve" projektētā Ražošanas un biroju ēka un ar to saistītais zemes gabals Ventspilī, Ganību ielā 99, kadastra numurs: 27000170016. Vērtējamais objekts sastāv no: - projektētās Ražošanas un biroja ēkas Nr.2, kuras kopējā platība saskaņā ar būvprojektu ir 4437,5 kv.m.; - ar projektēto Ražošanas un biroja ēku Nr.2 funkcionāli saistītās zemes gabala (kadastra apzīmējums 27000170019) daļas 7573.4 kv.m. platībā.
Vērtēšanas datums	2026. gada 23. marts
Vērtējuma pasūtītājs	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta" Reģistrācijas numurs: 40900035086 Juridiskā adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601
Vērtēšanas uzdevums	Novērtēt Vērtējamā objekta tirgus nomas maksu.
Vērtēšanas mērķis	Nomas tiesību izsoles sākumcenas noteikšanai.
Aprēķinātā tirgus nomas maksa mēnesī	Projektētās Ražošanas un biroja ēkas Nr.2 (projektētā kopējā platība 4437.5 kv.m.) tirgus nomas maksa mēnesī ir EUR 3.30 (trīs euro un trīsdesmit centi) bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN) par ēkas kopējās platības vienu kvadrātmetru. Ar projektēto Ražošanas un biroja ēku Nr.2 funkcionāli saistītās zemes gabala (kadastra apzīmējums 27000170019) daļas 7573.4 kv.m. platībā tirgus nomas maksa mēnesī ir EUR 43.32 (četrdesmit trīs euro un trīsdesmit divi centi) jeb EUR 0.00572 par zemes gabala daļas platības vienu kvadrātmetru.
Īpašumtiesības	Ieraksts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000576521. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Ventspilī, Ganību ielā 99, kadastra numurs: 27000170016, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000170019), ir reģistrētas Ventspils valstspilsētas pašvaldībai, reģistrācijas numurs 40900038010.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais īpašums atrodas Ventspils dienvidu daļā, blakus Ganību un Krustkalna ielu krustojumam. Īpašuma novietojums vērtējams kā funkcionāli piemērots industriālai un tehnoloģiskai darbībai, jo teritorijā ir samērā attīstīta inženierinfrastruktūra un transporta piekļuve. Piekļuve īpašumam nodrošināta pa pilsētas ielu tīklu, kas savieno to ar galvenajām pilsētas transporta maģistrālēm, kā arī ar Ventspils brīvostas infrastruktūru un valsts nozīmes autoceļiem. Apkārtne koncentrēti dažādu nozaru uzņēmumi, kas veido stabilu uzņēmējdarbības vidi un veicina teritorijas pievilcību industriālo un tehnoloģisko projektu attīstībai. Kopumā īpašuma novietojums vērtējams kā labs industriālās un tehnoloģiskās uzņēmējdarbības attīstībai, ņemot vērā infrastruktūru, transporta pieejamību un apkārtne koncentrēto uzņēmējdarbības aktivitāti.
Vērtējamā objekta raksturojums	Projektējamā ēka ir divstāvu ražošanas un administratīvo telpu ēka ar kopējo platību 4437,5 m ² un augstumu 10,94 m, kuras pirmajā stāvā paredzētas ražošanas, personāla un tehniskās telpas, bet otrajā stāvā – administratīvās (biroju) telpas un ar ēkas ekspluatāciju saistītās palīgtelpas, un kas projektēta zemes gabala daļā ar platību 7573.4 kv.m.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Ventspils teritorijas plānojuma Rūpniecības teritorijā (R) teritorijā paredzētā izmantošana, piemēram, zemes gabals optimālas platības rūpnieciskās ražošanas vai noliktavu nozīmes apbūvei.
Apgrūtinājumi	Šī novērtējuma autora rīcībā nav informācijas par apgrūtinājumiem, kuri būtiski ietekmē Vērtējamā objekta tirgus nomas maksu.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. Zemes robežu plāns. LR VZD Kadastra dati. Lauku atbalsta dienesta Lauku bloku karte. SIA "ARVOL" izstrādātais būvprojekts Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Ventspils brīvostas pārvalde, Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks/notikušu darījumu datu bāze "Cenu Banka", SIA "RENT IN RIGA", SIA "Kivi Real Estate", nekustamā īpašuma darījumu tirgus apskati, sludinājumu portālu ss.com, reklama.lv, SIA "Ventspils nekustamie īpašumi", VAS "Valsts nekustamie īpašumi" publicētā informācija.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vispārīgā informācija un galvenie raksturlielumi

Saskaņā ar SIA "ARVOL" izstrādāto būvprojektu "Ražošanas un biroja ēkas Nr.2 jaunbūve" nekustamā īpašuma Ventspilī, Ganību ielā 99, kadastra numurs: 27000170016, zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000170019) teritorijā paredzēta jaunas ražošanas un biroju ēkas būvniecība. Projektētā ēka paredzēta kā divstāvu ražošanas un administratīvo telpu ēka, kurā ražošanas funkcijas galvenokārt izvietotas pirmajā stāvā, savukārt administratīvās telpas – otrajā stāvā.

Projektētās ēkas galvenie raksturlielumi:

- projektētā kopējā ēkas platība – 4 437,5 m²;
- ēkas apbūves laukums – 4 090 m²;
- būvtilpums – 49 010 m³;
- ēkas augstums – 10,94 m.

Ēka projektēta zemes gabala daļā ar platību 7573.4 m².

Saskaņā ar būvprojektā norādītajiem teritorijas izmantošanas rādītājiem:

- apbūves blīvums – 36.2 %;
- apbūves intensitāte – 39.3 %;
- ceļu un laukumu platība – 3764.3 m²;
- brīvā zaļā teritorija – 30.5 %.

Teritorijā paredzēta transporta infrastruktūra un autostāvvietas, t.sk.:

- kopējais autostāvvietu skaits – 39, no kurām 2 stāvvietas paredzētas personām ar funkcionāliem traucējumiem, bet 37 parastās autostāvvietas;
- 10 velonovietnes.

Pirmā stāva telpu raksturojums

Saskaņā ar būvprojektu 1. stāvā projektētas koplietošanas, ražošanas un tehniskās telpas, kuru kopējā platība ir 3998.5 m². Pirmā stāva galveno daļu veido ražošanas un personāla apkalpes telpas. Tajā paredzēts ieejas vestibils ar vējtveri, darbinieku ģērbtuves, dušas un sanitārās telpas, kā arī personāla atpūtas telpa un atsevišķs kabinets. Ražošanas funkciju nodrošināšanai projektētas divas plašas ražošanas telpas, kuras platība ir 3518.4 m². Papildus paredzēti iekšējie gaitenīši un sanitārās telpas gan vīriešiem, gan sievietēm, kā arī atsevišķa sanitārtehniskā telpa personām ar funkcionāliem traucējumiem. Koplietošanas zonā paredzēta kāpņu telpa un vertikālais pacelājs cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, kas nodrošina piekļuvi otrajam stāvam Tehnisko funkciju nodrošināšanai paredzētas vairākas tehniskās telpas – tehniskā telpa, apkopējas telpa un VAS telpa.

Otrā stāva telpu raksturojums

Saskaņā ar būvprojektu 2. stāvā galvenokārt paredzētas administratīvās (biroju) telpas, kā arī koplietošanas un tehniskās telpas. Otrā stāva kopējā platība ir 366.7 m². Administratīvo zonu veido vairākas biroja telpas, gaitenīši un palīgtelpas, kas paredzētas uzņēmuma administrācijas darbībai. Šajā stāvā projektētas vairākas priekšelpas, gaitenīši un atsevišķas biroja telpas. Tāpat paredzēta virtuves / atpūtas telpa, palīgtelpa un sanitārās telpas darbiniekiem, tai skaitā sanitārtehniskā telpa cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Koplietošanas zonā paredzēta kāpņu telpa, kas nodrošina vertikālo savienojumu ar pirmo stāvu. Papildus paredzēts kāpņu laukums, kas funkcionāli saistīts ar ražošanas telpu zonu. Otrajā stāvā paredzēta arī tehniskā telpa, kas paredzēta ēkas inženiertehnisko sistēmu nodrošināšanai.

Ēkas konstruktīvais un arhitektoniskais risinājums

Saskaņā ar būvprojektu projektētajai ražošanas un biroju ēkai paredzēti mūsdienīgi industriālo ēku būvniecībā plaši izmantoti konstrukciju un apdares risinājumi, nodrošinot gan funkcionālu ražošanas telpu izmantošanu, gan estētiski kvalitatīvu arhitektonisko veidolu.

Fasādes un ārējo konstrukciju risinājumi

Ēkas ārējo sienu konstrukcijās paredzēts izmantot sendvičpaneļu sistēmu ar slēpto stiprinājumu, kas nodrošina augstu siltumizolācijas līmeni un labu ekspluatācijas izturību. Sendvičpaneļos kā siltumizolācijas materiāls paredzēts PIR (poliizocianurāta) pildījums ar siltumvadītspējas koeficientu $\lambda = 0,019 \text{ W/mK}$, savukārt konstrukciju ugunsreakcijas klase paredzēta B-s1,d0.

Paneļu ārējā apdare paredzēta no tērauda loksnēm ar biezumu virs 0,6 mm, ar Micro (M) profilējumu un poliestera (SP) pārklājumu 25 μm biezumā. Atkarībā no fasādes zonas paredzēti dažādi krāsu risinājumi:

- balts tonis (RAL 9003),
- antracīta pelēks tonis (RAL 7016).

Paneļu iekšējā apdare paredzēta no tērauda loksnēm ar minibox 22 (Q) profilējumu, ar poliestera pārklājumu gaiši pelēkā tonī (RAL 7035). Papildus fasāžu arhitektoniskajam akcentam paredzēta dekoratīvā fasādes apdare no alumīnija kompozīta kasetēm, kuru plākšņu biezums ir 4 mm, bet alumīnija slāņa biezums pārsniedz 0,5 mm. Paneļu ugunsreakcijas klase paredzēta B-s1,d0. Fasādes kasetes paredzētas dažādos izmēros (piemēram, 1000 × 3000 mm un 1500 × 1500 mm) ar FEVE pārklājumu. Krāsu risinājumā izmantots:

- tumši pelēks tonis (RAL 7015),
- oranžs tonis (RAL 2004), kas kalpo kā vizuāls akcents fasādes kompozīcijā.

Sendvičpaneļu konstrukcijās paredzēti arī vertikālie skārda šuvju nosegelementi un citi metāla elementi ar materiāla biezumu virs 0,6 mm, tumši pelēkā tonī (RAL 7015).

Cokola un apakšējās fasādes daļas risinājumi

Ēkas cokola daļā paredzēta dekoratīvā plānkārtas apmetuma apdare tumši pelēkā tonī, kas atbilst NCS 7502-G krāsu standartam. Cokola zonā projektēti arī nepieciešamie metāla elementi – cokola profili, palodzes un noteksisistēmas komponenti, kas paredzēti tumši pelēkā antracīta tonī (RAL 7016).

Logu, vārtu un stiklotu konstrukciju risinājumi

Ēkā paredzēti metāla, alumīnija un PVC konstrukciju logi, vārti un stiklotās fasādes, kuru krāsu risinājums paredzēts tumši pelēkā antracīta tonī (RAL 7016). Šajā tonī paredzēti arī dažādi metāla stiprinājumi un konstrukciju savienojuma elementi.

Logu un vārtu apdarei paredzēti metāla un locītā skārda nosegelementi, kas akcentēti oranžā tonī (RAL 2004).

Jumta konstrukcija

Ēkai paredzēts valcprofila jumta segums no karsti cinkotas tērauda loksnes ar materiāla biezumu virs 0,6 mm. Jumta seguma tehniskie parametri:

- sedzošais platums – 545 mm,
- šuves augstums – 27 mm,
- pārklājums – Pural,
- krāsu tonis – antracīta pelēks (RAL 7016).

Jumta konstrukcijā paredzēti arī nepieciešamie jumta drošības un savienojuma elementi, tostarp jumta lūkas, nosegelementi un metāla lokšņu savienojuma detaļas, kas nodrošina jumta drošu ekspluatāciju un piekļuvi tehniskajām zonām.

2.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Kadastra apzīmējums: 27000170019

Kopējā platība: 43856 kv.m.

Nomājamās zemes gabala daļas platība, kv.m.: 7573.4 kv.m.

Vērtējamais zemes gabals ir regulāras, trapecveida konfigurācijas ar pārsvarā līdzenu reljefu, kas ir piemērots apbūves attīstībai un teritorijas funkcionālai izmantošanai. Zemes gabalam pieejamas pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas, tostarp elektrotīkli, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Atļautā izmantošana - Saskaņā ar Ventspils teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas Rūpniecības teritorijā (R), kurā galvenie atļautie izmantošanas veidi ir šādi:

- rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve
- rūpniecības (industriālie, tehnoloģiskie) parki
- noliktavu apbūve
- zivjaudzētavu un zivsaimniecību apbūve

Rūpniecības teritorijā (R) paredzētie palīgizmantošanas veidi ir šādi:

- darījuma iestāžu objekti (D)
- sabiedrisko iestāžu objekti (S)
- ostas termināļu objekti (OT)
- inženiertehniskās apbūves objekti (TH)
- satiksmes infrastruktūras objekti (TS)
- transporta tehniskās apkopes staciju apbūves teritorijas (D3)

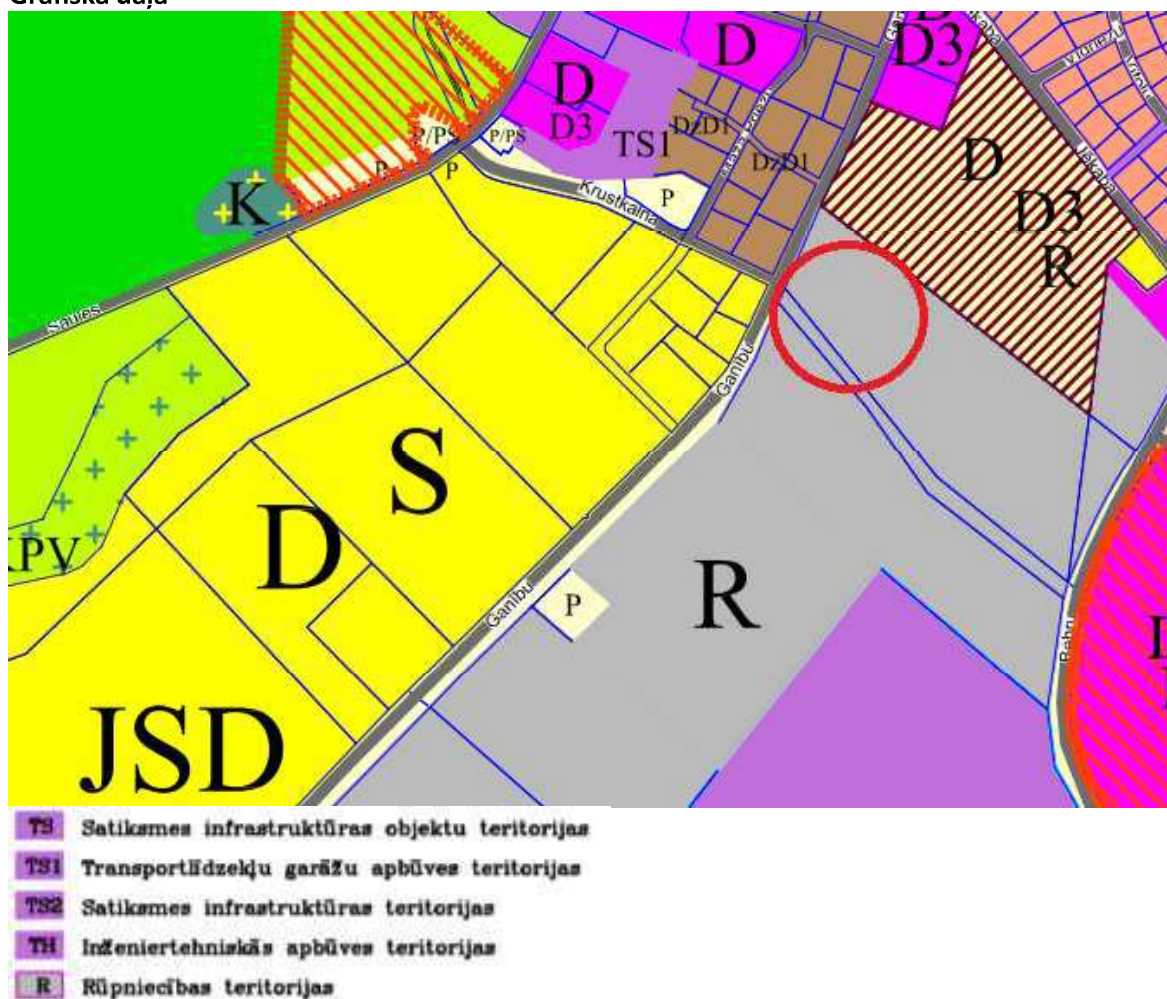
Zemes gabala konfigurācija (avots: LR VZD kadastra karte)



Teritorijas plānojums

Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana

Grafiskā daļa



2.3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS NOMAS MAKSU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Vērtējamā objekta tirgus nomas maksu ietekmē vairāki savstarpēji saistīti faktori, kas saistīti gan ar īpašuma atrašanās vietu, fiziskajām īpašībām un funkcionālajām iespējām, gan ar vispārējo ekonomisko situāciju un nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēm. Nosakot vērtējamā objekta tirgus nomas maksu, vērtētājs ir ņēmis vērā gan pozitīvos, gan negatīvos faktorus, kas var ietekmēt īpašuma pieprasījumu un nomas maksas līmeni industriālo nekustamo īpašumu tirgū.

Pozitīvi ietekmējošie faktori:

1. Ventspils ir nozīmīgs reģionālais industriālais centrs ar attīstītu transporta infrastruktūru, tostarp piekļuvi ostai, kas veicina uzņēmējdarbības attīstību un rada pieprasījumu pēc ražošanas un noliktavu telpām.
2. Īpašuma izvietojums industriālajā teritorijā, kas saskaņā ar teritorijas plānojumu paredzēta rūpnieciskās ražošanas un noliktavu funkcijām, tādējādi nodrošinot īpašuma izmantošanas atbilstību teritorijas funkcionālajam zonējumam.
3. Projektētās ēkas funkcionāli pamatots telpu plānojums un optimāla kopējā platība, kas ļauj telpas izmantot gan ražošanas, gan noliktavu, gan ar ražošanas procesu saistītu biroja funkciju nodrošināšanai.
4. Pieejamās inženierkomunikācijas, kas nodrošina nepieciešamos tehniskos priekšnosacījumus industriālas nozīmes telpu izmantošanai.

SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā "Ražošanas un biroja ēkas Nr.2 jaunbūve" projektētās Ražošanas un biroja ēkas un ar to saistītā zemes gabala daļas Ventspilī, Ganību ielā 99, kadastra numurs: 27000170016, tirgus nomas maksas novērtējums

5. Piekļuve īpašumam pa labas kvalitātes pievedceļiem un iespēja nodrošināt transporta kustību, kas ir būtisks faktors ražošanas un loģistikas uzņēmumu darbībai.
6. Projektā paredzētas autostāvvietas un teritorijas plānojums, kas nodrošina pietiekamas transporta novietošanas un manevrēšanas iespējas darbiniekiem un uzņēmuma transportam.
7. Projektētā ēka atbilst mūsdienu industriālās apbūves prasībām, kas var nodrošināt konkurētspēju industriālo telpu nomas tirgū.

Negatīvi ietekmējošie faktori:

1. Ģeopolitiskie un makroekonomiskie faktori, tostarp inflācijas svārstības, procentu likmju līmenis un ekonomiskās attīstības cikliskums, kas var ietekmēt uzņēmumu investīciju aktivitāti un pieprasījumu pēc industriālajām telpām.
2. Pēdējo gadu laikā novērotais būvniecības izmaksu pieaugums, kas saistīts ar būvmateriālu cenu svārstībām, darba spēka izmaksu pieaugumu un piegādes ķēžu izmaiņām, kas var ietekmēt jaunu industriālo projektu attīstības izmaksas.
3. Salīdzinoši neliels industriālo uzņēmumu skaits reģionā, salīdzinot ar Rīgas reģionu, kas var ietekmēt potenciālo nomnieku loku un pieprasījumu.

Kopumā secināms, ka pozitīvo faktoru ietekme uz vērtējamā objekta tirgus nomas maksu ir nozīmīga, jo īpašums atrodas industriālai apbūvei piemērotā teritorijā ar atbilstošu infrastruktūru un projektētās telpas ir funkcionāli piemērotas ražošanas un noliktavu vajadzībām. Tajā pašā laikā tirgus nomas maksas līmeni ietekmē arī vispārējā ekonomiskā situācija un reģionālā nekustamā īpašuma tirgus specifika.