

SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā  
“Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēka”  
projektētās ēkas un ar to saistītā zemes gabala daļas  
Ventspilī, Ventspils Augsto tehnoloģiju parks 4  
kadastra numurs: 2700 027 0273  
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-03.2026/119

### Par nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu

Pēc Jūsu pieprasījuma esam veikuši SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā "Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēka" projektētās Ražošanas un biroju ēkas un ar to saistītā zemes gabala daļas Ventspilī, Ventspils Augsto tehnoloģiju parkā 4, kadastra numurs 2700 027 0273, (turpmāk – Vērtējamais objekts) tirgus nomas maksas novērtējumu.

Vērtējamais objekts sastāv no:

- projektētās Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēkas, kuras kopējā platība saskaņā ar būvprojektu ir 4437,5 kv.m.;
- ar ēku funkcionāli saistītā zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 027 0273, daļa kuras platība ir 8203.80 kv.m.

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 biroju ēkas (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 biroju ēku saistītā zemes gabala (kadastra apzīmējums 27000270273) daļas 8203.80 kv.m. platībā tirgus nomas maksa mēnesī 2026. gada 23. martā ir **EUR 50.10 (piecdesmit euro un desmit centi)** bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN) jeb **EUR 0.00611** 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 faktoros. 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: Zentes 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                  | <p>SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā "Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēka" projektētā Ražošanas un biroju ēka un ar to saistītā zemes gabala daļa Ventspilī, Ventspils Augsto tehnoloģiju parkā 4, kadastra numurs 2700 027 0273.</p> <p>Vērtējamais objekts sastāv no:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>projektētās Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēkas, kuras kopējā platība saskaņā ar būvprojektu ir 4437,5 kv.m.;</li> <li>ar ēku funkcionāli saistītā zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 027 0273 daļa, kuras platība ir 8203.80 kv.m.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vērtēšanas datums                    | 2026. gada 23. marts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vērtējuma pasūtītājs                 | <p>Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta"</p> <p>Reģistrācijas numurs: 40900035086</p> <p>Juridiskā adrese: Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vērtēšanas uzdevums                  | Novērtēt Vērtējamā objekta tirgus nomas maksu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vērtēšanas mērķis                    | Nomas tiesību izsoles sākumcenas noteikšanai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Aprēķinātā tirgus nomas maksa mēnesī | <p>Projektētās Ražošanas un biroju ēkas (projektētā kopējā platība 4437.5 kv.m.) tirgus nomas maksa mēnesī ir <b>3.30 EUR (trīs euro un trīsdesmit centi)</b> bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN) par ēkas kopējās platības vienu kvadrātmetru.</p> <p>Ar projektēto Ražošanas un biroju ēku saistītā zemes gabala (kadastra apzīmējums 27000270273) daļas 8203.80 kv.m. platībā tirgus nomas maksa mēnesī ir <b>EUR 50.10 (piecdesmit euro un desmit centi)</b> bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN) jeb <b>EUR 0.00611</b> par zemes gabala daļas platības vienu kvadrātmetru.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Īpašumtiesības                       | Ieraksts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000659817. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Ventspilī, Ventspils Augsto tehnoloģiju parkā 4, kadastra numurs 2700 027 0273, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 27000270273), ir reģistrētas Ventspils valstspilsētas pašvaldībai, reģistrācijas numurs 40900038010.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Atrašanās vietas raksturojums        | <p>Vērtējamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas ziemeļu daļā – Ventspils Augsto tehnoloģiju parks teritorijā, kas ir viena no pilsētas nozīmīgākajām industriālās un tehnoloģiskās attīstības zonām. Apkārtējā teritorijā dominē ražošanas, noliktavu, loģistikas un tehnoloģiju uzņēmumu apbūve, kā arī ar uzņēmējdarbību saistīta infrastruktūra.</p> <p>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. Apkārtnē 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 apkārtnē koncentrēto uzņēmējdarbības aktivitāti.</p> |
| Vērtējamā objekta raksturojums       | Projektējamā ēka ir divstāvu ražošanas un administratīvo telpu ēka ar kopējo platību 4437,5 m <sup>2</sup> 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 zemesgabalā Ventspils industriālā parka teritorijā ar tai piegulošu transporta infrastruktūru, autostāvvietām un labiekārtotu teritoriju.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b> | Ventspils teritorijas plānojuma Rūpniecības teritorijā (R) teritorijā paredzētā izmantošana, piemēram, zemes gabals optimālas platības rūpnieciskās ražošanas vai noliktavu nozīmes apbūvei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Apgrūtinājumi</b>                               | Šī novērtējuma autora rīcībā nav informācijas par apgrūtinājumiem, kuri būtiski ietekmē Vērtējamā objekta tirgus nomas maksu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Izmantotie informācijas avoti</b>               | <p>Zemesgrāmatas apliecība.</p> <p>Zemes robežu plāns.</p> <p>LR VZD Kadastra dati.</p> <p>Lauku atbalsta dienesta Lauku bloku karte.</p> <p>SIA "ARVOL" izstrādātais būvprojekts "Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēka"</p> <p>Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Ventspils brīvostas pārvalde,</p> <p>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.</p> |

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

#### Vispārīgā informācija un galvenie raksturlielumi

Saskaņā ar SIA "ARVOL" izstrādāto būvprojektu "Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēka" Ventspils industriālā parka teritorijā paredzēta jaunas ražošanas un biroju ēkas būvniecība. Projektētā ēka paredzēta kā divstāvu ražošanas un administratīvo telpu ēka, kurā ražošanas funkcijas izvietotas pirmajā stāvā, savukārt administratīvās telpas – otrajā stāvā.

Projektētās ēkas galvenie raksturlielumi:

- projektētā kopējā ēkas platība – 4 437,5 m<sup>2</sup>;
- ēkas apbūves laukums – 4 090 m<sup>2</sup>;
- būvtilpums – 49 010 m<sup>3</sup>;
- ēkas augstums – 10,94 m.

Ēka projektēta zemesgabala daļā ar kopējo platību 8203.80 m<sup>2</sup>.

Saskaņā ar būvprojektā norādītajiem teritorijas izmantošanas rādītājiem:

- apbūves blīvums – 29,2 %;
- apbūves intensitāte – 31,7 %;
- ceļu un laukumu platība – 3 905,5 m<sup>2</sup>;
- brīvā zaļā teritorija – 42,8 %.

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

- kopējais autostāvvietu skaits – 40, no kurām 2 stāvvietas paredzētas personām ar funkcionāliem traucējumiem, bet 38 parastās autostāvvietas;
- 10 velonovietnes.

#### Pirmā stāva telpu raksturojums

Saskaņā ar būvprojektu 1. stāvā projektētas koplietošanas, ražošanas un tehniskās telpas, kuru kopējā platība ir 4 003,3 m<sup>2</sup>. 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, kuru platības ir 1 757,8 m<sup>2</sup> un 1 762,5 m<sup>2</sup>. Ražošanas un personāla telpu kopējā platība ir 3 842,0 m<sup>2</sup>. Koplietošanas zonā paredzēta kāpņu telpa un vertikālais pacēlājs cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem, kas nodrošina piekļuvi otrajam stāvam. Kopējā koplietošanas telpu platība ir 51,6 m<sup>2</sup>. Papildus paredzēti iekšējie gaiteni un sanitārās telpas gan vīriešiem, gan sievietēm, kā arī atsevišķa sanitārtehniskā telpa personām ar funkcionāliem traucējumiem. Tehnisko funkciju nodrošināšanai paredzētas vairākas tehniskās telpas – tehniskā telpa, apkopējas telpa un VAS telpa, kuru kopējā platība ir 109,7 m<sup>2</sup>.

#### 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 426,0 m<sup>2</sup>. Administratīvo zonu veido vairākas biroja telpas, gaiteni un palīgtelpas, kas paredzētas uzņēmuma administrācijas darbībai. Šajā stāvā projektētas vairākas priekštelpas, gaiteni un atsevišķas biroja telpas, tostarp viena lielāka biroja telpa ar platību 169,3 m<sup>2</sup>. Tāpat paredzēta virtuves / atpūtas telpa, palīgtelpa un sanitārās telpas darbiniekiem, tai skaitā sanitārtehniskā telpa cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Administratīvo telpu kopējā platība ir 352,4 m<sup>2</sup>. Koplietošanas zonā paredzēta kāpņu telpa ar platību 7,5 m<sup>2</sup>, kas nodrošina vertikālo savienojumu ar pirmo stāvu. Papildus paredzēts kāpņu laukums ar platību 3,4 m<sup>2</sup>, kas funkcionāli saistīts ar ražošanas telpu zonu. Otrajā stāvā paredzēta arī tehniskā telpa ar platību 62,6 m<sup>2</sup>, 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  $\mu\text{m}$  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 noteksistēmas 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.

(avots: SIA "ARVOL" izstrādātais būvprojekts "Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēka")

SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā "Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēka" projektētās Ražošanas un biroju ēkas un ar to saistītā zemes gabala daļas Ventspilī, Ventspils Augsto tehnoloģiju parkā 4, kadastra numurs 2700 027 0273, tirgus nomas maksas novērtējums

## 2.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Kadastra apzīmējums: 2700 027 0273

Kopējā platība: 13988 kv.m.

Nomājamā zemes gabala daļa: 8203.80 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:

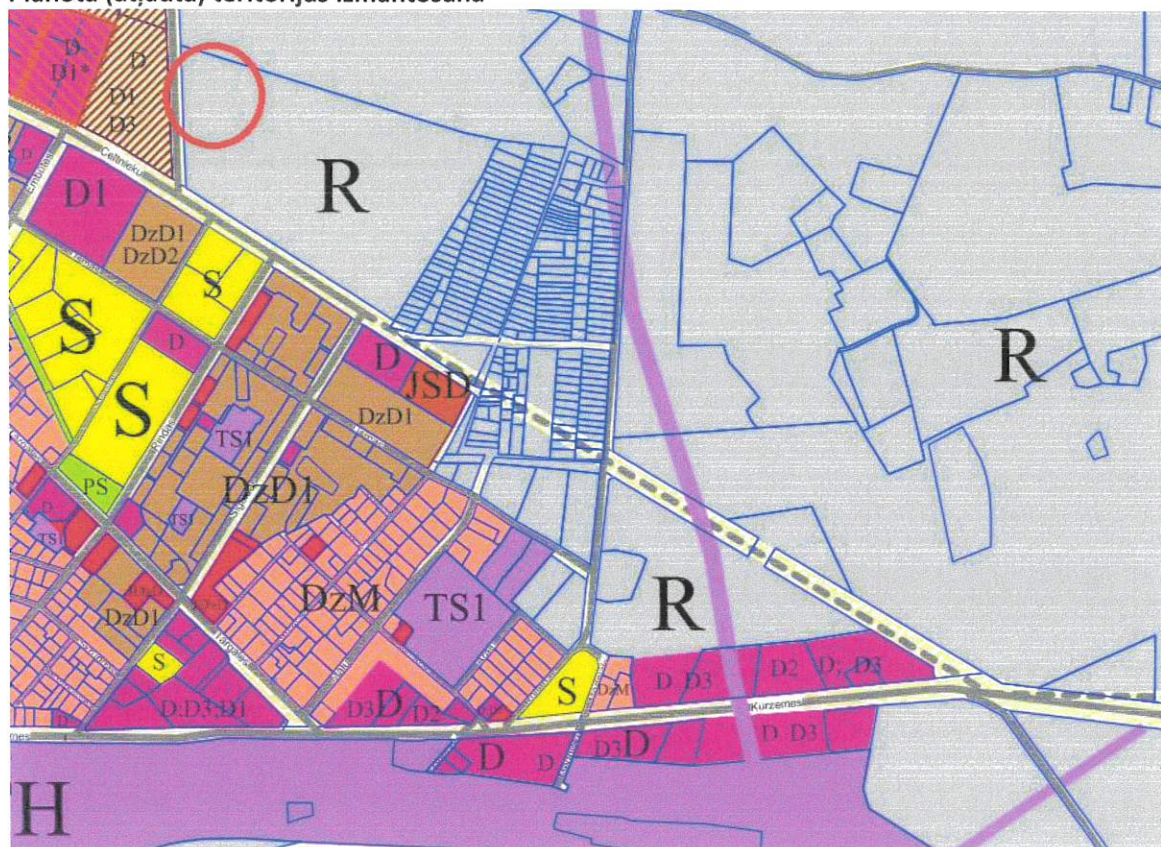
- darījuma iestāžu objekti (D)
- sabiedrisko iestāžu objekti (S)
- ostas termināļu objekti (OT)
- inženiertehniskās apbūves objekti (TH)
- satiksmes infrastruktūras objekti (TS)
- transporta tehniskās apkopes staciju apbūves teritorijas (D3)

Zemes gabala konfigurācija (avots: LR VZD kadastra karte)



## Teritorijas plānojums

### Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana



- TS Satiksmes infrastruktūras objektu teritorijas
- TS1 Transportlīdzekļu garāžu apbūves teritorijas
- TS2 Satiksmes infrastruktūras teritorijas
- TH Inženiertehniskās apbūves teritorijas
- R Rūpniecības teritorijas

### 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 noliktnav telpām.
2. Īpašuma izvietojums industriālajā teritorijā, kas saskaņā ar teritorijas plānojumu paredzēta rūpnieciskās ražošanas un noliktnav 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 noliktnav, gan ar ražošanas procesu saistītu biroja funkciju nodrošināšanai.

SIA "ARVOL" izstrādātajā būvprojektā "Ventspils industriālā parka Ražošanas un biroju ēka" projektētās Ražošanas un biroju ēkas un ar to saistītā zemes gabala daļas Ventspilī, Ventspils Augsto tehnoloģiju parkā 4, kadastra numurs 2700 027 0273, tirgus nomas maksas novērtējums

4. Pieejamās vai pieslēdzamās inženierkomunikācijas, kas nodrošina nepieciešamos tehniskos priekšnosacījumus industriālas nozīmes telpu izmantošanai.
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.