

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja ILZE APEINE

NMK 23047110015, konts Luminor Bank AS, LV58RIKO0000081351118

Juridiskā adrese "Rogas", Pāles pagasts, Limbažu novads, LV 4001

Pasta adrese Jūras iela 13, Limbaži, LV 4001, e pasts: apeineilze@gmail.com, tālrunis 26114495

IZZĪŅA
Limbažos

Dokumenta datums ir tā
elektroniskās parakstīšanas datums

Nr.:2503/1

Limbažu novada pašvaldībai
Rīgas iela 16, Limbaži

Par tirgus nomas maksas noteikšanu daļai no nekustamā īpašuma ar adresi Lielezera iela 12A, Limbaži, Limbažu novads.

Esmu saņēmusi Limbažu novada pašvaldības iesniegumu ar lūgumu noteikt tirgus nomas maksu gadā atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi". Tirgus nomas maksa tiks noteikta daļai no nekustamā īpašuma ar adresi Lielezera iela 12A, Limbaži, Limbažu novads (kadastra numurs 6601 011 0107), zemes vienības daļai ar apzīmējumu kadastrā 6601 011 0106 0,07 ha (700 m²) platībā. Īpašums ir reģistrēts Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1000 0052 1134. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju zemes gabalu paredzēts iznomāt bez apbūves tiesībām ar mērķi – kafejnīcas/restorāna vajadzībām (treilera novietošanai).

Vērtētājs pēc vienošanās ar šī atzinuma pasūtītāju nav veicis minētā īpašuma apskati dabā. Informācija par īpašumu iegūta no www.kadastrs.lv, www.limbazunovads.lv, www.lad.gov.lv, www.melioracija.lv.

Zemes vienības lietošanas mērķis:

- Nekustamam īpašumam Lielezera iela 12A - Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve

Apgrūtinājumi:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0017	ha
- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0008	ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0055	ha
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0800	ha
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0008	ha

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā tirgus nomas maksas aprēķinā ir pieņemti par ticamiem. No zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūtā informācija, ja tāda ir, tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti aktuālākie dati.

Tirgus nomas maksa noteikta bez pievienotās vērtības nodokļa.

Daru Jums zināmu, ka:

- Tirgus nomas maksa gadā, noteikta izsoles sākuma cenai, daļai no nekustamā īpašuma ar adresi Lielezera iela 12A, Limbaži, Limbažu novads (kadastra numurs 6601 011 0107) zemes vienības ar apzīmējumu kadastrā 6601 011 0106 daļai 0,07 ha (700 m²) platībā, noteikta **EUR 231,00 (divi simti trīsdesmit viens eiro 00 centi) gadā** bez pievienotās vērtības nodokļa.

Pielikumā:

- 1) Izdruka no VZD Kadastra reģistra;
- 2) Zemes gabala shēma.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja

Iļze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

PDF dokuments ir parakstīts ar
elektronisko parakstu. PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā
www.eparaksts.lv vai ar programmatūru
"eParakstītājs 3.0"



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
66010110107	Lielezera iela 12A	0.08 ha	100000521134	-	Limbaži, Limbažu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	866	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1792	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	866	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1792	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
66010110106	1/1	Lielezera iela 12A, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0800
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	866	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1792	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0800
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.0800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0017	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0008	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0055	ha
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0800	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0008	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Raitis Kozulāns	15.02.2013

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114631	Limbažu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	66010110107	Rīgas iela 16, Limbaži, Limbažu nov., LV-4001

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	02.06.2021	-
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	06.01.2015	-
Limbažu pilsētas zemesgrāmata	21.05.2013	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
-----------------	------------------	---------------	---------------

Apgrūtinājumu plāns	25.02.2013	-	Mērnieks Raitis Kozulāns (sertifikāta Nr.AB000000018)
Situācijas plāns	25.02.2013	-	Mērnieks Raitis Kozulāns (sertifikāta Nr.AB000000018)
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	25.02.2013	-	Mērnieks Raitis Kozulāns (sertifikāta Nr.AB000000018)
Robežas noteikšanas akts	15.02.2013	-	Mērnieks Raitis Kozulāns (sertifikāta Nr.AB000000018)
Robežas apsekošanas akts	15.02.2013	-	Mērnieks Raitis Kozulāns (sertifikāta Nr.AB000000018)
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.01.2013	-	LR Finanšu ministrija
Lēmums par zemes gabala sadali	06.11.2012	9-19/218	Limbažu novada pašvaldība Nekustamā īpašuma un teritoriālā plānojuma nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.10.2012	17/15667	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Tiesas spriedums	25.09.2012	C 27 1537 12/2	Rīgas pilsētas Centra rajona tiesa

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

Zemes gabala shēma



Platība	EUR/kv.m	Tirgus vērtība		Nomātā platība			
800	10	8000		700			
	Kapitaliza cijas likme	Noma gadā	mēneši	nomas maksa mēnesī	noma par 1 kv.m	noma par platību ko nomā	
8000	3.30%	264	12	22.0	0.0275	19.25	
Tirgus nomas maksa gadā nomātai platībai						231	

Nomas maksa ražošanas un noliktavu telpām tiek izrēķināta, atvasinot to no aprēķinātās tirgus vērtības.

Visas noliktavas ēkas bāzes nomas maksa gadā (neievērojot pasūtītāja izvirzītos nosacījumus) sastāda:

$$\text{NOI} = \text{PV} \times \text{R}$$

$$\text{PV} = 790\,500 \text{ EUR,}$$

$$\text{R} = 14,20 \%$$

$$\text{NOI} = 790\,500 \times 14,20 \% = 112\,251 \text{ EUR/ gadā jeb } 9\,354,25 \text{ EUR/ mēnesī jeb } \mathbf{1,11 \text{ EUR/}}$$

m².