

**Ādažu novada pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas KOMISIJAS** **SĒDES PROTOKOLS**

Ādažos, Ādažu novadā

2024. gada 23. jūlijā Nr. ĀNP/1-7-14-2/24/28

Komisijas izveides pamats: Ādažu novada pašvaldības domes (turpmāk - Dome) 10.05.2022. lēmums Nr. 222 “Par Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijas sastāva apstiprināšanu”, 07.07.2022. lēmums Nr. 314 “Par izmaiņām Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijas sastāvā”.

Sēdi vada: Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisija (turpmāk - Komisija) priekšsēdētājs: Edvīns Šēpers.

Sēdē piedalās: komisijas locekļi: Guna Cielava, Agris Grīnvalds, Volli Kukk, Jānis Leja.

Sēdi protokolē: Guna Cielava.

Sēdi atklāj plkst. 14:00 un slēdz plkst. 15:00, attālināti MS Teams vidē.

**Darba kārtībā:**

1. Par nosacītās cenas apstiprināšanu Kadagā, Lindas ielā 2 un Lindas ielā 4.
2. Par nosacītās cenas apstiprināšanu Melleņu iela 26, Gaujā.
3. **Par nosacītās cenas noteikšanu atsavināmajam pašvaldības nekustamajiem īpašumiem Kadagā, Lindas ielā 2 un Lindas ielā 4 (apbūvētas zemes vienības)**

Komisija konstatē:

* 1. Domes 26.04.2024. lēmuma Nr. 156 “Par pašvaldības zemes vienību piešķiršanu nomā Lindas iela 2 un Lindas iela 4, Kadaga” papildus nosacījumi paredz gadījumu, ka zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 8044 005 0459, platība - 0,2412 ha, adrese - Lindas iela 2, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov. (turpmāk – “Lindas iela 2”), un 8044 005 0460, platība – 0,2498 ha, adrese - Lindas iela 4, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov. (turpmāk – “Lindas iela 4”), nomnieks var izmantot savas tiesības un ierosināt nekustamo īpašumu ar kadastra numuru 8044 005 0459 un 8044 005 0460, kuru sastāvos ietilpst zemes vienības “Lindas iela 2” un “Lindas iela 4”, atsavināšanu.
  2. Pašvaldībā 06.06.2024. saņemts uz Zemes vienībām esošo ēku īpašnieka iesniegums (Reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/5015), kurā izteikts lūgums pašvaldībai veikt zemes vienību “Lindas iela 2” un “Lindas iela 4”novērtēšanu.
  3. Zemes vienības paredzēts pārdodot par brīvu cenu uz zemes vienības esošo, zemesgrāmatā ierakstīto ēku (būvju) īpašniekam.

1. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem **kadastrālā vērtība**:
   1. “Lindas iela 2” - **25 802,- *euro*** (divdesmit pieci tūkstoši astoņi simti divi eiro 00 centi).
   2. “Lindas iela 4” - **27 859,- *euro*** (divdesmit septiņi tūkstoši astoņi simti piecdesmit deviņi eiro 00 centi).
2. Komisija saņēmusi SIA „Vestabalt”,reģ. Nr. 40103011765 (turpmāk – Vērtētājs), novērtējumus – “Nekustamā īpašuma Lindas iela 2, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu novads novērtējums” “Nekustamā īpašuma Lindas iela 4, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu novads novērtējums” reģistrēti Domē 04.07.2024. ar Nr. ĀNP/1-11-1/24/3493.
3. Vērtētāja novērtējumos norādīts:

4.1. Nekustamo īpašumu vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

4.2. Vērtētājs ir noteicis nekustamā īpašuma:

4.2.1. apbūvētas zemes vienības “Lindas iela 2” **aprēķinātā nosacītā cena 13.06.2024. ir** **21 600.- *euro*** (divdesmit viens tūkstotis seši simti eiro 00 centi).

4.2.2. apbūvētas zemes vienības “Lindas iela 4” **aprēķinātā nosacītā cena 13.06.2024. ir** **22 200.- *euro*** (divdesmit divi tūkstoši divi simti eiro 00 centi).

Publiskas personas mantas atsavināšanas likums paredz, ka:

* 1. 1. panta 6. un 7. punkts cita starpā - nosacītā cena ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem. Pārdošana par brīvu cenu ir mantas pārdošana par atsavinātāja noteiktu cenu, kas nav zemāka par nosacīto cenu;
  2. 4. panta ceturtās daļas 3. punkts cita starpā - atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve);
  3. 8. panta otrā daļa - atsavināšanai paredzētā atvasinātas publiskas personas nekustamā īpašuma novērtēšanu organizē attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmējinstitūcijas noteiktajā kārtībā;
  4. 8. panta trešā daļa - nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas sastāvu un mantas nosacīto cenu apstiprina institūcija (amatpersona), kura saskaņā ar šā panta pirmo un otro daļu organizē nekustamā īpašuma novērtēšanu;
  5. 8. panta sestā daļa - mantas novērtēšanas komisija novērtēšanai pieaicina vienu vai vairākus sertificētus vērtētājus;
  6. 8. panta septītā daļa - nosacīto cenu atbilstoši mantas vērtībai nosaka mantas novērtēšanas komisija;
  7. 37. panta pirmās daļas 4. punkts - pārdot publiskas personas mantu par brīvu cenu var, ja: nekustamo īpašumu iegūst likuma 4. panta ceturtajā daļā minētā persona. Šajā gadījumā pārdošanas cena ir vienāda ar nosacīto cenu (8. pants);
  8. 44. pants - publiskas personas zemi var iegūt īpašumā personas, kuras saskaņā ar likumu var būt zemes īpašuma tiesību subjekti. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam;
  9. Pārejas noteikumu 11. punkts - līdz brīdim, kad spēku zaudē Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums, atsavināmā apbūvētā zemesgabala nosacītā cena nedrīkst būt zemāka par zemāko no šādām vērtībām: attiecīgā zemesgabala kadastrālo vērtību vai attiecīgā zemesgabala kadastrālo vērtību 2007.gada 31.decembrī.

1. Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums ir spēkā esošs.
2. Vērtētāja noteiktā nekustamā īpašuma:
   1. “Lindas iela 2” (kadastra numurs 8044 005 0459) - apbūvētas zemes vienības “Lindas iela 2” aprēķinātā nosacītā cena (EUR 21 600.-) ir zemāka par tās kadastrālo vērtību (EUR 25 802,-).
   2. “Lindas iela 4” (kadastra numurs 8044 005 0460) - apbūvētas zemes vienības “Lindas iela 4” aprēķinātā nosacītā cena (EUR 22 200.-) ir zemāka par tās kadastrālo vērtību (EUR 27 859,-).

Līdz ar to nosacītās cenas nosakāmas kadastrālo vērtību apmērā.

Pamatojoties uz SIA „ Vestabalt”,reģ. Nr. 40103011765, veikto nekustamā īpašuma “Lindas iela 2” (kadastra numurs 8044 005 0459) un nekustamā īpašuma “Lindas iela 4” (kadastra numurs 8044 005 0460) novērtējumu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 8. panta sesto un septīto daļu, Ādažu novada pašvaldības 23.03.2022. nolikuma Nr.14 “Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijas nolikums” 8.3. punktu,

Komisija vienbalsīgi **NOLEMJ:**

1. **Noteikt nosacīto cenu** Ādažu novada pašvaldībai piederošajai apbūvētajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu:
   1. 8044 005 0459, platība - 0,2412 ha, adrese - Lindas iela 2, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov. - **25 802,- *euro*** (divdesmit pieci tūkstoši astoņi simti divi eiro 00 centi)
   2. 8044 005 0460, platība – 0,2498 ha, adrese - Lindas iela 4, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov. **-** **27 859,- *euro*** (divdesmit septiņi tūkstoši astoņi simti piecdesmit deviņi eiro 00 centi)
2. Komisijas lēmumus par nosacītās cenas noteikšanu iesniegt Domē cenas apstiprināšanai.
3. **Par nosacītās cenas noteikšanu atsavināmajam pašvaldības nekustamajam īpašumam Carnikavas pagastā – Melleņu ielā 26, Gaujā (apbūvēta zemes vienība)**

|  |
| --- |
|  |

Komisija konstatē:

1. Ar Domes 30.05.2024. lēmumu Nr. 208 “Par pašvaldības zemes īpašuma Melleņu ielā 26, Gaujā daļas atsavināšanu”:
   1. atļauts atsavināt Ādažu novada pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu ar nosaukumu “d/s Zvejnieks Nr. 19 sektors IV”, kadastra numurs 8052 002 0848, kura sastāvā ietilpst apbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 8052 002 0848, platība 0,052 ha, adrese - Melleņu iela 26, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov.) ½ domājamā daļa no zemes vienības, pārdodot to par brīvu cenu uz zemes vienības esošo, zemesgrāmatā ierakstīto ēku (būvju) īpašniekam;
   2. Komisijai 2 (divu) mēnešu laikā uzdots pēc vērtējuma saņemšanas noteikt Īpašuma nosacīto cenu un iesniegt to apstiprināšanai Domē.
2. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8052 002 0848 reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601, un tās **kadastrālā vērtība** ir EUR 2959,- un kadastrālā vērtība ½ domājamai daļaino zemes vienības ir **EUR 1479,50***.*
3. Komisija saņēmusi SIA „Interbaltija”,reģ. Nr. 40003518352 (turpmāk – Vērtētājs), novērtējumu – “Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Gauja, Melleņu ielā 26 (nosaukums: d/s Zvejnieks Nr. 19 sektors IV) novērtēšanu, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem”, reģistrēts Domē 16.07.2024. ar Nr. ĀNP/1-11-1/24/3701.
4. Vērtētāja novērtējumā norādīts:
   1. Atskaite sagatavota balstoties uz Latvijas standartu “Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka dalītu īpašumtiesību gadījumā, darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvarā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvot dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.Vērtētājs ir noteicis ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūvētas zemes vienības, kas atrodas Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Gauja, Melleņu ielā 26 (nosaukums: d/s Zvejnieks Nr. 19 sektors IV) **patiesā vērtība 05.07.2024. ir 2 800,- *euro*** (divi tūkstoši astoņi simti eiro 00 centi).
5. Noteiktā patiesā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu būvju īpašniekam
6. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums paredz, ka:
   1. 1. panta 6. un 7. punkts cita starpā - nosacītā cena ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem. Pārdošana par brīvu cenu ir mantas pārdošana par atsavinātāja noteiktu cenu, kas nav zemāka par nosacīto cenu;
   2. 4. panta ceturtās daļas 3. punkts cita starpā - atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve);
   3. 8. panta otrā daļa - atsavināšanai paredzētā atvasinātas publiskas personas nekustamā īpašuma novērtēšanu organizē attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmējinstitūcijas noteiktajā kārtībā;
   4. 8. panta trešā daļa - nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas sastāvu un mantas nosacīto cenu apstiprina institūcija (amatpersona), kura saskaņā ar šā panta pirmo un otro daļu organizē nekustamā īpašuma novērtēšanu;
   5. 8. panta sestā daļa - mantas novērtēšanas komisija novērtēšanai pieaicina vienu vai vairākus sertificētus vērtētājus;
   6. 8. panta septītā daļa - nosacīto cenu atbilstoši mantas vērtībai nosaka mantas novērtēšanas komisija;
   7. 37. panta pirmās daļas 4. punkts - pārdot publiskas personas mantu par brīvu cenu var, ja: nekustamo īpašumu iegūst likuma 4. panta ceturtajā daļā minētā persona. Šajā gadījumā pārdošanas cena ir vienāda ar nosacīto cenu (8. pants);
   8. 44. pants - publiskas personas zemi var iegūt īpašumā personas, kuras saskaņā ar likumu var būt zemes īpašuma tiesību subjekti. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam;
   9. Pārejas noteikumu 11. punkts - līdz brīdim, kad spēku zaudē Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums, atsavināmā apbūvētā zemesgabala nosacītā cena nedrīkst būt zemāka par zemāko no šādām vērtībām: attiecīgā zemesgabala kadastrālo vērtību vai attiecīgā zemesgabala kadastrālo vērtību 2007.gada 31.decembrī.
7. Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums ir spēkā esošs.
8. Vērtētāja noteiktā 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma - apbūvēta zemes gabala Melleņu ielā 26, Kadagā patiesā vērtība (EUR 2 800,-) ir augstāka par tās kadastrālo vērtību (EUR 1479,50 eiro). Līdz ar to nosacītā cena nosakāma patiesās vērtības apmērā.

Pamatojoties uz SIA “Interbaltija”,reģ. Nr. 40003518352, veikto nekustamā īpašuma ar nosaukumu “d/s Zvejnieks Nr. 19 sektors IV” (kadastra numurs 8052 002 0848) novērtējumu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 8. panta sesto un septīto daļu, Ādažu novada pašvaldības 23.03.2022. nolikuma Nr.14 “Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijas nolikums” 8.3. punktu,

Komisija vienbalsīgi **NOLEMJ:**

1. **Noteikt nosacīto cenu** Ādažu novada pašvaldībai piederošā nekustamā īpašumaar nosaukumu “d/s Zvejnieks Nr. 19 sektors IV” (kadastra numurs 8052 002 0848) sastāvā esošās apbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 8052 002 0848, platība 0,052 ha, adrese - Melleņu iela 26, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov.) ½ domājamai daļai **–** **2** **800,- *euro*** (divi tūkstoši astoņi simti eiro 00 centi).
2. Komisijas lēmumu par nosacītās cenas noteikšanu iesniegt Domē cenas apstiprināšanai.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Komisijas priekšsēdētājs |  | Edvīns Šēpers |
| Komisijas locekļi |  | Guna Cielava |
|  |  | Agris Grīnvalds |
|  |  | Volli Kukk |
|  |  | Jānis Leja |
| Protokolēja |  | Guna Cielava |

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