



## ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu pag., Ādažu novads, LV-2164, tālr. 67997350, e-pasts dome@adazi.lv

### LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2022. gada 23. februārī

**Nr. 63**

#### **Par nosacītās cenas apstiprināšanu zemesgabala daļai Cīruļu ielā 13**

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja Nekustamā īpašuma lietu komisijas (turpmāk - Komisija) atzinumu (07.02.2022. sēdes protokols Nr. ĀNP/1-7-15/22/1) par nosacītās cenas noteikšanu atsavināšanai nodotai pašvaldībai piederošai apbūvētai 1/5 domājamajai daļai no nekustamā īpašuma Cīruļu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kadastra numurs 8052 007 0362), sastāvā esošās zemes vienības 0,2002 ha platībā (kadastra apzīmējums 8052 007 0362), kuras aprēķinātā platība ir 0,04004 ha.

Izvērtējot domes rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

1. Īpašums nodots atsavināšanai ar Ādažu novada pašvaldības domes 24.11.2021. lēmumu Nr. 192 "Par pašvaldības nekustamā īpašuma Cīruļu ielā 13 daļas atsavināšanu" (turpmāk – Lēmums), ar kuru tika nolemts atļaut atsavināt pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu – apbūvēta zemesgabala 0,2002 ha platībā Cīruļu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pag., Ādažu nov. (zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 007 0632, turpmāk - Zemes vienība) 1/5 jeb 3/15 domājamās daļas, nosakot to pārdošanu par brīvu cenu uz zemesgabala esošo, zemesgrāmatā ierakstīto ēku īpašniekam. Ar Lēmumu Komisijai tika uzdots noteikt Zemes vienības 1/5 domājamās daļas nosacīto cenu, novērtēšanai pieaicinot sertificētu vērtētāju, un iesniegt nosacīto cenu apstiprināšanai pašvaldības domes sēdē.
2. Komisija izskatīja SIA "OBER HAUS VĒRTĒŠANAS SERVISS", reģistrācijas numurs 40003411495 (turpmāk – Vērtētājs), vērtējumu "Atskaite par 1/5 domājamās daļas nekustamā īpašuma Cīruļu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pagastā, Ādažu novadā tirgus vērtību" (reģistrēta pašvaldībā 05.01.2022. ar Nr. ĀNP/1-11-1/22/94 (turpmāk – Vērtējums)).

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401 formulēto nekustamā īpašuma vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju. Vērtības aprēķins balstās uz Vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem. Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses (LVS 401:2013, p.2.1.3.). Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. Saskaņā ar Vērtējumu Zemes vienības 1/5 domājamās daļas visiespējamākā vērtējamā nekustamā īpašuma patiesā vērtība vērtēšanas dienā 2021. gada 30. decembrī, ir EUR 2900,- (divi tūkstoši deviņi simti eiro).

3. Komisija neatbalstīja Vērtētāja noteikto Zemes vienības 1/5 domājamās daļas patieso vērtību (EUR 2900,-), jo tā ir zemāka par tās kadastrālo vērtību (EUR 3649,80).
4. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma Pārejas noteikumu 11. punkts nosaka, ka 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.
5. Komisija, pamatojoties uz iepriekš minēto, Zemes vienības 1/5 domājamās daļas nosacīto cenu noteica tās kadastrālā vērtības apmērā - EUR 3649,80, noapaļojot līdz pilniem eiro - EUR 3650,- (trīs tūkstoši seši simti piecdesmit eiro).
6. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienībai (kadastra apzīmējums 8052 007 0362) reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis "Individuālo dzīvojamo māju apbūve", kods 0601, kadastrālā vērtība - EUR 18249,- (astoņpadsmit tūkstoši divi simti četrdesmit deviņi eiro), no tās 1/5 daļas kadastrālā vērtība ir EUR 3649,80.
7. Saskaņā ar Carnikavas novada teritorijas plānojumu 2018.-2028. gadam Īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS1.
8. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 6. punkts nosaka, ka nosacītā cena ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem. Šī likuma 8. panta otrā daļa nosaka, ka atsavināšanai paredzētā atvasinātas publiskas personas nekustamā īpašuma novērtēšanu organizē attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmēj institūcijas noteiktajā kārtībā, trešā daļa paredz, ka nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas sastāvu un mantas nosacīto cenu apstiprina institūcija, kura saskaņā ar šā panta pirmo un otro daļu organizē nekustamā īpašuma novērtēšanu, bet sestā un septītā daļa nosaka, ka mantas novērtēšanas komisija novērtēšanai pieaicina vienu vai vairākus sertificētus vērtētājus un nosacīto cenu atbilstoši mantas vērtībai nosaka mantas novērtēšanas komisija. 44.<sup>1</sup> panta pirmā daļa cita noteic, ka atvasinātas publiskas personas lēmēj institūcija mēneša laikā pēc nosacītās cenas apstiprināšanas nosūta personai, kurai ir apbūvēta zemesgabala pirmpirkuma tiesības, atsavināšanas paziņojumu.
9. Likuma "Par pašvaldībām" 21. panta pirmās daļas 17. punkta, kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 5. panta pirmās daļas izpratnē, pašvaldības dome ir tā institūcija, kura dod atļauju atsavināt pašvaldības nekustamo īpašumu.

No minētajām tiesību normām un lietas faktiskajiem apstākļiem kopumā secināms, ka Vērtētāja noteiktā īpašuma patiesā vērtība ir zemāka par īpašuma kadastrālo vērtību. Atbilstoši šī lēmuma aprakstošas daļas 5. punktā minētajam, Zemes vienības 1/5 domājamās daļas nosacītā cena nosakāma EUR 3650,- (trīs tūkstoši seši simti piecdesmit eiro), un tā atsavināma uz zemesgabala esošo, zemesgrāmatā ierakstīto ēku īpašniekam.

Pamatojoties uz likuma "Par pašvaldībām" 21. panta pirmās daļas 17. punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 8. panta trešo daļu, 44.<sup>1</sup> panta pirmo un otro daļu, Pārejas noteikumu 11. punktu, pašvaldības domes 24.11.2021. lēmumu Nr. 192 "Par pašvaldības nekustamā īpašuma Cīruļa ielā 13 daļas atsavināšanu", Nekustamā īpašuma lietu komisijas 07.02.2022. sēdes protokolu Nr. ĀNP/1-7-15/22/1 un Finanšu komitejas 16.02.2022. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

#### **NOLEMJ:**

1. Apstiprināt nosacīto cenu Ādažu novada pašvaldībai piederošam nekustamam īpašumam – apbūvēta zemesgabala 0,2002 ha platībā Cīruļu ielā 13, Kalngalē, Carnikavas pag., Ādažu nov. (zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 007 0632) 1/5 jeb 3/15

domājamajai daļai, kuras aprēķinātā platība ir 0,04004 ha – EUR 3650,- (trīs tūkstoši seši simti piecdesmit eiro).

2. Pašvaldības administrācijas Īpašumu un infrastruktūras nodaļai mēneša laikā pēc nosacītās cenas apstiprināšanas nosūtīt atsavināšanas paziņojumu personai, kurai ir apbūvētā zemesgabala pirmpirkuma tiesības.
3. Pašvaldības administrācijas Juridiskai un iepirkumu nodaļai divu nedēļu laikā pēc atbildes uz lēmuma 2.punktā norādītā atsavināšanas paziņojuma saņemšanas no pirmpirkuma tiesīgās personas, sagatavot atbilstošu pirkuma līgumu, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteikto kārtību un termiņus.
4. Pašvaldības izpilddirektoram nodrošināt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētājs

M. Sprindžuks