



Ādažu novada pašvaldība

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

LĒMUMS Ādažos, Ādažu novadā

2021. gada 24. novembrī

Nr. 194

Par nosacītās cenas apstiprināšanu zemesgabalam Alksneņu ielā 15

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja Nekustamā īpašuma lietu komisijas (turpmāk - Komisija) atzinumu (26.10.2021. sēdes protokols Nr. 08-1/21/5) par nosacīto cenu atsavināšanai nodotai pašvaldībai piederošai apbūvētai zemes vienībai 0,0717 ha platībā (turpmāk – Īpašums) ar kadastra apzīmējumu 8052 006 0471, Alksneņu ielā 15, Garupē, Carnikavas pag., Ādažu nov..

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

1. Īpašums nodots atsavināšanai ar Ādažu novada pašvaldības domes 29.09.2021. lēmumu Nr. 98 “Par atļauju atsavināt Ādažu novada pašvaldības nekustamo īpašumu - apbūvētu zemesgabalu Alksneņu ielā 15, Garupē, Carnikavas pag., Ādažu nov. (zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 006 0471)” (turpmāk – Lēmums), nosakot tā pārdošanu par brīvu cenu uz zemesgabala esošo, zemesgrāmatā ierakstīto ēku īpašniekam. Ar Lēmumu Komisijai tika uzdots noteikt Īpašuma nosacīto cenu, novērtēšanai pieaicinot sertificētu vērtētāju, un iesniegt nosacīto cenu apstiprināšanai pašvaldības domes sēdē.
2. Komisija izskatīja SIA “INTERBALTIJA”, reģistrācijas numurs 40003518352, vērtējuma atskaiti “Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas Ādažu novadā, Carnikavas pagastā, Garupē, Alksneņu ielā 15, novērtēšanu” (reģistrēta pašvaldībā 21.10.2021. ar Nr. ĀNP/1-11-1/21/1961 (turpmāk – Atzinums)).

Atzinumā norādīts, ka ja darījumam jānotiek zemes īpašnieka un nomnieka starpā, jēdziens „tirgus vērtība” netiek lietots, jo šādi darījumi neatbilst tirgus vērtības definīcijai. Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 3.15). Terminu „patiesā vērtība” izmanto definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība nosaka 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”. Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem. Saskaņā ar Atzinumu vērtējamā objekta visvairāk iespējamā patiesā vērtība ir EUR 15000,- (piecpadsmit tūkstoši eiro).

3. Komisija atbalstīja nosacīto cenu apbūvētam zemesgabalam 0,0717 ha platībā Alksneņu ielā 15, Garupē, Carnikavas pag., Ādažu nov., zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 006 0471 - EUR 15000,- (piecpadsmit tūkstoši eiro), kas identiska Atzinumā noteiktajai Īpašuma patiesajai vērtībai.
4. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienībai (kadastra apzīmējums 8052 006 0471) reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas

mērķis "Individuālo dzīvojamo māju apbūve", kods 0601, kadastrālā vērtība - EUR 6123,-.

5. Saskaņā ar Carnikavas novada teritorijas plānojumu 2018.-2028. gadam Īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS3.
6. 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 lēmējinstītūcijas 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. 44.¹ panta pirmā daļa cita noteic, ka atvasinātas publiskas personas lēmējinstītūcija mēneša laikā pēc nosacītās cenas apstiprināšanas nosūta personai, kurai ir apbūvēta zemesgabala pirmpirkuma tiesības, atsavināšanas paziņojumu.
7. 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 īpašuma nosacītā cena ir apstiprināma, jo tā ir augstāka par zemes vienībai 2021. gadā noteikto kadastrālo vērtību, un tas atsavināms 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, 44.¹ panta pirmo un otro daļu, pašvaldības domes 29.09.2021. lēmumu Nr. 98 "Par atļauju atsavināt Ādažu novada pašvaldības nekustamo īpašumu - apbūvētu zemesgabalu Alksneņu ielā 15, Garupē, Carnikavas pag., Ādažu nov. (zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 006 0471)", Nekustamā īpašuma lietu komisijas 26.10.2021. sēdes protokolu Nr. 08-1/21/5 un Finanšu komitejas 17.11.2021. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Apstiprināt nosacīto cenu EUR 15000,- (piecpadsmit tūkstoši eiro), Ādažu novada pašvaldībai piederošam nekustamam īpašumam - apbūvētam zemesgabalam 0,0717 ha platībā Alksneņu ielā 15, Garupē, Carnikavas pag., Ādažu nov., zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 006 0471.
2. Ādažu novada Carnikavas būvvaldes nekustamā īpašuma speciālistam mēneša laikā pēc nosacītās cenas apstiprināšanas nosūtīt atsavināšanas paziņojumu personai, kurai ir apbūvētā zemesgabala pirmpirkuma tiesības.
3. Uzdot Juridiskai 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.