



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 25151340, 25151341, e-pasts dome@adazi.lv

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2023. gada 13. decembrī

Nr. 462

Par nosacītās cenas apstiprināšanu zemes vienībai Alksneņu ielā 15, Garupē

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijas (turpmāk – Komisija) 01.12.2023. sēdes protokolu Nr. ĀNP/1-7-14-2/23/38, un, izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju, kā arī ar lietu saistītos apstākļus, konstatēja:

1. 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) tika atļauts atsavināt pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu ar kadastra numuru 8052 006 0471, kas sastāv no zemes vienības 0,0717 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 8052 006 0471 un adresi Alksneņu iela 15, Garupe, Carnikavas pag., Ādažu nov. (turpmāk – Īpašums), nosakot tā pārdošanu par brīvu cenu uz zemes vienības esošās, zemesgrāmatā ierakstītās ēkas (būves) ar kadastra apzīmējumu 8052 006 0471 001 īpašniekam.
2. Ar Lēmumu Komisijai tika uzdots noteikt Īpašuma nosacīto cenu, novērtēšanai pieaicinot sertificētu vērtētāju, un iesniegt nosacīto cenu apstiprināšanai pašvaldības domes sēdē.
3. SIA “Interbaltija” 20.10.2021. veica Īpašuma vērtības noteikšanu, taču Īpašums netika pārdots, jo būvju īpašnieks normatīvajos aktos noteiktajā termiņā un kārtībā nesamaksāja Īpašuma pirkuma maksu. 27.09.2023. saņemts būvju īpašnieka atkārtots iesniegums par Īpašuma iegādi, tādēļ veikta Īpašuma nosacītās cenas atkārtota noteikšana, lai to pārdotu par brīvu cenu zemesgrāmatā ierakstīta ēku (būvju) īpašuma ar kadastra Nr. 8052 506 0712 īpašniekam.
4. Pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.¹ panta trešo daļu, ēku (būvju) īpašuma ar kadastra Nr. 8052 506 0712 īpašnieks ir iemaksājis avansu 10 % apmērā (1500 euro) no iepriekšējā atsavināšanas paziņojumā norādītās pirkuma maksas (EUR 15000,-) un pašvaldība organizēja atkārtotu Īpašuma novērtēšanu.
5. Komisija izskatīja SIA “Interbaltija”, reģistrācijas numurs 40003518352, atkārtotā vērtējuma atskaiti “Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas Alksneņu ielā 15, Garupē, Carnikavas pag., Ādažu nov., novērtēšanu” (reģistrēta pašvaldībā 21.11.2023. ar Nr. ĀNP/1-11-1/23/6305 (turpmāk – Atzinums)), kurā norādīts - 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 18 000 *euro*.

6. Īpašumam vērtētāja noteiktā tirgus vērtība jeb patiesā vērtība (18 000 *euro*) ir augstāka par tā kadastrālo vērtību (6 123 *euro*). Līdz ar to Īpašuma tirgus novērtējums atbilst Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma Pārejas noteikumu 11. punkta prasībām un tā nosacītā cena nosakāma Vērtētāja noteiktās tirgus vērtības apmērā.
7. Komisija noteica Īpašuma nosacīto cenu – 18 000 *euro*, kas ir identiska Atzinumā noteiktajai Īpašuma patiesajai vērtībai.
8. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem Īpašumam reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601, kadastrālā vērtība – 6123 *euro*.
9. Saskaņā ar Carnikavas novada teritorijas plānojumu 2018.-2028. gadam Īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā DzS 3.
10. 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. 44.¹ 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.

No minētajām tiesību normām un lietas faktiskajiem apstākļiem kopumā secināms, ka Īpašuma nosacītā cena ir apstiprināma, jo tā ir augstāka par zemes vienībai 2023. gadā noteikto kadastrālo vērtību, un tas atsavināms uz zemesgabala esošo, zemesgrāmatā ierakstīto ēku īpašniekam.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu un 73. panta ceturto daļu, 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)”, Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijas 01.12.2023. sēdes protokolu Nr. ĀNP/1-7-14-2/23/38, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Apstiprināt atsavināšanai nodotā Ādažu novada pašvaldības nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8052 006 0471, kas sastāv no zemes vienības 0,0717 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 8052 006 0471 un adresi Alksneņu iela 15, Garupe, Carnikavas pag., Ādažu nov., nosacīto cenu 18 000 *euro* (astoņpadsmit tūkstoši *euro*).
2. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai organizēt 1. punktā noteiktā nekustamā īpašuma pārdošanu par brīvu cenu uz zemesgabala esošo, zemesgrāmatā ierakstīto ēku (būvju) īpašniekam, nosūtot atsavināšanas paziņojumu.

3. Uzdot pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskajai nodaļai divu nedēļu laikā pēc atbildes uz lēmuma 2. punktā norādīto atsavināšanas paziņojumu saņemšanas no pirmpirkuma tiesīgās personas, sagatavot atbilstošu pirkuma līgumu, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteikto kārtību un termiņus.
4. Pašvaldības izpilddirektora vietniecei nodrošināt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone