

6/35 domājamo daļu no  
nekustamā īpašuma  
**Rīgā, Codes ielā 34**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 12. maijs

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas

Par 6/35 domājamo daļu no nekustamā īpašuma  
Rīgā, Codes ielā 34, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši 6/35 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Rīgā, Codes ielā 34 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Objekta identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	0100 106 0072	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	25413
Zemes gabala kad.apz.:	0100 106 0072	Dzīvojamās ēkas kad.apz.:	0100 106 0072 001
Saimniecības ēkas kad.apz.:	0100 106 0072 002	Šķūņa 003 kad.apz.:	0100 106 0072 003
Šķūņa 004 kad.apz.:	0100 106 0072 004	Nojumes kad.apz.:	0100 106 0072 005
Atejas kad.apz.:	0100 106 0072 006	Šķūņa 007 kad.apz.:	0100 106 0072 007
Piezīmes:	<i>Vērtētājam netika iesniegts lietošanas kārtības līgums, līdz ar to nebija iespējams identificēt Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā piederošo 6/35 domājamo daļu faktisko izvietojumu attiecībā uz zemesgabalu un apbūvi. Nojume ar kadastra apzīmējumu 0100 106 0072 005 nav reģistrēta zemesgrāmatas nodalījumā.</i>		

**6/35 domājamo daļu īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

**Apbūvju raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka	1935.	2	212.7	apmierinošs
Saimniecības ēka	1963.	1	28.4	apmierinošs
Šķūnis 003	1963.	1	7.3	apmierinošs
Šķūnis 004	1963.	1	10.3	apmierinošs
Nojume	1974.	1	5.9	apmierinošs
Ateja	1974.	1	1.3	apmierinošs
Šķūnis 007	1974.	1	1.7	apmierinošs

**Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0131 ha;
- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0314 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem - 0.0142 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0019 ha;
- navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.1911 ha;
- lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.004 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0012 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija 0.0314 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0040 ha;
- pārējai apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0314 ha.

**Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:**

Apskates datums:	12.05.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	<i>Saskaņā ar pasūtītāja sniegtajiem norādījumiem, vērtējuma uzdevuma izpilde tika veikta bez īpašuma iekštelpu apskates, apskate veikta vienīgi no publiski pieejamās teritorijas.</i>		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 12. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū uz apskates datumu un pasūtītāja noteiktos pieņēmumus, ka dzīvojamās mājas iekštelpas ir daļēji apmierinošā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī. Tika pieņemts, ka nav centralizētu inženierkomunikāciju pieslēgumu un centralizētas apkures sistēmas, kā arī ka Objekts nav apgrūtinātas ar lietošanas vai īres līgumiem.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 12. maijā ir  
**22 900 EUR** (divdesmit divi tūkstoši deviņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **4 600 EUR** (četri tūkstoši seši simti eiro),  
apbūves domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **18 300 EUR** (astoņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

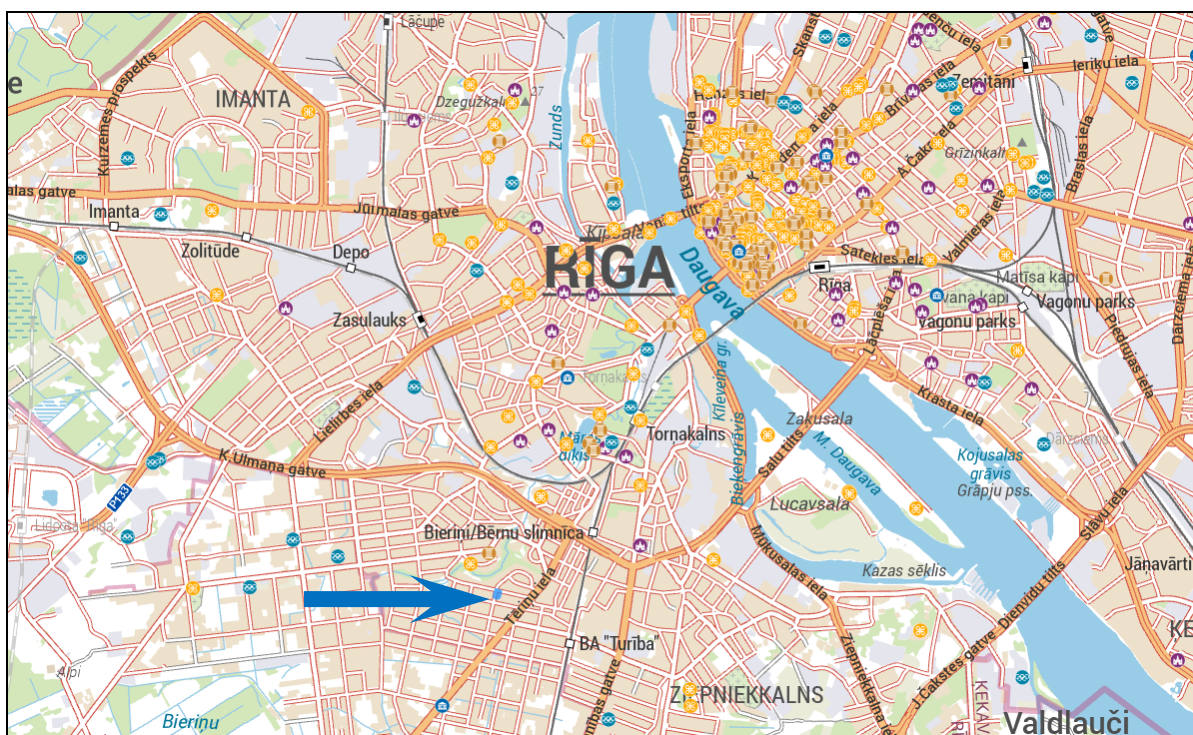
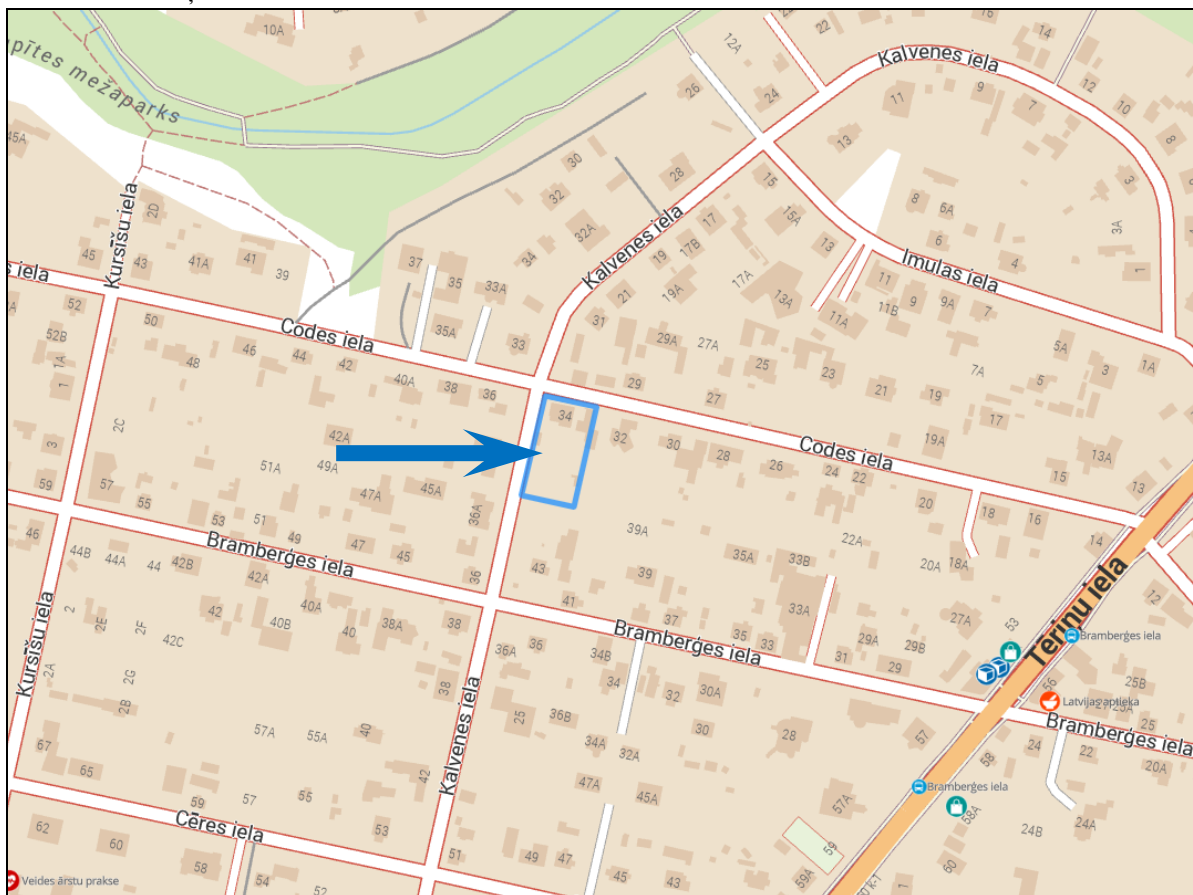
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	6
1.3. VISA ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. VISU BŪVJU RAKSTUROJUMS .....	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	9
<b>2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	12
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	12
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	15
3.8. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	15
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>16</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>17</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>18</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 6 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 18 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Rīgas valstspilsētas pašvaldības izziņa	- 2 lapas;
5. pielikums	Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta kopijas	- 7 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

# 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## 1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Objekts atrodas Bierīnos, Codes un Kalvenes ielu krustojumā. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 5 km.

Tuvākā apkārtnē pārsvarā ir apbūvēta ar viengimeņu dzīvojamām mājām. Apbūves blīvums tiešajā apkārtnē vērtējams kā salīdzinoši augsts, teritoriju veidojot vidēja izmēra zemes gabali – aptuveni no 600 līdz 1 500 m<sup>2</sup> platībā. Apkārtnē ir apzaļumota, sakopta un vizuāli pievilcīga.

Sociālās infrastruktūras pieejamība vērtējama kā laba – tuvumā atrodas pirmsskolas izglītības iestādes, izglītības iestādes, medicīniskās aprūpes pakalpojumu un mazumtirdzniecības objekti. Sabiedriskā transporta pieejamība ir nodrošināta, aptuveni 300 m attālumā atrodas divas pilsētas autobusu pieturas: “Sējas iela” un “Bramberģes iela”.

Piekļuve īpašumam nodrošināta pa asfalta seguma piebraucamo ceļu (Codes ielu), kurā satiksmes intensitāte raksturojama kā zema.

Kopumā Objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba, piedāvājot kvalitatīvu dzīves vidi un ērtu piekļuvi Rīgas pilsētas infrastruktūrai.

## 1.3. VISA ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība:	1 911 m <sup>2</sup> ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, dekoratīvi stādījumi, atsevišķi koki;
labiekārtojums	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	teritorija ir daļēji norobežota ar metāla stieplu pinuma sietu uz metāla stabiem un daļēji ar koka dēļu žogu;
inženierkomunikācijas:	saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, tika pieņemts, ka nav centralizētu inženierkomunikāciju pieslēgumu un centralizētas apkures sistēmas.

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, uz zemes gabala atrodas 2-stāvu dzīvojamā ēka, saimniecības ēka, šķūnis 003, šķūnis 004, nojume, ateja, šķūnis 007. Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls, teritorija ir daļēji sakopta.

## 1.4. VISU BŪVJU RAKSTUROJUMS

Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka, saimniecības ēka, šķūnis 003, šķūnis 004, nojume, ateja, šķūnis 007. Vērtētājiem ir pieejamas kadastra izdrukas, šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanā. Tālāk seko sīkākā apbūves apraksts.

Nr.:	001	
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	143.5	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	705.0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	212.7	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
Uzbūvēšanas gads:	1935.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona, betona	daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūra	daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Ailes:	PVC	daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Jumts:	metāla lokšņu materiāli un azbestcements	daļēji apmierinošs/ apmierinošs

## Nekustamā īpašuma 6/35 domājamo daļu Rīgā, Codes ielā 34, novērtējums

<b>Nr.:</b>	<b>002</b>		
<b>Nosaukums:</b>	<b>Saimniecības ēka</b>		
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:		36.4	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:		94.0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:		28.4	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1963.		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	dzelzsbetona, betona	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Ārsienas:	vieglobetona bloku	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Jumts:	azbestcementsa lokšņu	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	

<b>Nr.:</b>	<b>003</b>		
<b>Nosaukums:</b>	<b>Šķūnis</b>		
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:		9.5	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:		19.0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:		7.3	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1963.		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	dzelzsbetona, betona	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Ārsienas:	koka, mūra	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Jumts:	neklasificēts materiāls	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	

<b>Nr.:</b>	<b>004</b>		
<b>Nosaukums:</b>	<b>Šķūnis</b>		
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:		12.9	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:		27.0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:		10.3	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1963.		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	dzelzsbetona, betona	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Ārsienas:	vieglobetona bloku	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	
Jumts:	neklasificēts materiāls	daļēji apmierinošs/ apmierinošs	

## Nekustamā īpašuma 6/35 domājamo daļu Rīgā, Codes ielā 34, novērtējums

<b>Nr.:</b>	<b>005</b>		
<b>Nosaukums:</b>	<b>Nojume</b>		
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:		5.9	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:		11.0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:		5.9	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1974.		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Ārsienas:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Pārsegumi:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Jumts:	neklasificēts materiāls		daļēji apmierinošs/ apmierinošs

<b>Nr.:</b>	<b>006</b>		
<b>Nosaukums:</b>	<b>Ateja</b>		
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:		1.3	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:		2.0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:		1.3	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1974.		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Ārsienas:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Pārsegumi:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Jumts:	neklasificēts materiāls		daļēji apmierinošs/ apmierinošs

<b>Nr.:</b>	<b>007</b>		
<b>Nosaukums:</b>	<b>Šķūnis</b>		
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:		2.0	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:		4.0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:		1.7	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	1974.		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Ārsienas:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Pārsegumi:	koka		daļēji apmierinošs/ apmierinošs
Jumts:	neklasificēts materiāls		daļēji apmierinošs/ apmierinošs

Vērtētājs norāda, ka informācija par minēto būvju fizisko esamību un to tehnisko stāvokli balstīta uz pasūtītāja sniegto informāciju, jo saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, vērtētājam netika nodrošināta pilna piekļuve Objektam apskatei.

Līdz ar to būvju apraksts un to tehniskā stāvokļa raksturojums vērtējumā ir interpretējams kā pieņēmums, kas izmantots vērtēšanas vajadzībām un precīzi var neatspoguļot faktisko situāciju dabā.

**1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**

## 2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

**Tirgus vērtība** – 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.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu ēku un to daļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma daļas tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve ar palīgēkām un zemesgabala daļa apbūves uzturēšanai.**

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie tirgus vērtības aprēķini.

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laika posmā no 2015. līdz 2023. gadam mājokļu cenas Latvijā pieaugušas par 90,9%, ievērojami pārsniedzot Eiropas Savienības vidējo rādītāju – 48,1%. Tas norāda uz strauju pieprasījuma pieaugumu nekustamo īpašumu tirgū, ko ietekmējuši gan zemie hipotekāro kredītu procentu likmju gadi, gan iedzīvotāju ienākumu kāpums un migrācija uz pilsētām. Latvija ir viena no piecām valstīm ar straujāko cenu pieaugumu, līdzās Lietuvai (+114,2%) un Čehijai (+111,7%).

Tajā pašā laikā Latvijas iedzīvotāji savu vecāku mājas atstāj salīdzinoši agri – vidēji 26,2 gadu vecumā, kas ir nedaudz zemāk nekā ES vidējais rādītājs. Šī tendence, apvienojumā ar augošajām mājokļu cenām, norāda uz lielu pieprasījumu pēc pieejama mājokļa jauniešiem un jaunām ģimenēm. Tomēr, ņemot vērā Eurostat datus, 17% eiropiešu dzīvo nepietiekami plašos mājokļos, kamēr 34% dzīvo pārmērīgi lielos. Latvijā – līdzīgi kā daudzviet citur – mājokļu tirgū trūkst līdzsvara starp pieejamību un atbilstošu dzīvesvietas platību. Lai arī divas trešdaļas eiropiešu dzīvo sev piederošā mājoklī, Latvijā īpašumtiesību īpatsvars tradicionāli bijis augsts. Tomēr augošās cenas, īpaši Rīgā un tās apkārtnē, apgrūtina pirmā mājokļa iegādi jauniešiem. Dzīvokļu deficīts un relatīvi neliels istabu skaits uz vienu personu (vidēji 1.6 istabas Eiropā) aktualizē nepieciešamību pēc mērķtiecīgas mājokļu politikas arī Latvijā.

Privātmāju segmenta darījumu struktūras analīze Latvijā atklāj, ka tirgus kodolu veido īpašumi ar platību no 50 līdz 149 m<sup>2</sup>, kas veido 50% no kopējā darījumu apjoma. Salīdzinoši būtisku daļu darījumu veido arī nelielas mājas ar platību līdz 49 m<sup>2</sup>, kas veido 22% no darījumiem. Šī tendence var liecināt par pircēju vēlmi mazināt nākotnes ekspluatācijas izmaksas, īpaši attiecībā uz apkuri, komunālajiem maksājumiem un īpašuma uzturēšanas izdevumiem, kas kļūst arvien nozīmīgāki pieaugošo energoresursu cenu apstākļos. Savukārt lielākas dzīvojamās mājas ar platību no 150 līdz 249 m<sup>2</sup> veido 18%, bet īpaši lielas mājas ar platību virs 250 m<sup>2</sup> – 10% no kopējā darījumu skaita, kas norāda uz salīdzinoši zemāku pieprasījumu šajā segmentā. To var skaidrot gan ar augstākām iegādes izmaksām, gan ar ievērojami lielākām uzturēšanas izmaksām ilgtermiņā.

Īpaši nozīmīgs ir darījumu sadalījums pēc ēku celšanas gada. Dati rāda, ka 75% darījumu notiek ar dzīvojamām mājām, kas būvētas līdz 1999. gadam, savukārt 25% darījumu attiecas uz mājām, kas būvētas laika periodā no 2000. līdz 2024. gadam. Šāda struktūra norāda uz salīdzinoši ierobežotu jaunā dzīvojamā fonda piedāvājumu tirgū vai arī uz situāciju, kur jaunbūvju cenas ir būtiski augstākas nekā pircēju maksātspēja. Rezultātā pircēji biežāk izvēlas iegādāties vecākas dzīvojamās mājas, kas tirgū pieejamas par zemāku cenu un kuras iespējams pakāpeniski renovēt vai uzlabot.

Analizējot darījumu sadalījumu pēc ēkas stāvu skaita, redzams, ka dominē vienstāva dzīvojamās mājas, kas veido 56% no darījumiem, savukārt divstāvu mājas veido 41% darījumu. Šī tendence atspoguļo pieprasījumu pēc vienkāršākiem un funkcionāli efektīvākiem dzīvojamās platības risinājumiem, kas bieži ir saistīti ar zemākām būvniecības un ekspluatācijas izmaksām.

Kopumā tirgus dati liecina par pragmatisku pircēju pieeju, kas balstīta izmaksu efektivitātē, energoefektivitātes apsvērumos un īpašuma pieejamībā. Pircēji lielāko interesi izrāda par dzīvojamām mājām labā vai teicamā tehniskā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu finanšu līdzekļus būtiskos remontdarbos. Vienlaikus tirgū joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās lokācijās, kas veicina konkurenci starp pircējiem. Sliktā tehniskā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas galvenokārt gadījumos, kad to cena ir būtiski zemāka par tirgus vidējo līmeni. Šādi īpašumi bieži tiek iegādāti ar mērķi veikt remontu vai rekonstrukciju un pēc tam tos pārdot vai izīrēt.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta - dzīvojamo māju (celtas laika periodā no 1880. gada līdz 1980. gadam), platībā no 100 m<sup>2</sup> līdz 300 m<sup>2</sup> analīzi Rīgas pilsētā, tika konstatēts, ka pēdējā gada laikā ir pārdoti 110 šāda veida īpašumi. Darījumu cenas svārstījās no 10 000 EUR līdz 462 576 000 EUR jeb no 90 EUR/m<sup>2</sup> līdz 2 454 EUR/m<sup>2</sup>.

Vērtēšanas dienā piedāvājumā ir vairāk 10 dzīvojamās mājas Bierīnos, platībā no 100 m<sup>2</sup> līdz 300 m<sup>2</sup>, piedāvājumu cenas no 65 000 EUR līdz 790 000 EUR.

Dzīvojamo māju tirgus vērtību ietekmē vairāki būtiski faktori, tostarp īpašuma novietojums teritorijā, ēkas tehniskais stāvoklis, būvniecības kvalitāte un izmantotie materiāli, inženierkomunikāciju pieejamība, zemes gabala platība un tā labiekārtojums, kā arī funkcionāli atbilstošs telpu plānojums.

### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- izdevīgs novietojums Rīgas pilsētā;
- ērta piekļūšana pie Objekta ar automašīnu;
- zemes gabala daļa ir īpašumā;
- pieejama sabiedriskā infrastruktūra.

#### Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai;
- nav visu centralizēto komunikāciju pieslēgumu;
- nav īpašuma lietošanas kārtības līguma.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus pieeja.

### 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo vērtējamais Objekts ir ēku daļa, apbūve ar lielu funkcionālo, ekonomisko un fizisko nolietojumu, tādēļ aprēķinos būtu jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas aprēķinu rezultātu padarītu neprecīzu.

### 3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti vai iznomāti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas vai iznomāšanas gadījumā parasti saņem minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

### 3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analogu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Lai noteiktu iespējamās pārdošanas cenas, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgām ēkām un šādu īpašumu piedāvājumu.

*Nekustamā īpašuma 6/35 domājamo daļu Rīgā, Codes ielā 34, novērtējums*

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieceja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

**Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. īpašums *Pureņu ielā 6, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar kopējo platību 115.8 m<sup>2</sup>. Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir palīgēkas. Zemes gabals ar kopējo platību 506 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 10.2025. par 83 400 EUR.



2. īpašums *Saukas ielā 3, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar kopējo platību 141.6 m<sup>2</sup>. Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir palīgēkas. Zemes gabals ar kopējo platību 868 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 10.2025. par 94 000 EUR.



3. īpašums *Jūrkalnes ielā 26, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar kopējo platību 102.8 m<sup>2</sup>. Ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī, ir palīgēkas. Zemes gabals ar kopējo platību 1 209 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 01.2026. par 105 000 EUR.



4. īpašums *Volgundes ielā 9, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā ēka ar kopējo platību 171.9 m<sup>2</sup>. Ēka labā tehniskā stāvoklī, ir palīgēka. Zemes gabals ar kopējo platību 1 115 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 06.2025. par 200 000 EUR.



*\*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

## Nekustamā īpašuma 6/35 domājamo daļu Rīgā, Codes ielā 34, novērtējums

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajam. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Codes iela 34, Rīga	Pureņu iela 6, Rīga	Saukas iela 3, Rīga	Jūrkalnes iela 26, Rīga	Volgutes iela 9, Rīga				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	83000	94000	105000	200000				
Darījuma laiks		10.2025.	10.2025.	01.2026.	06.2025.				
Zemes gabala lielums, m <sup>2</sup>	1911	506	868	1209	1115				
Mājas platība (bez pagraba, ārtelpām), m <sup>2</sup>	199.7	115.8	141.6	102.8	163.2				
Pagraba/ārtelpu/palīģeku platība, m <sup>2</sup>	61.9	75.8	54.0	133.5	44.8				
Dzīvojamās ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs/apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji labs	labs				
Telpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	717	664	1,021	1,225				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 717		EUR 664		EUR 1,021		EUR 1,225	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 717		EUR 664		EUR 1,021		EUR 1,225	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 717		EUR 664		EUR 1,021		EUR 1,225	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		sliktāks	5%	sliktāks	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 753		EUR 697		EUR 1,021		EUR 1,225	
5. Iekštelpu platība		mazāka	-10%	mazāka	-5%	mazāka	-10%	līdzvērtīga	0%
		EUR 677		EUR 662		EUR 919		EUR 1,225	
6. Zemes platība		mazāka	15%	mazāka	10%	mazāka	5%	mazāka	5%
		EUR 779		EUR 728		EUR 965		EUR 1,287	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 779		EUR 728		EUR 965		EUR 1,287	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis		labāks	-10%	labāks	-5%	labāks	-15%	labāks	-25%
		EUR 701		EUR 692		EUR 820		EUR 965	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
		EUR 631		EUR 623		EUR 738		EUR 869	
10. Palīģekas un būves		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 631		EUR 623		EUR 701		EUR 869	
11. Ēkas uzlabojumi:									
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
- telpu plānojums (pagraba un ārtelpas)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			0%		0%		0%		-10%
		EUR 631		EUR 623		EUR 701		EUR 782	
Pārrēķinu koeficients		-12%		-6%		-31%		-36%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 86		-EUR 41		-EUR 320		-EUR 444	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 73062		EUR 88186		EUR 72112		EUR 127575	
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> cena		EUR 631		EUR 623		EUR 701		EUR 782	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3		0.3		0.25		0.15	
Salīdzināmo telpu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 669							
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība		EUR 133 547							

Izmantojot tirgus pieeju, noteiktā nekustamā īpašuma, Rīgā, Codes ielā 34, tirgus vērtība ir EUR 133 547.

**3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA**

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir 6/35 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Rīgā, Codes ielā 34. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tā tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā kopējās vērtības daļa.

Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Nekustamā īpašuma Rīgā, Codes ielā 34, tirgus vērtība	Vērtējamā Objekta noteiktā vērtība, EUR
Domājamās daļas no nekustamā īpašuma Rīgā, Codes ielā 34	6/35	133 547	22 894
<b>Vērtējamā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR</b>			<b>22 900</b>

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (noapaļojot) **22 900 EUR**.

**3.8. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE**

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktoros.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 20-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu, apvidus apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) nosacītās tirgus vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā vērtība	20.0%	4 580, noapaļojot 4 600
Apbūves nosacītā vērtība	80.0%	18 320, noapaļojot 18 300
Kopā:	100%	22 900

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošo 6/35 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas Rīgā, Codes ielā 34, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 12. maijā ir  
**22 900 EUR** (divdesmit divi tūkstoši deviņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **4 600 EUR** (četri tūkstoši seši simti eiro),  
apbūves domājamo daļu nosacītā tirgus vērtība ir **18 300 EUR** (astoņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**



# LATVIJAS REPUBLIKA

Rīga

Codes iela 34

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.: 0100 106 0072

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes gabala robežas:

Rīgas pilsētas zemes komisija 09/03/2000 Nr.5/171

Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

Rīgas ģeodēziskais centrs

izpildītiem mērogā 1:500

Zemes kopplatība 1911 m<sup>2</sup>

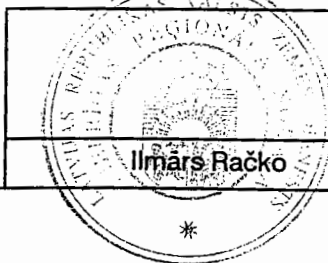
Nekustamais īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas

zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatā

2001 gada 4.maijā

Nodalījuma (folijas) Nr. 25413

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis: [Signature]



### VALSTS ZEMES DIENESTS

#### Lielrīgas reģionālā nodaļa

Ilmārs Račko

Rīgas pils. filiāles vadītājs(a)

03/10/2000

RASD Lielrīgas reģionālā nodaļa  
Rīgas pilsētas filiāles vadītājs  
Ilmārs Račko  
Līga Breivale

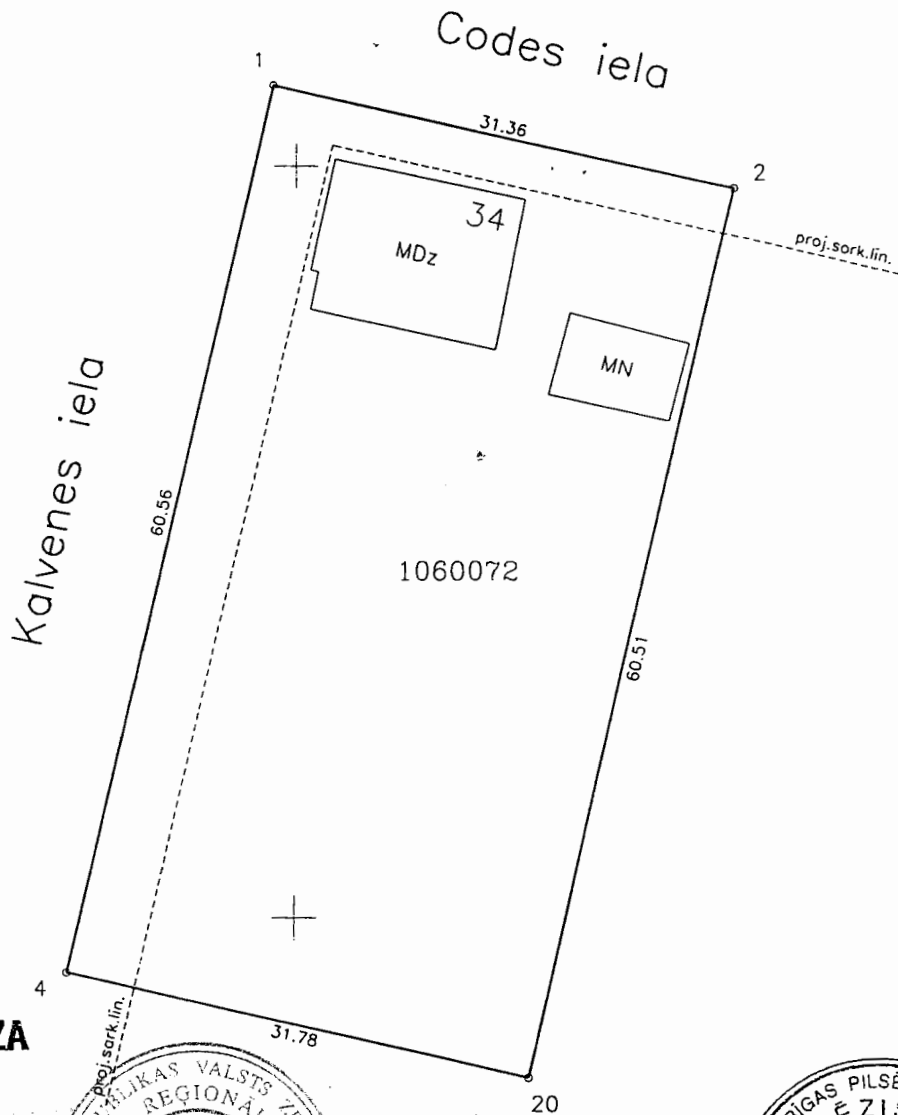
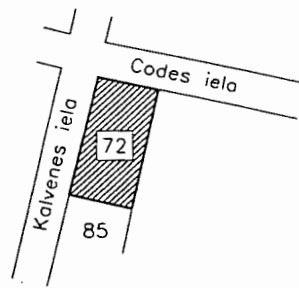
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES  
LKS92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ  
MĒROGA KOEFICIENTS 0.999603

	X	Y
1	308055.33	503948.45
2	308048.49	503979.04
20	307989.48	503965.74
4	307996.37	503934.73

Platība 1911 m<sup>2</sup>

Tai skaitā proj. sarkano līniju robežs 365 m<sup>2</sup>.

ZEMES GABALA  
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



**KOPIJA PAREIZA**

*[Handwritten signature]*

Kadastra pārvaldes  
Rīgas biroja vadītāja  
vietniece

*27.01.2003, Rīga*



RĪGAS ĢEODĒZISKAIS CENTRS

Mērogs	1:500
pilsēta	grupa grunts
kods	0100 106 0072

direktors	J.Pakalns	<i>[Signature]</i>	26.10.99
uzmērija	J.Vidušs	<i>[Signature]</i>	26.10.99



## Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01001060072	-	0.1911 ha	25413	-	Rīga

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001060072	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1911
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	45722	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	71160	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001060072001	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	212,7
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dviņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1935
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	57732	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	94140	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	212,7
Lietderīgā platība (kv.m.):	212,7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	212,7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	212,7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	116,5
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	96,2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001060072001001	Codes iela 34 - 1, Rīga, LV-1058
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	19
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	41202	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	67186	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	151.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	151.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	151.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	81.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	70.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	7.4	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	2.4	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	10.3	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	4.6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.4	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	16.0	-

7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	7.4	-
8	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	6.9	-
9	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.9	-	-	1.7	-
10	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.9	-	-	1.7	-
11	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	2.4	-
12	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	4.0	-
13	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	8.8	-
14	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	20.1	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	12.1	-
16	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	16.1	-
17	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.0	-	-	3.3	-
18	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.6	-	-	3.1	-
19	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.7	-	-	6.1	-

01001060072001002

Codes iela 34 - 2, Rīga, LV-1058

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	11
Ēkas apsekošanas datums:	17.07.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	16530	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	26954	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	60,9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	60,9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	60,9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	34,8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	26,1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.4	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	0.6	-

3	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	5.9	-
4	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.7	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	8.3	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	15.1	-
7	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.1	-	-	1.2	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	7.5	-
9	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.1	-	-	3.3	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	12.2	-
11	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.55	-	-	3.7	-

### Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	-

### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	705.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	143.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	25.10.2024	11-09-Z/7156	Valsts zemes dienests
Mantojuma apliecība	16.02.1990	6-M-299	Notārs

### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1935
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāk	1935
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1935
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1935

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

### Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001060072002	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072003	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072004	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072005	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072006	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072007	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058

01001060072002

1/1

Codes iela 34, Rīga, LV-1058

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	28,4
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1963
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1111	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2272	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	28,4
Lietderīgā platība (kv.m.):	28,4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	28,4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	28,4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001060072002001	-
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	532	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1088	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	13,6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	13,6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	13,6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,45	-	-	10,8	-
2	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,25	-	-	2,8	-

01001060072002002

-

Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	579	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1184	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef, 0,8)

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	14,8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	14,8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14,8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,25	-	-	2,9	-
2	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,45	-	-	11,9	-

## Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2;2a	-

## Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	94,0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	36,4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

## Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	25.10.2024	11-09-Z/7156	Valsts zemes dienests
Mantojuma apliecība	16.02.1990	6-M-299	Notārs

## Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1963
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1963
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1963
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1963

## Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

01001060072003

1/1

Codes iela 34, Rīga, LV-1058

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	7.3
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1963
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007

## Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	119	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	304	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

## Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	7,3
Lietderīgā platība (kv.m.):	7,3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	7,3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	7,3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):

0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001060072003001	-
Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	119	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	304	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef, 0,8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	7,3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	7,3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	7,3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1,9	-	-	3,4	-
2	šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1,9	-	-	1,9	-
3	šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1,9	-	-	2,0	-

**Ēkas vēsture**

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
3	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Apbūves laukums	-	9.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	19.0 kub.m.	-	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	25.10.2024	11-09-Z/7156	Valsts zemes dienests
Mantojuma apliecība	16.02.1990	6-M-299	Notārs

### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1963
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1963
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1963
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1963

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

01001060072004	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
----------------	-----	------------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	10.3
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1963
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	219	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	750	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	10.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	10.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	10.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī

Nolietojuma noteikšanas datums:

-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001060072004001	-
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	130	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	444	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	6,1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	6,1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	6,1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1,9	-	-	6,1	-

01001060072004002

-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	89	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	306	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	4,2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	4.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	4.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	4.2	-

### Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
4	-

### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	27,0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	12,9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	25.10.2024	11-09-Z/7156	Valsts zemes dienests
Mantojuma apliecība	16.02.1990	6-M-299	Notārs

### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1963
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1963
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1963
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1963

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

01001060072005

1/1

Codes iela 34, Rīga, LV-1058

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5,9
Nosaukums:	Nojume
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūītis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1974
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes

Fiskālā kadastrālā vērtība	231	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	472	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	5.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	5.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	5.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001060072005001	-
Nosaukums:	Nojume
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	231	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	472	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	5.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	5.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	5.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Nojume	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.9	-	-	5.9	-

**Īpašnieki****Ēkas vēsture**

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
5	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	5,9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	11.0 kub.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Dāvinājuma līgums	09.10.1997	3489	Fiziskas personas

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Koka stabi	1974
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1974
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1974
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1974

01001060072006

1/1

Codes iela 34, Rīga, LV-1058

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1,3
Nosaukums:	Ateja
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1974
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	13	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	54	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	1.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	1.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

#### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001060072006001	-

Nosaukums:	Tualete
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	13	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	54	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0,8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ateja	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.8	-	-	1.3	-

#### Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
6	-

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būvtilpums	-	2.0 kub.m.	-	-
------------	---	------------	---	---

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	25.10.2024	11-09-Z/7156	Valsts zemes dienests
Mantojuma apliecība	16.02.1990	6-M-299	Notārs

### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Koka stabi	1974
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	1974
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1974
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1974

01001060072007

1/1

Codes iela 34, Rīga, LV-1058

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1.7
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1974
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	71	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	1.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01001060072007001	-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	17.06.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	71	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.9	-	-	1.7	-

#### Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
7	-

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	2,0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4,0 kub.m.	-	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	25.10.2024	11-09-Z/7156	Valsts zemes dienests
Mantojuma apliecība	16.02.1990	6-M-299	Notārs

#### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Koka stabi	1974
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	1974
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1974
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1974

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0,1911
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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0,1911

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1911	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0131	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0314	ha
-	01.05.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0,0142	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0019	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0,1911	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0040	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0,0012	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0,0314	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0,0040	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0314	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Jānis Vidušs	26.10.1999

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01001060072001	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072002	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072003	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072004	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072006	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058
01001060072007	1/1	Codes iela 34, Rīga, LV-1058

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	06.10.2025	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.07.2024	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	23.01.2023	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	19.11.2020	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	22.07.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	14.06.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	25.05.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.04.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	01.03.2016	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	09.10.2015	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	07.10.2015	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	21.09.2015	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	16.09.2015	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	30.09.2003	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	04.05.2001	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	22.03.2001	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	26.07.2000	-
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	02.06.2000	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	28.10.2025	11-09-R/5609	VZD Rīgas reģionālā pārvalde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	02.11.2016	11-09-R/9098	VZD Rīgas Reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	27.10.2016	-	Rīgas domes Finanšu departaments
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	17.05.2016	11-09-R/4797	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	11.05.2016	di16-487-nd	Rīgas Domes Īpašuma departaments
Cita veida dokuments	03.05.2016	DA-16-764-dv	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	20.04.2016	11-09-R/3837	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas birojs
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	13.05.2011	1-43/RD-11-470-ap	Rīgas dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	14.12.2010	2384	Rīgas Dome
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	04.05.2001	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Dāvinājuma līgums	13.09.2000	2652	Žvērināts notārs Nīna Šarkova
Pirkuma līgums	04.07.2000	01/K-605	Latvijas Hipotēku un zemes banka
Pirkuma līgums	04.07.2000	01/K-606	Latvijas Hipotēku un zemes banka
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	28.03.2000	653-P	VAS "Latvijas Hipotēku un zemes banka"
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	09.03.2000	5/171	Rīgas pilsētas zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	26.10.1999	-	Rīgas ģeodēziskais centrs
Cita veida dokuments	28.09.1999	B-2-424	Rīgas pilsētas zemes komisija
Atzinums par zemes piešķiršanu īpašumā	05.08.1999	28/170-A	Rīgas pilsētas zemes komisija

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



## RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS DEPARTAMENTS

Dzirnavu iela 140, Rīga, LV-1050, tālrunis 67012222, e-pasts pad@riga.lv

Rīgā

05.11.2025. Nr. DA-25-32839-nd

Uz 28.10.2025 Nr. 2/9-3/7506

Valsts akciju sabiedrībai  
“Valsts nekustamie īpašumi”  
paziņošanai e-adresē

Par informācijas sniegšanu par nekustamo  
īpašumu Codes ielā 34, Rīgā,  
kadastra numurs 01001060072

Rīgas valstpilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – Departaments) ir izskatījis jūsu iesniegumu ar lūgumu sniegt informāciju par nekustamo īpašumu Codes ielā 34, Rīgā, ar kadastra apzīmējumu 0100 106 0072 (turpmāk – Zemes vienība), kādi atļautās izmantošanas veidi ir noteikti spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā, vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem; vai Zemes vienība atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu; vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Informējam, ka atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP, apstiprināts ar Rīgas domes 2021.gada 15.decembra saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”) Funkcionālā zonējuma karti Zemes vienība lielākajā daļā platības atrodas savrupmāju apbūves teritorijā ar indeksu DzS1.

Atbilstoši RTP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 4.1.1. apakšnodaļā noteiktajam savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir uzskaitīti zemāk.

- Savrupmāju apbūve.
- Dārza māju apbūve.
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve: objekti ar stāvu platību līdz 150 m<sup>2</sup>, izņemot degvielas uzpildes stacijas, automazgātavas un ķīmiskās tīrītavas, kuru jauda pārsniedz 500 kg dienā, un veļas mazgātavas, kuru jauda pārsniedz 1000 kg dienā. Ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai, atļauto objektu stāvu platību var palielināt līdz 300 m<sup>2</sup>.

- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve: pansijas.
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve: pirmsskolas izglītības iestādes.
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve: ārstu prakses.
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve.
- Labiekārtota ārtelpa: labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.
- Ārtelpa bez labiekārtojuma.

Daļa Zemes vienības (~290 m<sup>2</sup>) atrodas Kalvenes ielas un Codes ielas sarkanajās līnijās transporta infrastruktūras teritorijā (TR1). Atbilstoši RTP TIAN 4.7.1. apakšnodaļā noteiktajam transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir uzskaitīti zemāk.

- Inženiertehniskā infrastruktūra.
- Transporta lineārā infrastruktūra: transporta lineārā infrastruktūra, izņemot dzelzceļa lineāro infrastruktūru.
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra: būves sauszemes satiksmes nodrošināšanai. Ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, atļauti autotransporta apkopes objekti.

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve: ārpus ielas satiksmes telpas, ja tuvāko piecu gadu laikā konkrētajā vietā nav plānota ielas būvniecība vai pārbūve, ir atļauta apbūve, ko veido īslaicīgas lietošanas būves – tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), degvielas uzpildes stacijas un minimālā transporta apkopes servisa objekti

Izvērtējot, vai uz Zemes vienības atsavināšanu ir attiecināmi likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi, Departaments savas kompetences ietvaros informē, ka Zemes vienība neatrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā vai citu publisko ūdenstilpju un ūdensteču aizsargjoslās.

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu un Rīgas valstspilsētas pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.

Zemes vienība pieguļ ielas sarkanajām līnijām, un no teritorijas plānojuma viedokļa, tai ir nodrošināta piekļuve.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta Pilsētvides attīstības pārvaldes vadītāja p.i.

I.Staša-Šaršūne

Miķelsone 67105443