

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Rīgā,
Brīvības ielā 96 un 96A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 21. septembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Rīgā, Brīvības ielā 96 un 96A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 028 0049	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	6156
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0100 028 0049		
Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums:	0100 028 0049 001		
Plašizklaides pasākumu ēkas kadastra apzīmējums:	0100 028 0049 002		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas Valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā
------------	-----------------------------------------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	3 371	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, pilsētas centrālpakure, ūdensvads un kanalizācija.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas / pieņemšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001	1904.	2	792,0	Apmierinošs.
Plašizklaides pasākumu ēka 002	1952./2008.	5	8 047,6	Apmierinošs.

Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none"> - Saskaņā ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes izziņu, ēka Brīvības ielā 96 k-2 ir kultūrvēsturiski vērtīga ēka; - Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,3371 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija 0,0078 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju; - Piebraucamais ceļš – 0,0129 ha; - TP 186 aizsargjosla - 0,0016 ha.
Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0078 ha, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, piebraucamais ceļš 0.0129 ha, TP 186 aizsargjosla 0.0016 ha, arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti 0,3371 ha.
Netiek ņemti vērā:	<ul style="list-style-type: none"> - Nostiprinātas nomas tiesības uz zemes gabalu 2 555 m² platībā un 6-stāvu teātra ēku (Nr.2) uz 25 gadiem. Nomnieks SIA "BALTIJAS DISTRIBUTORU GRUPA"; - Nostiprināta nomas tiesība uz telpām Nr.100 un Nr.100a līdz 2009. gada 7. novembrim. Nomnieks SIA "AKA"; - Nostiprināta nomas tiesība uz biroja telpām 28,53 m² un diviem iebūvētiem skapjiem 3,19 m² būves (kadastra apzīmējums 0100 028 0049 001) otrajā stāvā līdz 2009. gada 31. decembrim. Nomnieks: SIA "Hermess XXI"; - Nostiprināta nomas tiesība uz ēkas Brīvības ielā 96 nr.001 2.stāva telpām ar kopējo platību 88 m² līdz 2016. gada 31. augustam. Nomnieks SIA "Projektu vadības konsultanti".

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	21.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta daļēja Objekta iekštelpu apskate. Saskaņā ar īpašnieka pārstāvja sniegto informāciju, pārējo telpu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 21. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu), ienākumu un izmaksu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2023. gada 21. septembrī ir
1 470 000 EUR (viens miljons četri simti septiņdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **440 000 EUR** (četri simti četrdesmit tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **1 030 000 EUR** (viens miljons trīsdesmit tūkstoši 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	7
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	7
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	7
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	9
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	9
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	10
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	14
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	14
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	15
4.2. TIRGUS ANALĪZE	15
4.3. ADMINISTRATĪVĀS ĒKAS UN TAI PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	16
4.4. ADMINISTRATĪVĀS ĒKAS UN TAI PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	18
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	20
4.6. ADMINISTRATĪVAJAI ĒKAI PIESAISTĪTĀS ZEMES DAĻAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	21
4.7. PLAŠIZKLAIDES PASĀKUMU ĒKAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	22
4.8. PLAŠIZKLAIDES PASĀKUMU ĒKAI PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	24
4.9. SECINĀJUMS	25
5. SLĒDZIENS	26
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	27
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	28

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāna ar pielikumiem kopijas	- 3 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 19 lapas;
4. pielikums	Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas	- 54 lapas;
5. pielikums	Izziņu, lēmumu un aktu kopijas	- 16 lapas;
6. pielikums	Nomas līgumu apkopojums	- excel;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Brīvības ielā 96 un 96A, novērtēšanu 2023. gada 21. septembrī. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu), ienākumu un izmaksu pieejas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma 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 pārāks 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 pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākuma pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami complicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākuma pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **frais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

Ar **izmaksu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides 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.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0100 028 0049) ar kopējo platību 3 371 m² un uz tā esošā apbūve – administratīvā ēka (kad.apz. 0100 028 0049 001) ar kopējo platību 792,0 m² un plašizklaides pasākumu ēka (kad.apz. 0100 028 0049 002) ar kopējo platību 8 047,6 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts, Rīgā, Brīvības ielā 96 un 96A.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas Valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā nr. 6156, īpašuma kadastra nr. 0100 028 0049 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

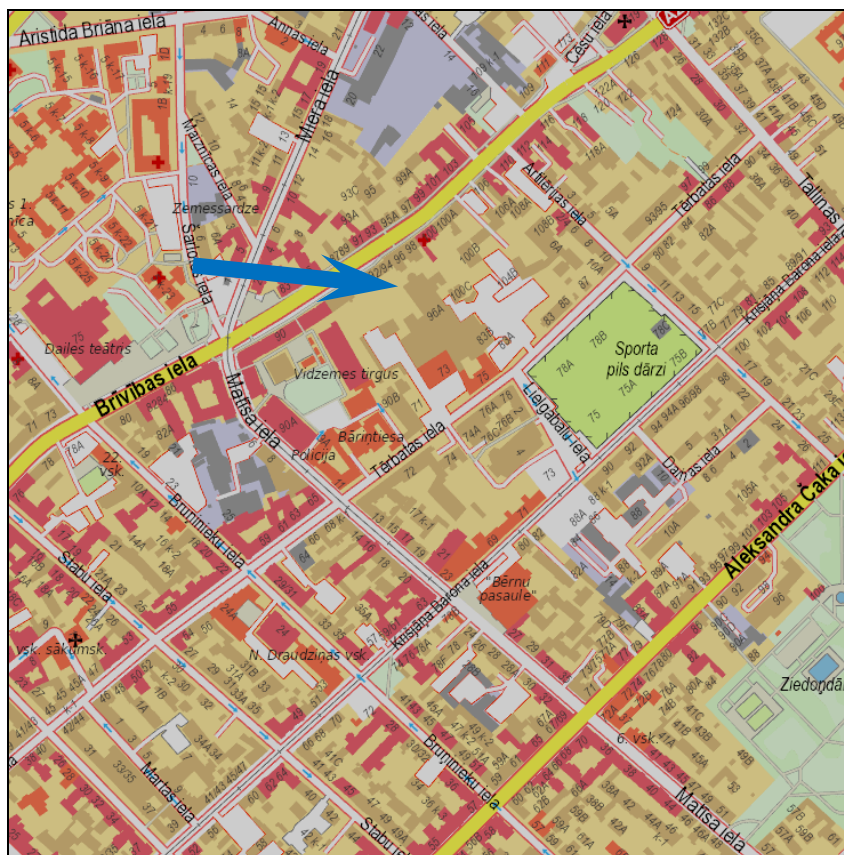
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

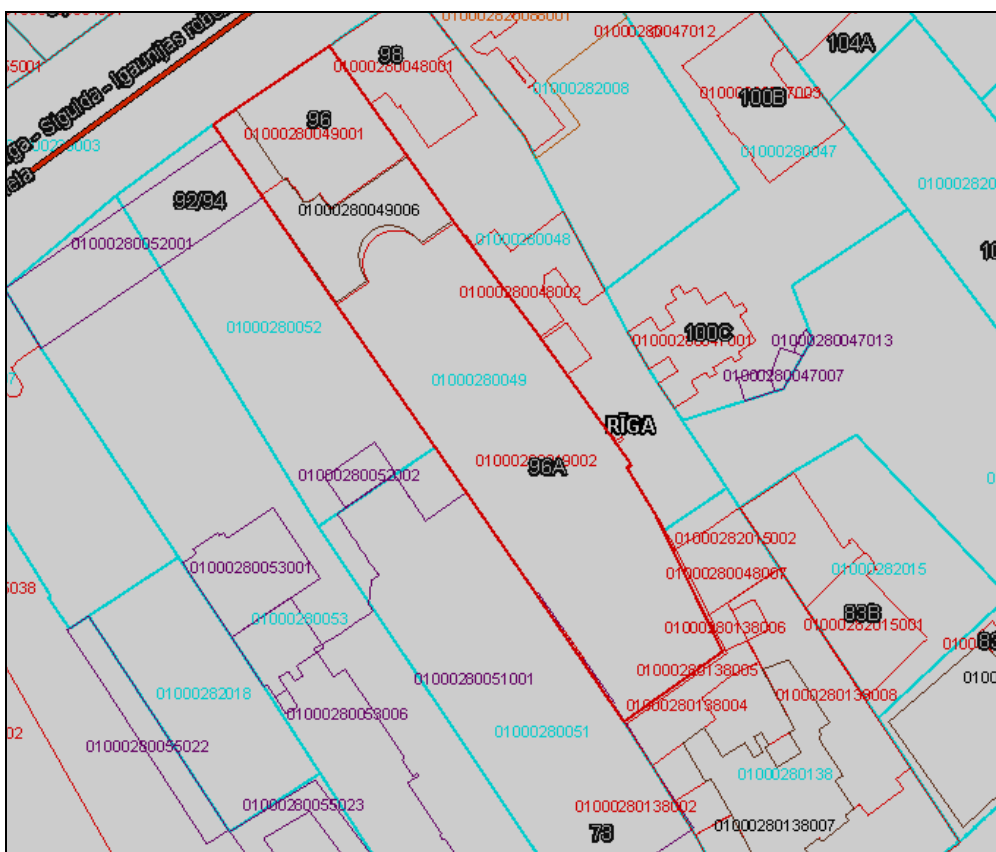
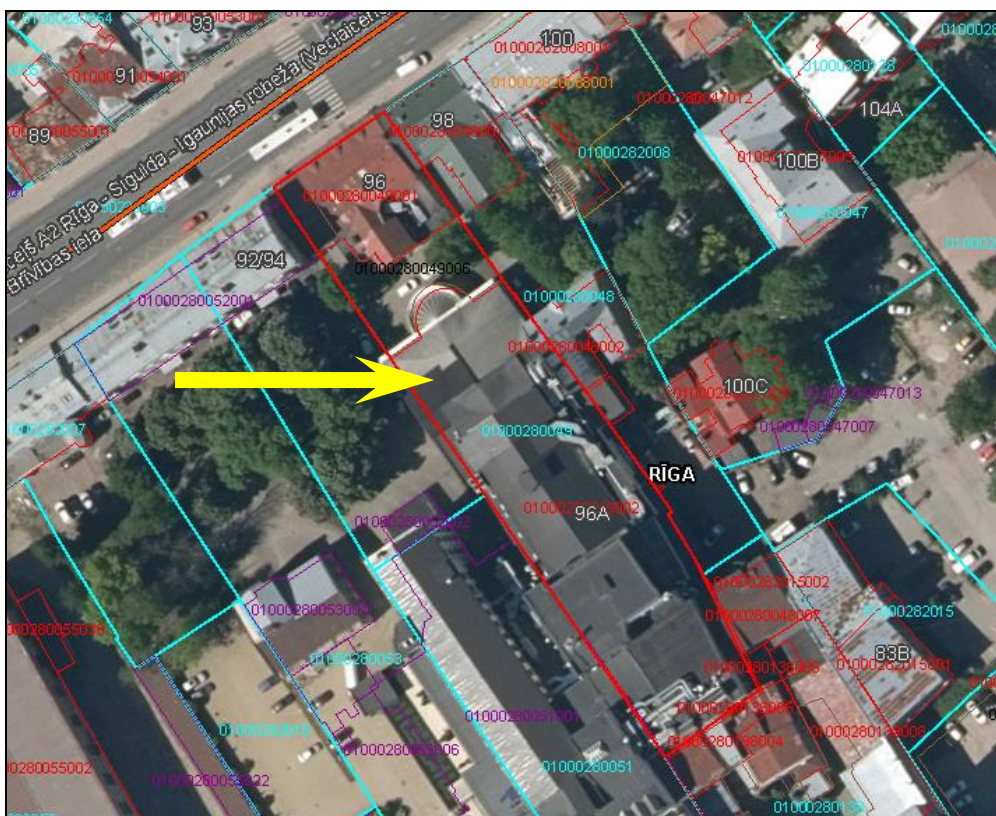
Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā, Brīvības ielas malā, kvartāla daļā starp Brīvības, Matīsa, Tērbatas un Artilērijas ielām. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietota komerciālas nozīmes apbūve, dzīvojamās ēkas un citi dažāda izmantošanas veida īpašumi. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Piekļūšana pie īpašuma iespējama no Brīvības ielas. Pie Objekta esošās ielas ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī, ielās uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama nelielajā vērtējamā īpašuma pagalmā. Gar īpašumu, pa Brīvības ielu ir augstas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā teicams, netālu atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas. Arī sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē ir laba, netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes, kultūras un izklaides objekti u.c.). Attiecīgi īpašuma atrašanās vieta kopumā ir laba.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	3 371 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	daļēji esošo ēku apbūve, daļēji bez nožogojuma.

Uz zemes gabala esošajai apbūvei ir pievadīti visi nozīmīgākie centralizētie inženiertīkli – elektroapgāde, pilsētas centrālā apkure, ūdensapgāde un kanalizācija.

2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētajiem ir iesniegtas kadastra izdrukas un tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajā uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Administratīvā ēka (kad.apz. 0100 028 0049 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	559,6	m ²
Būvtilpums:	3 816,0	m ³
Kopējā platība:	792,0	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1904.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūra, koka	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs
Ailes:	logi – PVC un koka, ārdurvis – metāla, koka un PVC; koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	daļēji apmierinošs un labs
Jumts:	metāla	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	daļēji izbūvēta piespiedu ventilācijas sistēma, daļēji ir dabiskā ventilācija	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas tirdzniecības telpas, kabineti, sanmezglis un palīgtelpas. Telpu griestu augstums aptuveni no 2,5 m līdz 3,2 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām ir dabiskais nolietojums, atsevišķas telpas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Plašizklaides pasākumu ēka (kad.apz. 0100 028 0049 002)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	2 484,2	m ²
Būvtilpums:	42 930,0	m ³
Kopējā platība:	8 047,6	m ²
Stāvu skaits:	5	
Ekspluatācijas uzsākšanas / pieņemšanas gads:	1952./2008.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	granīta akmeņi	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	apmierinošs

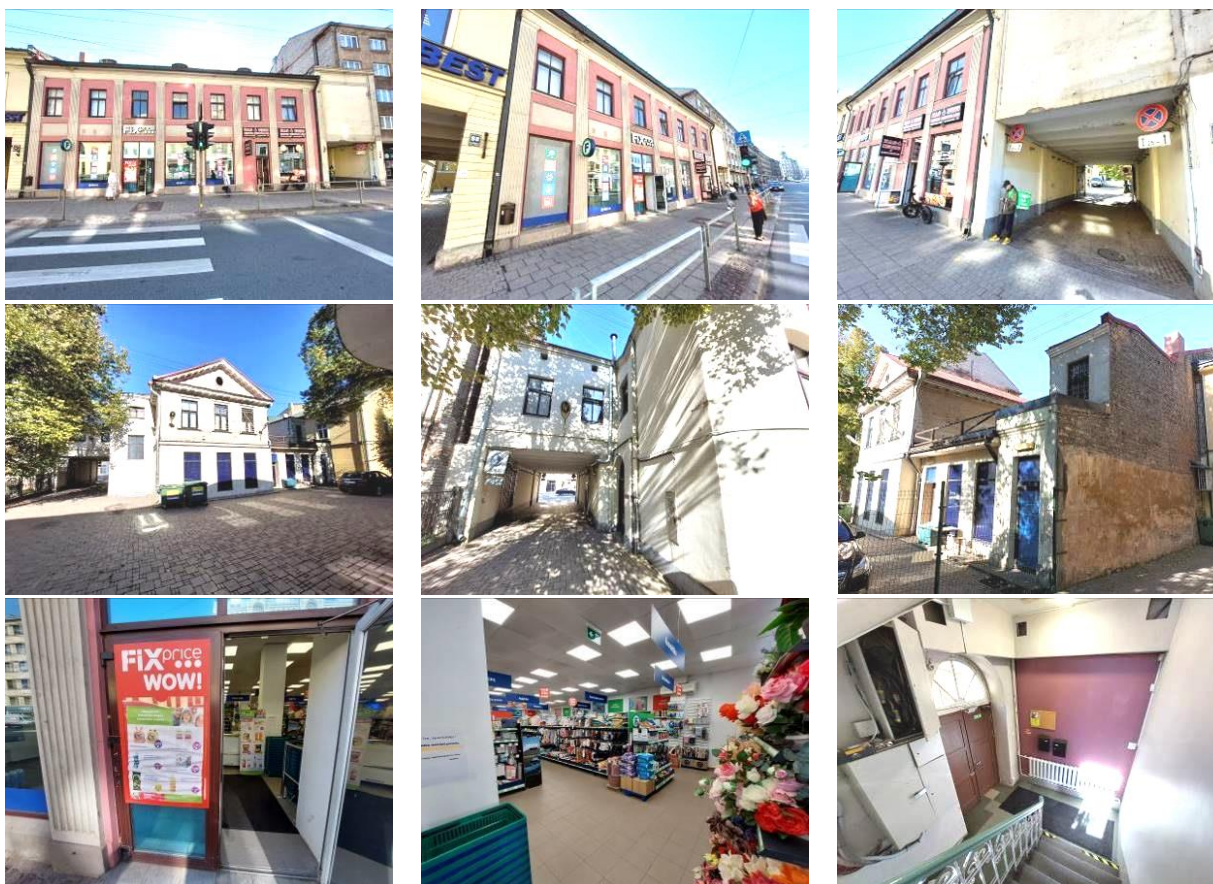
Stāvoklis apskates brīdī		
Ailes:	logi – PVC, ārdurvis – metāla un PVC; metāla un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	apmierinošs
Jumts:	ruberoīda loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	daļēji izbūvēta piespiedu ventilācijas sistēma, daļēji ir dabiskā ventilācija	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas plašizklaides pasākumu telpas, zāles, kabineti, sanmezgli un palīgtelpas. Telpu griestu augstums aptuveni no 2,0 (palīgtelpas) m līdz 5,85 m (lielā zāle).		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir dabiskais nolietojums, atsevišķas telpas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Ēku tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs, daļēji nolietojusies vai bojāta iekšējā un ārējā apdare un atsevišķas logu un durvju ailes.

2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

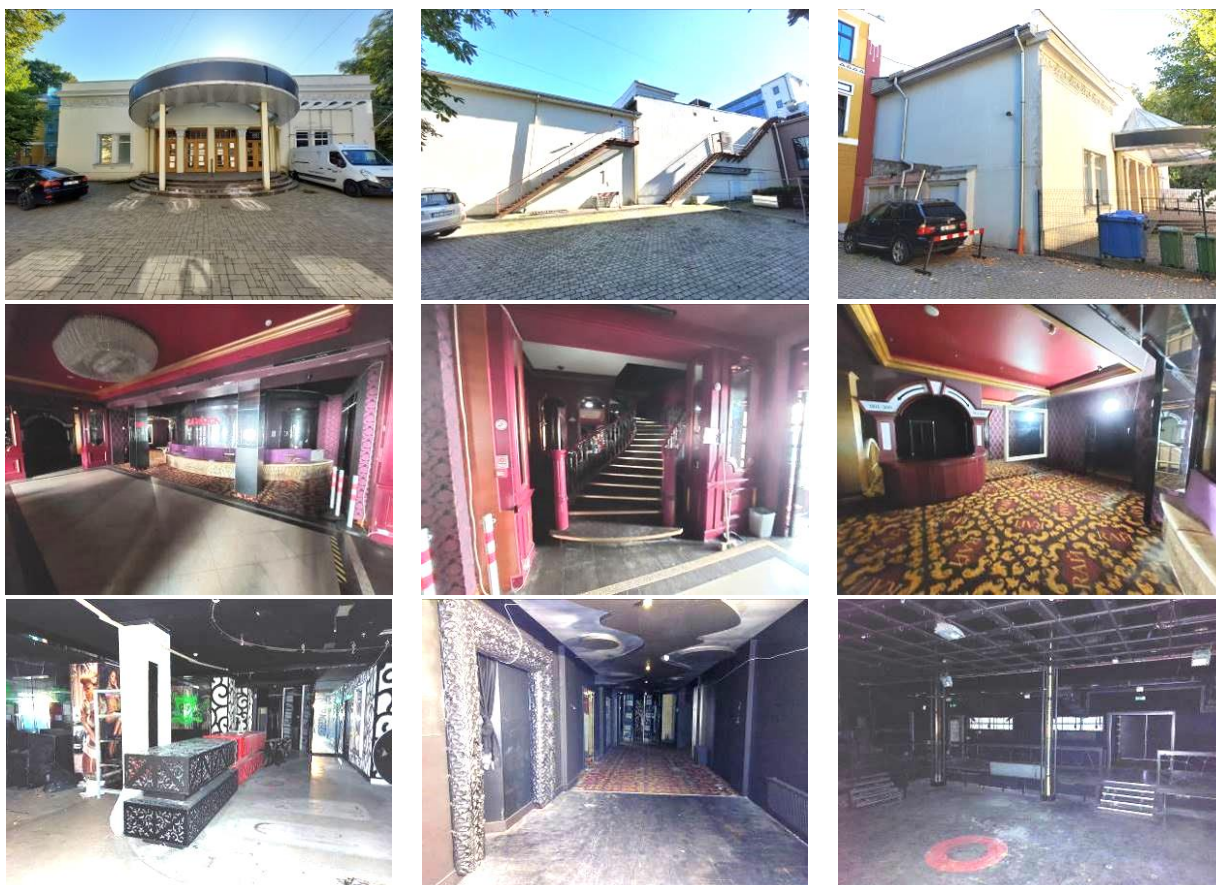
Objekta apskates brīdī administrācijas ēka 001 tika izmantots komercdarbībai, savukārt plašizklaides pasākumu ēka 002 ilgstoši netiek izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 21. septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

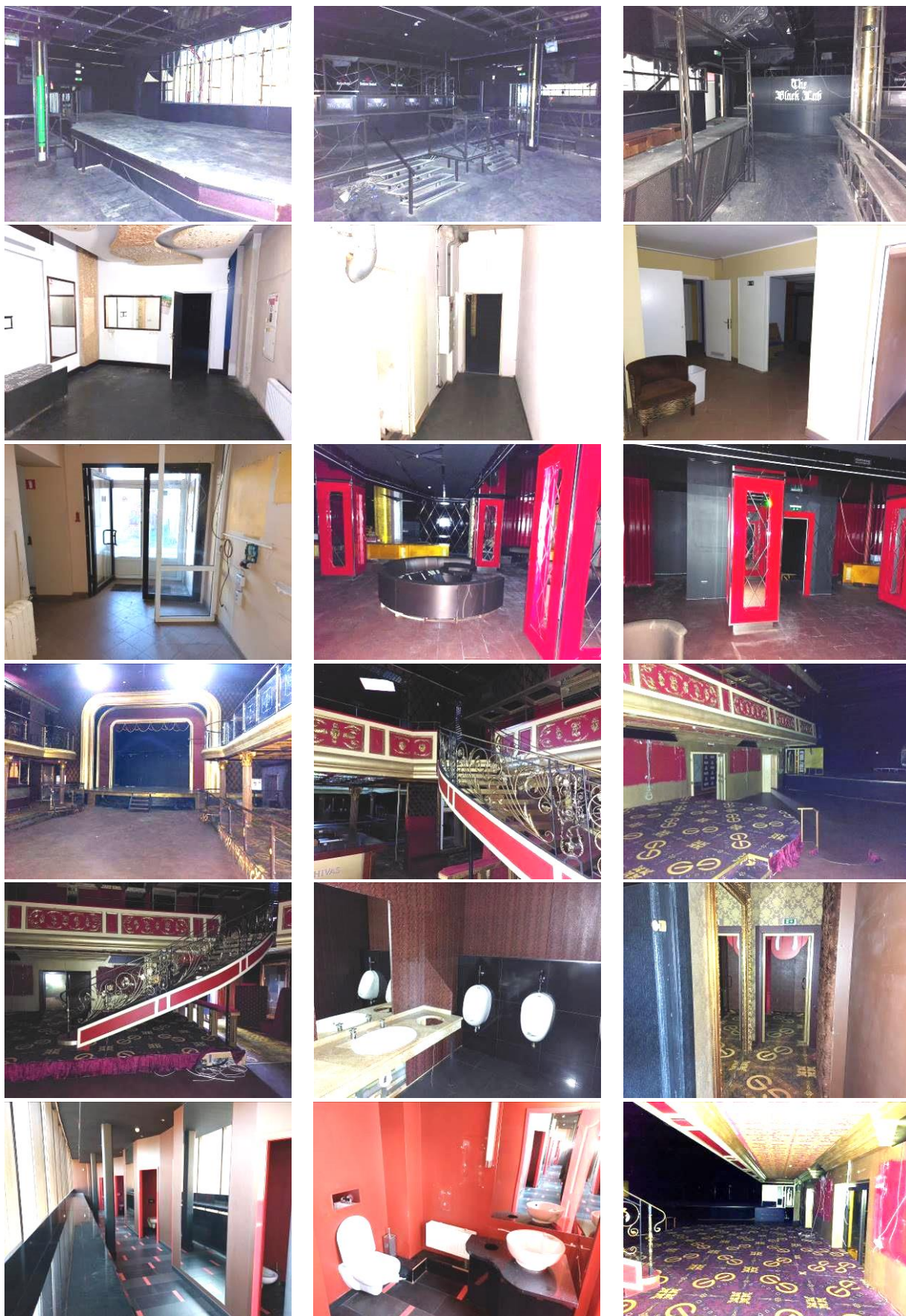


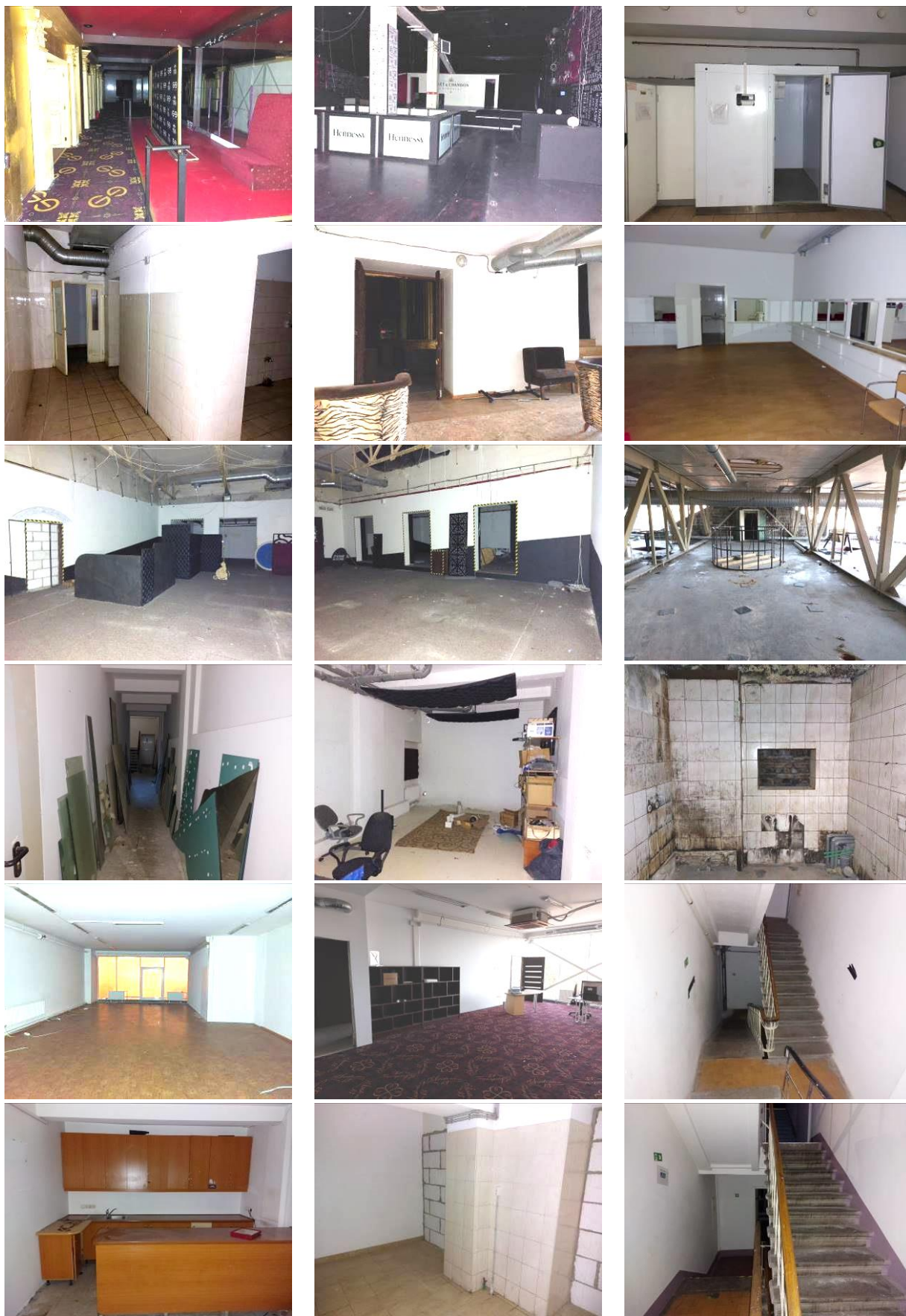


Administratīvā ēka 001



SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite





Plašizklaides pasākumu ēka 002

3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. 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 faktorus. 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 Objektu raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas nozīmes ēkas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- liela ēku kopējā platība.

Negatīvie:

- plašizklaides pasākumu ēka ir kultūrvēsturiski vērtīga ēka;
- augsts apbūves funkcionālais nolietojums;
- nepieciešami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai, iekšējai apdarei ievērojams nolietojums;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, ir samazinājies potenciālo nomnieku skaits.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

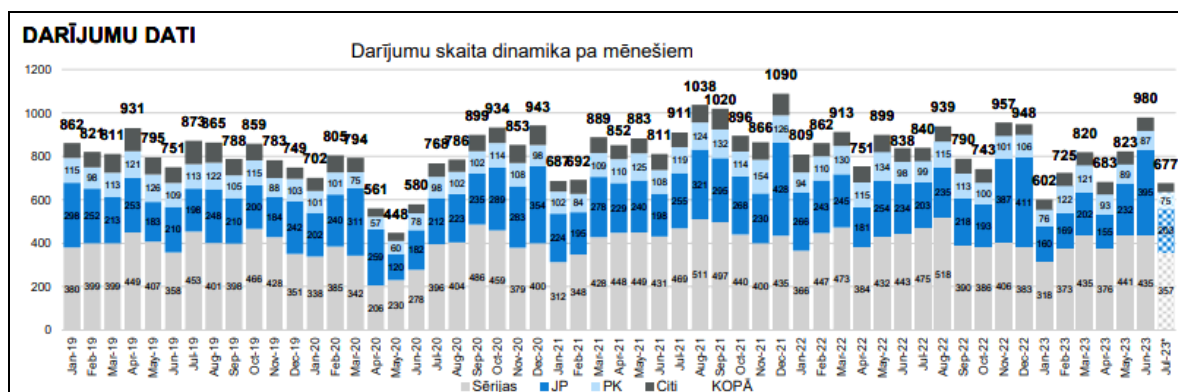
Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma 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” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas centrā un blakus esošajos rajonos.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērstš.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2023. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2024. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2023. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2023. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2024. gadā.



Avots: www.cenubanka.lv

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 300 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apmierinošs novietojums) līdz ~ 700 000 EUR (ēkas labā tehniskā stāvoklī, labs novietojums) jeb no 300 – 600 EUR/m². Lielākas cenas virs 700 000 EUR ir īpašumiem ar plašām telpām, funkcionāli racionālu plānojumu.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu tirdzniecības, biroju un noliktavu telpu nomas maksu Rīgas pilsētas tālā centra rajonā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 2,0 EUR/m² – 8,0 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas biežāk tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām. Telpu nomas maksas robežās no 2 EUR/m² – 4 EUR/m² biežāk ir raksturīgas telpām neaktīvās vietās, savukārt telpu nomas maksas robežās no 5 EUR/m² – 8 EUR/m² ir attiecināmas uz telpām aktīvajās zonās. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

4.3. ADMINISTRATĪVĀS ĒKAS UN TAI PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta daļas tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo īpašuma daļu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamās īpašuma daļas tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamās nekustamā īpašuma daļas tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamā īpašuma daļai.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr. **Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. īpašums *Krišjāņa Barona iela 69, Rīga*. Ēkas kopējā platība 1 838,3 m², zemes gabala platība 1 058 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2021. par 683 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



2. īpašums *Brīvības iela 194A, Rīga*. Ēkas kopējā platība 1 027,9 m², zemes gabala platība 567 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2021. par 373 000 EUR.



3. īpašums *Palīdzības iela 6, Rīga*. Ēkas kopējā platība 485,6 m², zemes gabala platība 492 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums tiek piedāvāts tirgū par 310 000 EUR.



4. īpašums *Mastu iela 4, Rīga*. Ēkas kopējā platība 957,7 m², zemes gabala platība 1 260 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2023. par 600 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamā Objekta daļa	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	
	Brīvības iela 96, Rīga	Krišjāņa Barona iela 69, Rīga	Brīvības iela 194A, Rīga	Palīdzības iela 6, Rīga	Mastu iela 4, Rīga	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	683 000	373 000	310 000	600 000	
Darījuma laiks		03.2021.	12.2021.	piedāvājums	03.2023.	
Administratīvai ēkai 001 piesaistītā zemes gabala daļas platība, m ²	700	1058	567	492	1260	
Administratīvās ēkas kopplatība, m²	792,0	1838,3	1027,9	485,6	957,7	
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	labs	apmierinošs	labs	labs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	372	363	638	627	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo				
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 372		EUR 363		EUR 638	EUR 627
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 372		EUR 363		EUR 638	EUR 627
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	slīktāk	5%	slīktāk	5%	labāk	-5%
	EUR 390		EUR 381		EUR 606	EUR 627
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	slīktāks	2%	slīktāks	10%
	EUR 390		EUR 389		EUR 667	EUR 689
5. Ēku platība	lielāka	8%	lielāka	2%	mazāka	-3%
	EUR 421		EUR 396		EUR 647	EUR 703
6. Zemes platība	lielāka	-2%	mazāka	2%	mazāka	2%
	EUR 413		EUR 404		EUR 660	EUR 682
7. Ēku konstruktīvais risinājums	labāks	-3%	labāks	-3%	labāks	-3%
	EUR 401		EUR 392		EUR 640	EUR 661
8. Ēku tehniskais stāvoklis	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
	EUR 380		EUR 392		EUR 608	EUR 628

9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 380		EUR 392		EUR 608		EUR 628	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 380		EUR 392		EUR 608		EUR 628	
11. Ēku uzlabojumi:								
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagraba telpas u.c.)	slīktāks	5%	līdzvērtīgs	0%	slīktāks	5%	slīktāks	5%
- teritorijas labiekārtojums asfaltēti laukumi, apgaismojums u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		5%		0%		5%		5%
	EUR 400		EUR 392		EUR 639		EUR 660	
Pārrēķinu koeficients	8%		8%		0%		5%	
Pārrēķinu korekcija	EUR 28		EUR 29		EUR 0		EUR 33	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 734 420		EUR 403 153		EUR 310 123		EUR 631 830	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- veikto pārbūvju saskaņošana	-EUR 3 000		-EUR 3 000		-EUR 3 000		-EUR 3 000	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 731 420		EUR 400 153		EUR 307 123		EUR 628 830	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 398		EUR 389		EUR 632		EUR 657	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3		0,2		0,2		0,3	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 521							
Īpašuma daļas tirgus vērtība	EUR 412 391							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā administratīvās ēkas un tai piesaistītā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 412 391.

4.4. ADMINISTRATĪVĀS ĒKAS UN TAI PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta daļas tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu īpašuma daļa ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot tirdzniecības, biroju un noliktavu vajadzībām.

Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par telpu lietošanu administratīvajā ēkā ir noslēgti vairāki nomas līgumi ar dažādiem nomniekiem. Telpu noslogojums apskates dienā bija aptuveni 90-95%. Vērtētājiem tika iesniegts telpu nomas līgumu apkopojums. Saskaņā ar to, telpu nomas līgumi ir ar dažādiem termiņiem (no 2024. gada līdz 2028. gadam), nomas maksas ir robežās no ~ 2,7 līdz 8,0 EUR par 1 kvadrātmetru. Vidējā aritmētiskā nomas maksa sastāda aptuveni 5,87 EUR par 1 kvadrātmetru. IZANALIZĒJOT vērtētājiem iesniegto informāciju par esošajām telpu nomas maksām, tika konstatēts, ka tās atbilst Rīgas pilsētas tālā centra reālajai tirgus situācijai.

Nomnieks	Līguma darbības laiks (no)	Līguma darbības laiks (līdz)	Iznomātā zemes platība (m ²)	Iznomātā telpu (būvju) platība (m ²)	Norēķinu periods	Nomas maksa periodam	Nomas maksa eur/m ²
Solomatina Anastasija	16.05.2018	19.04.2024		8,60	Mēnesis	43,19	5,02
Gaigaliņa Linda	06.02.2019	01.02.2025		24,90	Mēnesis	124,50	5,00
SK HALAL, SIA	08.09.2020	17.08.2026		59,30	Mēnesis	474,40	8,00
SK HALAL, SIA	30.11.2020	17.08.2026			Mēnesis	36,00	
ART BUSINESS GROUP, SIA	19.04.2021	01.04.2027		16,50	Mēnesis	115,85	7,02
FP LV, SIA	05.04.2022	04.04.2025		332,50	Mēnesis	1 995,00	6,00
Latvijas Mobilais Telefons, SIA	27.10.2022	25.08.2027		5,50	Mēnesis	500,00	90,91
PERFEKTS C, SIA	30.03.2022	15.03.2028		16,70	Mēnesis	75,15	4,50
FP LV, SIA	08.04.2022	30.03.2025			Mēnesis	33,00	
AZK, SIA	16.06.2023	15.06.2026		28,50	Mēnesis	128,25	4,50
FIND EXIT, SIA	20.02.2023	22.12.2028		161,70	Mēnesis	436,59	2,70
RIVENGO, SIA	09.03.2023	08.03.2026		44,90	Mēnesis	183,95	4,10
FIND EXIT, SIA	14.03.2023	02.02.2029	30,00		Mēnesis	120,00	
FIND EXIT, SIA	25.05.2023	02.03.2029		23,40	Mēnesis	93,60	4,00
FIND EXIT, SIA	07.05.2023	02.03.2029	15,00		Mēnesis	60,00	

Komerctelpu nemainīgos uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: apdrošināšanas, kārtējo remontdarbu un menedžmenta izdevumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašuma apdrošināšanas un menedžmenta izmaksas sedz Objekta īpašnieks. Pārējos maksājumus veic

nomnieki proporcionāli aizņemtajai platībai. Ņemot vērā iepriekš minēto, izdevumu daļā ietilpst prognozētie īpašnieka izdevumi aprēķinu pirmajā gadā:

NĪ nodoklis	4 734
Apdrošināšanas izmaksas	300
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā	6,97
Uz īpašnieku attiecināmie nemainīgie izdevumi	503
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi	361
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai	2 376
Menedžmenta izmaksas	3 600
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas	3 000
Īpašnieka izdevumi kopā:	9 841

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas korigējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 8 gadu periods. Ņemot vērā apbūves tehnisko stāvokli un plānojumu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā netika prognozēts. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3%. Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par minimālajām peļņas likmēm (diskonta likmēm) vērtētos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos, kā arī veicot peļņas likmes aprēķinus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tāpat papildus analizējot naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, tiek secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir ~ 10,2%. Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tiek pieņemta 9,8%, jo nākotnē paredzams neliels īpašuma vērtības pieaugums. Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
Ieņēmumi									
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Iznomāto telpu platība, bez koplietošanas telpām, m ²		722,5	722,5	722,5	722,5	722,5	722,5	722,5	722,5
Nomas maksa, EUR/m ²		5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87
Potenciālais bruto ieņēmums		50874	50874	50874	50874	50874	50874	50874	50874
Iznomātās zemes gabala daļas platība		45	45	45	45	45	45	45	45
Nomas maksa, EUR		180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00	180,00
Potenciālais bruto ieņēmums		2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160
Noslogojums, %		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Reālais bruto ieņēmums		47730	47730	47730	47730	47730	47730	47730	47730
Izdevumi, EUR									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		4734	4734	4734	4734	4734	4734	4734	4734
Apdrošināšanas izmaksas		300	309	309	318	318	328	328	338
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		6,97	6,98	6,98	6,99	6,99	7,01	7,01	7,02
Uz īpašnieku attiecināmie nemainīgie izdevumi		503	504	504	505	505	506	506	507
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		361	361	361	361	361	361	361	361
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		2376	2447	2447	2521	2521	2596	2596	2674
Menedžmenta izmaksas		3600	3708	3708	3819	3819	3934	3934	4052
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		3000							
Kopējie īpašnieka izdevumi		9841	7021	7021	7206	7206	7398	7398	7594
Naudas plūsma, EUR		37890	40710	40710	40524	40524	40333	40333	40136
Diskonta likme		10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%
Reversija, EUR									409550
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		34383	33522	30419	27478	24935	22520	20436	18454
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									188302
Īpašuma daļas šodienas tirgus vērtība, EUR	400448								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā administratīvās ēkas 001 un tai piesaistītā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 400 448.

4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētājs ir izmantojis matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Tirgus pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz ticamas informācijas par darījumiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājumu, kas neļauj veikt pietiekami objektīvu cenu analīzi.

Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības, tomēr ar ienākumu pieeju iegūtā tirgus vērtību parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt.

Ņemot vērā iepriekš minēto, svāra koeficients ienākumu pieejai tiek pieņemts lielāks, tirgus pieejai mazāks. Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svāra koeficienti: ienākumu pieejai – 0.6, tirgus pieejai – 0.4. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svāra koeficients	Noteiktā vērtība, EUR
Ienākumu pieeja	400 448	0,6	240 269
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	412 391	0,4	164 956
Galīgā noteiktā Objekta daļas tirgus vērtība, EUR			405 225

Attiecīgi noteiktā administratīvās ēkas 001 un tai piesaistītā zemes gabala tirgus vērtība ir **EUR 405 225**.

4.6. ADMINISTRATĪVAJAI ĒKAI PIESAISTĪTĀS ZEMES DAĻAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala daļas tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamās nekustamā īpašuma daļas tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi. Aprēķinu rezultāti apkopoti sekojošā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Brīvības iela 96, Rīga	Miera iela 31, Rīga (kad.nr. 0100 023 0121)		Hospitāļu iela 49, Rīga (kad.nr. 0100 025 0030)		Ģertrūdes iela 131, Rīga (kad.nr. 0100 032 0103 un 0100 032 2010)	
Administratīvai ēkai 001 piesaistītā zemes gabala daļas platība, m ²	700	816		724		1902	
Pārdevuma cena, EUR		250 000		150 800		301 000	
Darījuma laiks		06.2023.		05.2023.		12.2022.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		306,4		208,3		158,3	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 306,37		EUR 208,29		EUR 158,25	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 306,37		EUR 208,29		EUR 158,25	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 306,37		EUR 208,29		EUR 158,25	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	5%	sliktāks	10%	sliktāks	10%
		EUR 321,7		EUR 229,1		EUR 174,1	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- labiekārtojums (asfaltēti laukumi, nožogojums u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		0%		15%
		EUR 321,7		EUR 229,1		EUR 200,2	
Pārrēķinu koeficients		5%		10%		27%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 15,3		EUR 20,8		EUR 41,9	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 321,7		EUR 229,1		EUR 200,2	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 262 500		EUR 165 880		EUR 380 765	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0,0		EUR 0,0		EUR 0,0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 262 500		EUR 165 880		EUR 380 765	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		321,7		229,1		200,2	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3		0,4		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 248,21					
Vērtējamās zemes daļas tirgus vērtība		EUR 173 748					

Tādējādi noteiktā administratīvai ēkai 001 piesaistītā zemes gabala daļas tirgus vērtība ir 173 748 EUR.

4.7. PLAŠIZKLAIDES PASĀKUMU ĒKAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta daļas tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu īpašuma daļa ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot izklaides, tirdzniecības, biroju un noliktavu vajadzībām.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, par šīs Objekta daļas lietošanu nav noslēgti nomas līgumi, telpas netiek izmantotas.

Lai noteiktu vērtējamā Objekta daļas visiespējamāko telpu nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksu aprēķini. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek apskatīti salīdzināmo īpašumu nomas apstākļi, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, telpu plānojums, tehniskais stāvoklis, zemes gabala platība un citi apstākļi.

Ņemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka ēkas telpu iznomājamās platības visticamāko 1 m² tirgus nomas maksu. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nomas maksas tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju				
Dati	Vērtējamā Objekta daļa	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Brīvības iela 96, Rīga	Tērbatas iela 76, Rīga	Matīsa iela 25, Rīga	Kr. Barona iela 136, Rīga
Raksturojums	plašizklaides pasākumu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī	tirdzniecības un noliktavu telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	publiskas nozīmes telpas labā tehniskā stāvoklī	noliktavu telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nomas maksa, EUR		1 642,0	9 200,0	4 705,0
Plašizklaides pasākumu ēkas 002 platība, m ²	8 047,6	532,8	2 300,0	2 002,0
Telpu kopējās platības 1 m ² noma, EUR		3,08	4,00	2,35
Nomu ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, nomas maksu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (noma, piedāvājums)		0%	0%	-3%
		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,07
3. Novietojums Rīgā		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4. Novietojums kvartālā		3%	-10%	3%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5. Inženierkomunikācijas (apkure, sanmezgli, piespiedu ventilācija u.c.)		0%	0%	10%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,24
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums, griestu augstums u.c.		0%	0%	-5%
- telpu kopējā platība		-15%	-7%	-8%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		0%	-10%	10%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-15%	-17%	-3%
		-€ 0,46	-€ 0,68	-€ 0,07
Pārreķinu koeficients		-12%	-27%	7%
Pārreķinu korekcija		-€ 0,37	-€ 1,08	€ 0,16
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā noma		€ 2,71	€ 2,92	€ 2,51
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 1 445	€ 6 716	€ 5 034
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas u.c.		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 1 445	€ 6 716	€ 5 034
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā noma		€ 2,71	€ 2,92	€ 2,51
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² nomas maksa, EUR	2,72			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā telpu visticamākā 1 m² tirgus nomas maksa ir ~ 2,7 EUR/m².

Veicot aprēķinus, tika prognozēts, ka telpu noslogojums, ņemot vērā ēkas funkcionālos un ekonomiskos apstākļus, sākotnēji būs mazs, ~ 15%, savukārt līdz aprēķinu perioda beigām noslogojums pakāpeniski sasniegs 85%. Telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu perioda netiek prognozēts.

Komerctelpu nemainīgos uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšanas izdevumi, kā arī, remontdarbu, menedžmenta un citi izdevumi. Ņemot vērā iepriekš minēto, tika noteikti prognozētie īpašnieka izdevumi pirmajā gadā 95 383 EUR.

Aprēķinam tiek paredzēts 8 gadu periods. Īpašnieka izdevumi ir atkarīgi no telpu noslogojuma, līdz ar to izdevumi mainās, attiecīgi mainoties telpu noslogojumam. Tiek pieņemts, ka Objekta uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2-3 gadiem par ~ 3%. Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par minimālajām peļņas likmēm (diskonta likmēm) vērtētos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos, kā arī veicot peļņas likmes aprēķinus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tāpat papildus analizējot naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, tiek secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir ~ 11,4%. Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tiek pieņemta 11,5%, jo paredzams Objekta daļas neliels tirgus vērtības samazinājums.

Objekta daļas tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
Ieņēmumi									
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Iznomāto telpu platība, m ²		8047,6	8047,6	8047,6	8047,6	8047,6	8047,6	8047,6	8047,6
Nomas maksa, EUR/m ²		2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Potenciālais gada bruto ieņēmums		260742	260742	260742	260742	260742	260742	260742	260742
Noslogojums, %		15%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	85%
Reālais gada bruto ieņēmums		39111	78223	104297	130371	156445	182520	208594	221631
Izdevumi, EUR									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		56452	56452	56452	56452	56452	56452	56452	56452
Apdrošināšanas izmaksas		1200	1236	1236	1273	1273	1311	1311	1351
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		7,16	7,17	7,17	7,17	7,17	7,18	7,18	7,18
Uz īpašnieku attiecināmie nemainīgie izdevumi		49004	40382	34613	28863	23090	17329	11553	8670
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		34202	28167	24143	20119	16095	12071	8048	6036
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		2376	2447	2447	2521	2521	2596	2596	2674
Menedžmenta izmaksas		4800	4944	4944	5092	5092	5245	5245	5402
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		5000							
Īpašnieka izdevumi kopā		95383	75940	66147	56595	46798	37242	27442	22783
Naudas plūsma, EUR		-56271	2283	38150	73776	109647	145278	181152	198848
Diskonta likme		11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Reversija, EUR									1729114
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		-50513	1840	27595	47905	63910	76013	85084	83838
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									729025
Īpašuma daļas šodienas tirgus vērtība, EUR	1 064 697								

Attiecīgi galīgā noteiktā plašizklaides pasākumu ēkas un tai piesaistītā zemes gabala tirgus vērtība ir 1 064 697 EUR.

4.8. PLAŠIZKLAIDES PASĀKUMU ĒKAI PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala daļas tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamās nekustamā īpašuma daļas tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Aprēķinu tabula.

Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	Brīvības iela 96, Rīga	Lienes iela 5, Rīga (kad.nr. 0100 034 0110)	Krišjāņa Valdemāra iela b/n, Rīga (kad.nr. 0100 024 2076)	Brīvības gatve 201 k-22, Rīga (kad.nr. 0100 086 0006)		
Plašizklaides pasākumu ēkai 002 piesaistītā zemes gabala daļas platība, m ²	2 671	1440	2521	3513		
Pārdevuma cena, EUR	190 300	301 000	282 024			
Darījuma laiks	06.2022.	03.2023.	04.2021.			
Nosacītā 1 m ² cena, EUR	132,2	119,4	80,3			
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi						
1. Darījuma finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 132,15		EUR 119,40		EUR 80,28	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 132,15		EUR 119,40		EUR 80,28	
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
	EUR 132,15		EUR 119,40		EUR 82,69	
4. Īpašuma novietojums	labāks	-5%	labāks	-5%	sliktāks	5%
	EUR 125,5		EUR 113,4		EUR 86,8	
5. Zemes funkcionālie parametri:						
- zemes gabala lielums	mazāks	-15%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi	labāki	-5%	labāki	-5%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums (asfāltēti laukumi, nožogojums u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-17%		-5%		10%
	EUR 104,2		EUR 107,8		EUR 95,5	
Pārrēķinu koeficients	-21%		-10%		19%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 28,0		-EUR 11,6		EUR 15,2	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 104,2		EUR 107,8		EUR 95,5	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 150 052		EUR 271 653		EUR 335 510	
6. Citi faktori:						
- citi apstākļi	-EUR 10 000		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 140 052		EUR 271 653		EUR 335 510	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR	97,3		107,8		95,5	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,4		0,4		0,2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 101,11					
Vērtējamā zemes gabala daļas tirgus vērtība	EUR 270 056					

Tādējādi noteiktā plašizklaides pasākumu ēkai 002 piesaistītā zemes gabala daļas tirgus vērtība ir 270 056 EUR.

4.9. SECINĀJUMS

Tātad noteiktā administratīvā ēkas 001 un tai piesaistītā zemes gabala daļas tirgus vērtība ir EUR 405 225, savukārt plašizklaides pasākumu ēkas 002 un tai piesaistītā zemes gabala daļas noteiktā tirgus vērtība ir EUR 1 064 697. Vērtējamā īpašuma kopējā tirgus vērtība ir EUR 1 469 922.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 470 000**.

Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašuma atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība
Zemes gabala tirgus vērtība	440 000
Apbūves tirgus vērtība	1 030 000
Kopā:	1 470 000

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **440 000 EUR**;

- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **1 030 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Brīvības ielā 96 un 96A, ar kad.nr. 0100 028 0049, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 21. septembrī ir
1 470 000 EUR (viens miljons četri simti septiņdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **440 000 EUR** (četri simti četrdesmit tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **1 030 000 EUR** (viens miljons trīsdesmit tūkstoši 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

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu 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 Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 6156

Kadastra numurs: 01000280049

Brīvības iela 96A, Rīga;

Brīvības iela 96, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Zemes gabals aptver kopā 3371 (trīs tūkstoši trīs simti septiņdesmit viens) kv.m. platību uz kura atrodas viena 2-stāvu administratīvā ēka lit.Nr.1, 6-stāvu teātra ēka lit.Nr.2, divas saimniecības ēkas lit.Nr.4, lit.Nr.5, sešas pagalma izbūves. <i>Žurn. Nr. 698, lēmums 07.02.1997., tiesnese Liāna Liepiņa</i> Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300001076003)</p> <p>2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 698, 1997) daļā: saimniecības ēkas lit. Nr.4, lit. Nr.5 un sešas pagalma izbūves izslēgtas no ēku sastāva. Pamats: 2005. gada 15. jūnija Rīgas pilsētas būvvaldes izziņa Nr.2.6.-DA-05-3117-nd, 2005. gada 16. jūnija VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas izziņa Nr.2A-3.1/5699. <i>Žurn. Nr. 300001076003, lēmums 20.06.2005., tiesnese Ligita Vecauziņa</i></p>		3371 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Uz LR Kultūras ministrijas 1996.gada 16.decembra uzziņas par nekustamo īpašumu Nr.1-6-13/2030, LR valsts zemes dienesta 1996.g.22.februāra izziņas Nr.26854 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij KULTŪRAS MINISTRIJAS personā. <i>Žurn. Nr. 698, lēmums 07.02.1997., tiesnese Liāna Liepiņa</i></p> <p>2.1. Persona: Latvijas Republikas Kultūras Ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000042963. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>3.1. Īpašnieks:Latvijas Valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā.</p> <p>4.1. Pamats: 2005. gada 6. septembra akts, 2005. gada 28. jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr. 493. <i>Žurn. Nr. 300001289518, lēmums 19.12.2005., tiesnese Smaida Grava</i></p>	1 0 1	
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
<p>1.1. Atzīme - vērsta Ls 10045 piedziņa par labu: Rutai E. Kint Roodenbekai. Pamats: 1999. gada 15. oktobra Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesu izpildītāju kantora paziņojums Nr.280-I/99, 1999. gada 15. aprīļa Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas spriedums lietā Nr.2-342/3-1999, 1999. gada 15. aprīļa Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas Izpildu raksts lietā Nr.2-342/3 <i>Žurn. Nr. 21403, lēmums 15.10.1999., tiesnese Ilga Neimane</i> Dzēsts</p> <p>2.1. Ieraksts ar Nr. 1(1999. gada žurnāla Nr.21403) dzēsts. Pamats: 1999. gada 27. oktobra Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesu izpildītāju kantora paziņojums Nr.280-I/99. <i>Žurn. Nr. 22951, lēmums 29.10.1999., tiesnese Ilga Neimane</i></p>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		
<p>1.1. Aprobežojumi- Telekomunikācijas, Termofikācijas pārvaldes siltumtīkli, Rīgas elektrotīklu TP un piebraucamais ceļš 129 kv.m. platībā. <i>Žurn. Nr. 698, lēmums 07.02.1997., tiesnese Liāna Liepiņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 9.2 (300005963223)</p>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>2.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz zemes gabalu 2555 kv.m.platībā un 6-stāvu teātra ēku (liters Nr.2) uz 25 gadiem. Nomnieks : "BALTIJAS DISTRIBUTORU GRUPA" SIA, nodokļu maksātāja kods 40003244066 Pamats: 1999. gada 22. novembra nomas līgums, 2000. gada 15. aprīļa vienošanās. <i>Žurn. Nr. 17984, lēmums 03.05.2000., tiesnese Smāidā Grava</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300000220984), 11.1 (300006497544)</p>	
<p>3.1. Nostiprināta nomas tiesība uz neapdzīvojamām telpām ēkas lit. nr. 1 1.stāvā līdz 2005.gada 31.martam. Nomnieks: DLV, firma, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003227719. Pamats: 2001. gada 15. marta Telpu nomas līgums. <i>Žurn. Nr. 300000008308, lēmums 01.06.2001., tiesnese Baiba Strauta</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300001251146)</p>	339.8 m ²
<p>4.1. Nostiprināta nomas tiesība uz telpām Nr.100 un Nr.100a līdz 2009.gada 7.novembrim. Nomnieks : AKA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību ražošanas komercfirma, nodokļu maksātāja kods 40003047605. Pamats: 1999. gada 5. novembra Neapdzīvojamo telpu nomas līgums Nr. 69, 2002. gada 23. janvāra Vienošanās par grozījumiem. <i>Žurn. Nr. 300000211812, lēmums 21.03.2002., tiesnese Līga Eglīte</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 10.1 (300006108720)</p>	59.8 m ²
<p>5.1. Nostiprināta nomas tiesība uz neapdzīvojamām telpām ēkas pirmajā stāvā līdz 2027.gada 30.jūnijam. Nomnieks : DLV, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību firma, nodokļu maksātāja kods 40003227719. amats: 2002. gada 1. jūlija telpu nomas līgums. <i>Žurn. Nr. 300000285253, lēmums 12.07.2002., tiesnese Ligita Vecauziņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 8.1 (300005494072)</p>	340 m ²
<p>6.1. Nostiprināta nomas tiesība uz neapdzīvojamām telpām ēkas otrajā stāvā 166,1 kv.m. platībā līdz 2027.gada 30.jūnijam. Pamats: 2002. gada 1. oktobra vienošanās. Nomnieks : DLV, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību firma, nodokļu maksātāja kods 40003227719. <i>Žurn. Nr. 300000482686, lēmums 30.05.2003., tiesnese Smāida Grava</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 8.1 (300005494072)</p>	166.1 m ²
<p>7.1. Nostiprināts personālservitūts - 15.05.2003. līguma par personālservitūta nodibināšanu 1.2. pkt. minētām personām ir tiesība lietot piebrauktuvi pie ēkām Rīgā, Brīvības ielā 96 un pagalma joslu 4,5 kvm platībā, kas pieguļ zemes gabalam Rīgā, Brīvības ielā 92/94 ar kadastra Nr. 01000280052. Pamats: 2003. gada 15. maija līgums par personālservitūta nodibināšanu Nr. 2003/53. <i>Žurn. Nr. 300000488658, lēmums 06.06.2003., tiesnese Sandra Krūmiņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 9.1 (300005963223)</p>	
<p>8.1. Zemes gabala daļa atrodas Brīvības ielas sarkanajās līnijās. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 9.2 (300005963223)</p>	78 m ²
<p>8.2. Nekustams īpašums atrodas kultūras pieminekļa teritorijā - Rīgas pilsētas vēsturiskā centra valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 9.2 (300005963223)</p>	3371 m ²
<p>8.3. Pamats: 2005. gada 16. jūnija Valsts kadastra reģistra izziņa par nekustamā īpašuma sastāvu un piederību Nr.10B-1.1./4905. <i>Žurn. Nr. 300001076003, lēmums 20.06.2005., tiesnese Ligita Vecauziņa</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 9.2 (300005963223)</p>	
<p>9.1. Nostiprināta nomas tiesība uz biroja telpām 28,53 kvm. un diviem iebūvētiem skapjiem 3,19 kvm. būves (kadastra apzīmējums 01000280049001) otrajā stāvā līdz 2009.gada 31.decembrim. Nomnieks : "Hermess XXI" Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003531558. Pamats: 2004. gada 18. augusta telpu nomas līgums Nr.129, 2005. gada 18. augusta 18.08.2004. telpu nomas līguma Nr.129 pielikums Nr.2. <i>Žurn. Nr. 300001185043, lēmums 09.09.2005., tiesnese Žanna Zujeva</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: III daļas 2.iedaļa 4.1 (300001458576), 5.1 (300002096199), 7.1 (300002159844), 10.1 (300006108720)</p>	88 m ²

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<p>10.1. Nostiprināta nomas tiesība uz ēkas Brīvības ielā 96 lit.001 2.stāva telpām ar kopējo platību 88 kvm līdz 2016.gada 31.augustam. Nomnieks : SIA "Projektu vadības konsultanti", nodokļu maksātāja kods 50003818681.Pamats: 2006. gada 1. septembra nekustamā īpašuma Rīgā, Brīvības ielā 96 telpu nomas līgums Nr. 2576. <i>Žurn. Nr. 300001844897, lēmums 27.12.2006., tiesnese Baiba Strauta</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 10.1 (300006108720)</p>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 17984, 2000): Nomas tiesības uz telpām Rīgā, Brīvības ielā 96 ar platību 505 kv.m. Pamats: 2002. gada 21. februāra vienošanās (pielikums Nr.4) par grozījumiem nomas līgumam Nr.85, noslēgts Rīgā, 1999. gada 22. novembrī. <i>Žurn. Nr. 30000220984, lēmums 26.03.2002., tiesnese Gīta Grišāne</i> Dzēsts</p>	
<p>2.1. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. (žurnāla Nr. 30000220984, 25.03.2002). Pamats: 2005.gada 3.augusta LR Kultūras ministrijas nostiprinājuma lūgums,2005. gada 12. jūlija SIA"Baltijas Distributoru Grupa"nostiprinājuma lūgums Nr.8912/8913. <i>Žurn. Nr. 300001155370, lēmums 16.08.2005., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p>	
<p>3.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 30000008308, 10.05.2001). Pamats: nostiprinājuma lūgums, 2005. gada 24. oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.26414. <i>Žurn. Nr. 300001251146, lēmums 16.11.2005., tiesnese Līga Eglīte</i></p>	
<p>4.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 9.1. (žurnāla Nr. 300001185043, 05.09.2005) daļā "Pamats" un papildināts ar: "Vienošanās par grozījumiem 2002.gada 18.augusta telpu nomas līgumā Nr.129 (ar 18.08.2005. vienošanos pie telpu nomas līguma Nr.129)". <i>Žurn. Nr. 300001458576, lēmums 18.05.2006., tiesnese Kitija Garā</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 10.2 (300006108720)</p>	
<p>5.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 9.1 (žurnāla Nr. 300001185043, 05.09.2005) daļā "Pamats" un papildināts ar: vienošanās par grozījumiem 2004.gada 18.augusta telpu nomas līgumā Nr.129 (ar 18.08.2005. vienošanos pie telpu nomas līguma Nr.129, 2006.gada 28.februāra vienošanos Nr.1689v, 2007.gada 15.februāra vienošanos Nr.1982v)". <i>Žurn. Nr. 300002096199, lēmums 20.06.2007., tiesnese Vita Saulīte</i> Dzēsts</p>	
<p>6.1. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. Dzēsts 2. iedaļas ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300002096199, 05.06.2007). <i>Žurn. Nr. 300002167597, lēmums 27.07.2007., tiesnese Vita Saulīte</i></p>	
<p>7.1. Grozīts 1. iedaļas ieraksts Nr. 9.1 (žurnāla Nr. 300001185043, 05.09.2005): papildināts pamats: 2007.gada 15. februāra Vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma 2004.gada 18.augusta telpu nomas līgumā Nr.129, 2006.gada 28. februāra Vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma 2004.gada 18.augusta telpu nomas līgumā Nr.129, 2007.gada 20. marta Vienošanās par grozījumiem nekustamā īpašuma 2004.gada 18.augusta telpu nomas līgumā Nr.129. <i>Žurn. Nr. 300002159844, lēmums 27.07.2007., tiesnese Žanna Zujeva</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 10.2 (300006108720)</p>	
<p>8.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.5.1, 6.1 (žurnāla Nr.300000285253, 11.07.2002, 300000482686, 20.05.2003). Pamats: 2021.gada 25.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.6650, 2021.gada 26.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/10638, 2021.gada 25.oktobra vienošanās par 01.07.2002. telpu nomas līguma Nr.118 izbeigšanu. <i>Žurn. Nr. 300005494072, lēmums 29.11.2021., tiesnese Ilze Ieviņa</i></p>	
<p>9.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.7.1 (žurnāla Nr.300000488658, 28.05.2003).Pamats: 2023.gada 28.jūnija nostiprinājuma lūgums, Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes 2023. gada 30. janvāra izziņa Nr. 24/20.34-1-20/55/N par personas miršanas faktu.</p>	
<p>9.2. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 8.1, 8.2, 8.3 (žurnāls Nr.233097000698,</p>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>06.02.1997, 300001076003, 12.05.2005).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005963223, lēmums 03.07.2023., tiesnese Žanna Zujeva</i></p> <p>10.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.4.1, 9.1, 10.1 (žurnāla Nr.300000211812, 11.03.2002, 300001185043, 05.09.2005, 300001844897, 18.12.2006). Pamats: 2023.gada 20.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/7625.</p> <p>10.2. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.4.1, 7.1 (žurnāla Nr.300001458576, 11.05.2006, 300002159844, 23.07.2007). Pamats: 2023.gada 20.septembra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/7625. <i>Žurn. Nr. 300006108720, lēmums 22.09.2023., tiesnese Kristīne Hartmane</i></p> <p>11.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.233100017984, 02.05.2000). Pamats: 2022.gada 26.maija īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts. <i>Žurn. Nr. 300006497544, lēmums 19.01.2024., tiesnese Līga Grīnberga</i></p>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par aprūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 19.01.2024. 9:16:32.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

Valsts īpašums

Rīgas pilsētā, Brīvības ielā 96

Grupa: 028 Grunts: 0049

Zemes kadastra Nr.: 01000280049

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši:

Latvijas Valsts Vēstures arhīva 1993. g. "16" jūnija izziņai Nr. Par-734/5

Robežu plāns sastādīts pēc Zvērinātā mērnika Andra Pienkausa
izpildītiem robežu atjaunošanas materiāliem mērogā 1:500

Zemes kopplatība ir 3371 m²

Zemes īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas

zemes grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemes grāmatā
Nodalījuma '(folijas) Nr. 6156.
1997. gada 7. februāris.
_____ gada _____

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks: _____

Līana Liepiņa



VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas pilsētas nodaļa

Nodaļas vadītājs _____

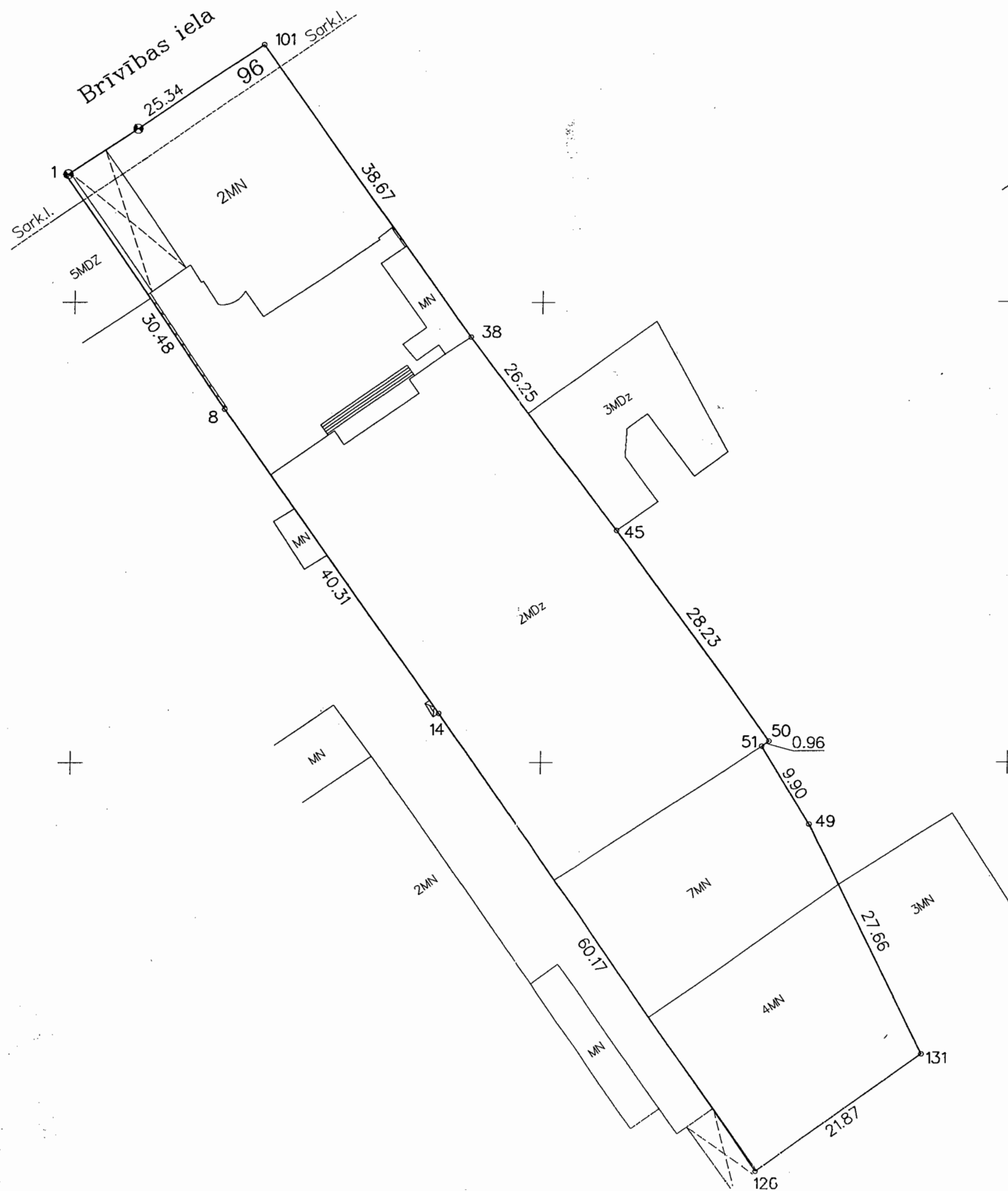
I. Račko

[Signature]
24.12.96.

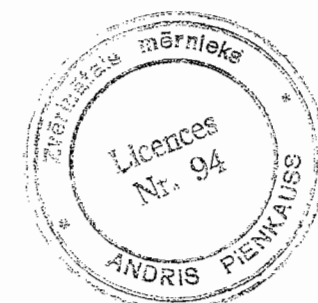
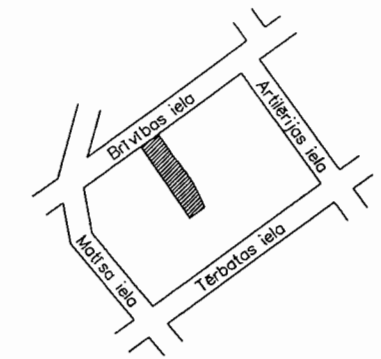
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
RĪGAS KOORDINĀTU SISTĒMĀ

	X	Y
1	-4336.32	12148.93
101	-4322.15	12169.94
38	-4353.72	12192.26
45	-4374.74	12207.99
50	-4397.88	12224.44
51	-4398.24	12223.66
49	-4406.70	12228.80
131	-4431.53	12240.98
126	-4444.21	12223.16
14	-4394.64	12189.06
8	-4361.50	12166.10

Platība-3371 m²
t.s. sark. l. robežās-78 m²



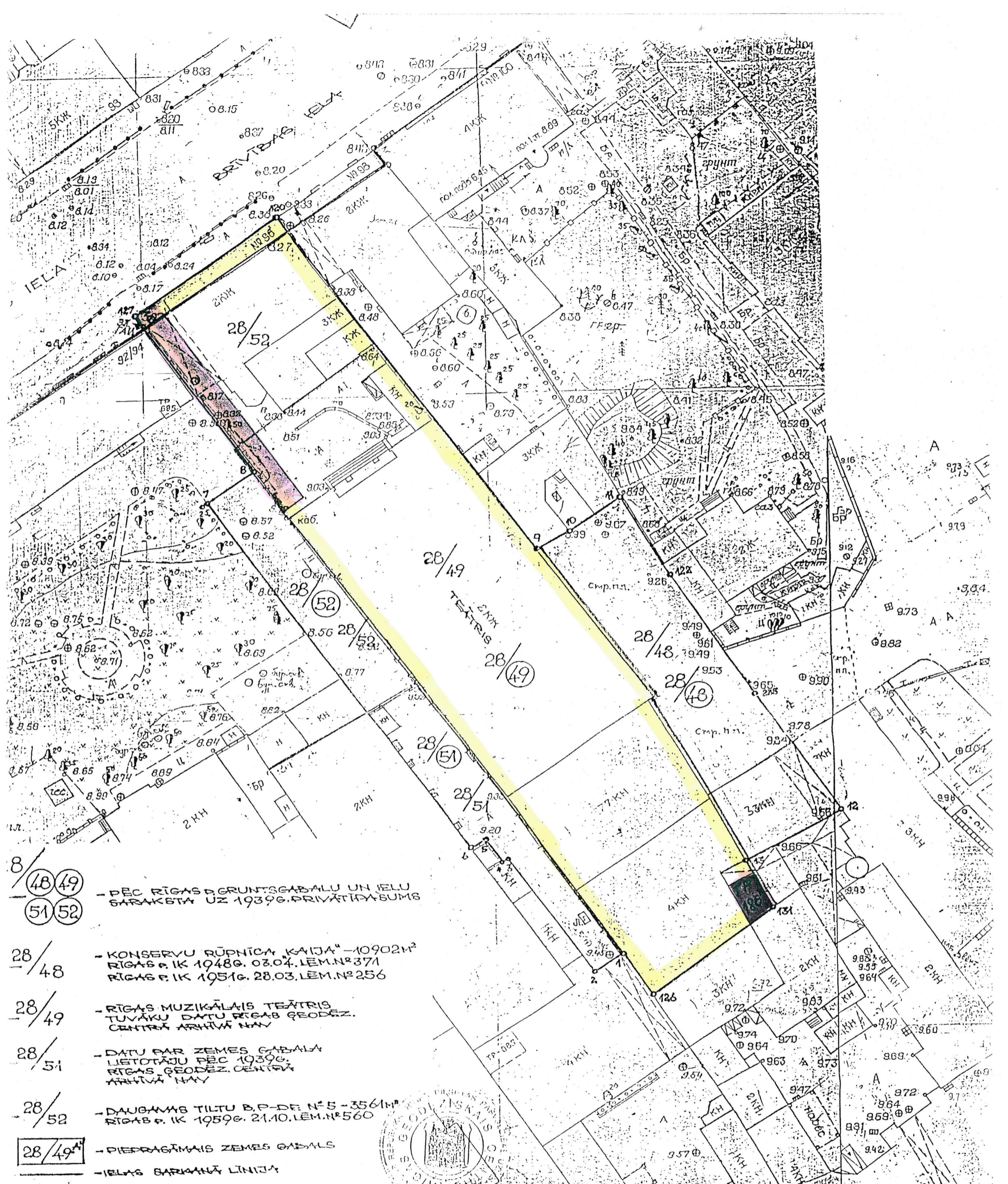
ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Mērogs 1:500

Zvērētais mērnieks Andris Pienkauss			
Rīga, Vilņa ielā R-101			
Mērnieks		1996.g.10.01.	A.Pienkauss
Mērnieka palīgs		1996.a.10.01.	A.Pūriņš

	pišēta	grupa	grunts
kods	0100	028	0049



- 48
49
51
52
 - PĒC RĪGAS ĢEODĒZISKĀ UN IELU SĀKĀKŠTĀ UZ 1939G. PRIVĀTĪRĀSUMS
- 28/48
 - KONSERVU RŪPNĪCA "KAJĀ" - 10902M²
 RĪGAS P. IK 1048G. 03.04. LĒM. N^o 371
 RĪGAS P. IK 1951G. 28.03. LĒM. N^o 256
- 28/49
 - RĪGAS MUZIKĀLAIS TEĀTRIS
 TUVĀKU DATU RĪGAS ĢEODĒZ.
 CENTRĀ ARHĪVĀ NĀV
- 28/51
 - DATU PAR ZEMES GABALĀ
 LIETOTĀJU PĒC 1939G.
 RĪGAS ĢEODĒZ. CENTRĀ
 ARHĪVĀ NĀV
- 28/52
 - DAUGAVAS TILTU B.P-DE N^o 5 - 3561M²
 RĪGAS P. IK 1959G. 21.10. LĒM. N^o 560
- 28/49^A
 - PIEDRĀGĀMAIS ZEMES GABALS
 - IELAS SĀKĀKŠTĀ LĪNIJĀ

PIEPRASĀMĀ ZEMES GABALA PLĀNS

RĪGAS MUZIKĀLAIS TEĀTRIS		MĒROGS	PLATĪBA	GRUPA / GRUNTS
BRĪVĪBAS IELA 96		1:500	4.855M ²	28/49 ^A
RĪGAS ĢEODĒZISKAIS CENTRS				
ALV. ZEM. IER.	<i>M. Vajns</i>	07.03.95		
INŽENIERIS	<i>R. Vaj</i>	07.03.95		

KV. 932.

Valsts a/s «LATVENERGO» Rīgas
elektrotīklam nepieciešamā zemes
platība uz kuru nosakāms
apgrūdinājums zemes īpašniekam

Rīgā, Centra

priekšpilsētā, rajonā Priekšpilsēta

_____ ielā Nr. 96

(grupa 28, grunts _____)

1 TP, FP Nr 186 16 m²

2. Kabeļu tīkli _____ m²

3. Gaisvadu tīkli _____ m²

4. Pābraucamais ceļš 113 m²

Pavieam kopā 129 m²

113
16
129

RET Tehn. direktors Ozoliņš
(V. Ozoliņš)

1996 gada 29. janvārī



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašumi

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000280049	-	4085297	6156	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4085297
Kopplatība:	0.3371
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7837344 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7837344 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000280049	1/1	697888	Brīvības iela 96, Rīga, LV-1001

Kadastrālā vērtība (EUR):	697888
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3371
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1001187 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.3371	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	22.01.1996	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.00	-
2	10.01.1996	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0078	ha
3	10.01.1996	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
4	29.01.1996	061001	piebraucamais ceļš	0.0129	ha
5	29.01.1996	061001	TP 186 aizsargjosla	0.0016	ha
6	-	140101	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.3371	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000280049001	1/1	169037	Brīvības iela 96, Rīga, LV-1001	Administratīvā ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	169037
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	209088 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	792.0

Galvenais lietošanas veids:	1261 - Ēkas plašizklaides pasākumiem
Būves tips:	12610102 - Teātri, kinoteātri, koncertzāles, cirka ēkas, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1904
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.11.2012

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	792
Lietderīgā platība (kv.m.):	774.3
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.):	774.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	774.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	17.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	17.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	4
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	60
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000280049001001	Brīvības iela 96 - 3, Rīga, LV-1001

Kadastrālā vērtība (EUR):	47125
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	58292 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Kulturas izglītības telpas
Lietošanas veids:	1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	21
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.02.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
15	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	1.1	-
16	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.4	-	-	1.6	-
17	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	1.8	-
18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	20.0	-
19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	8.6	-
20	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	1.5	-
21	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	12.5	-

22	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	1.8	-
23	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	20.4	-
24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	16.5	-
25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	16.7	-
26	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	1.4	-
27	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	8.7	-
28	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	5.9	-
29	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	18.3	-
30	Skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	0.7	-
31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	28.5	-
32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	13.9	-
33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	31.0	-
34	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	5.0	-
35	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	-	-	4.9	-

01000280049001002

Brīvības iela 96 - 2, Rīga, LV-1001

Kadastrālā vērtība (EUR):	105477
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	130469 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Spēļu zāle
Lietošanas veids:	1261 - Plažizklaides pasākumu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	20
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.11.2012
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Spēļu zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.06	3.06	3.06	327.1	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.38	2.38	2.38	2.2	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.52	2.52	2.52	1.5	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.53	2.53	2.53	1.7	-
5	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	3.25	3.25	6.9	-
6	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	2.1	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	11.0	-
8	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	3.5	-
9	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	19.5	-
10	Palīgtelpa-noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	14.1	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	9.2	-
12	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	9.4	-

13	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	11.5	-
14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	13.8	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	4.8	-
16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	1.1	-
17	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	3.8	-
18	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	3.1	-
19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	36.1	-
20	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	11.8	-

01000280049001003

Brīvības iela 96 - 1, Rīga, LV-1001

Kadastrālā vērtība (EUR):	12656
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15654 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
Lietošanas veids:	1211 - Viesnīcas vai sabiedriskās ēdināšanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.02.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Tirdzniecības zāle ar apkalpošanas zonu	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.27	3.27	3.27	33.5	-
2	Gaitenis / palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.08	3.08	3.08	8.3	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.91	2.91	2.91	6.4	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.91	2.91	2.91	1.1	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.91	2.91	2.91	1.9	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.91	2.91	2.91	8.1	-

01000280049001901

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3778
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4673 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Kāpņu telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.02.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.25	-	-	14.3	-

2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	3.2	-	-	3.4	-
---	-------------	-------------------------	---	-----	---	---	-----	---

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	3816.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	559.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Projekta dokumentācija	03.04.2023	BIS-BV-2.3-2023-106	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments
Būvvaldes izziņa	14.01.2015	BV-15-524-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Būvvaldes izziņa	06.01.2015	BV-15-68-nd	Rīgas pilsētas būvvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.11.2012	-	LR Finanšu ministrija
Cita veida dokuments	07.11.2012	189945-1	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	19.12.2005	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Ķieģeļu mūris	-	1904	-	60
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	-	1904	-	60
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1904	-	60
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1904	-	50

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums: 21.11.2012

01000280049002	1/1	3212145	Brīvības iela 96A, Rīga, LV-1001	Plašizklaides pasākumu ēka
----------------	-----	---------	----------------------------------	----------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	3212145
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6622048 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	8047.6
Galvenais lietošanas veids:	1261 - Ēkas plašizklaides pasākumiem

Būves tips:	12610102 - Teātri, kinoteātri, koncertzāles, cirka ēkas, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1952
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2008
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	05.12.2019

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	8047.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	8047.6
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.):	8047.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	7866.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	180.7
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:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	4
Nolietojuma aprēķina datums:	11.12.2019

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000280049002001	Brīvības iela 96A - 2, Rīga, LV-1001
Kadastrālā vērtība (EUR):	3196219
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6589203 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Plašizklaides pasākumu telpas
Lietošanas veids:	1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	269
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	05.12.2019
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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 ārtelpa	1	5.25	4.0	6.5	39.8	-
2	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	4.4	-
3	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	4.3	-
4	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.45	3.45	3.45	45.2	-
5	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.45	3.45	3.45	40.5	-
6	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	9.9	-
7	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	8.4	-
8	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	4.1	-

9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	15.7	-
10	Invalīdu tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	4.3	-
11	Invalīdu tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	4.3	-
12	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.45	3.45	3.45	1.6	-
13	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	7.7	-
14	Fojē, halle, bārs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	3.2	3.6	521.9	-
15	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	3.7	3.7	8.5	-
16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	3.7	3.7	10.3	-
17	Trauku mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.45	3.45	3.45	7.8	-
18	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	3.7	3.7	19.4	-
19	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	3.7	3.7	2.1	-
20	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	3.7	3.7	16.0	-
21	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	3.7	3.7	3.3	-
22	Lielā zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.35	4.0	4.7	422.4	-
23	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	2.85	3.15	22.0	-
24	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	2.85	3.15	18.3	-
25	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	3.4	3.4	8.9	-
26	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	3.4	3.4	11.1	-
27	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	3.4	3.4	1.2	-
28	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	29.2	-
29	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	1.0	-
30	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	2.5	-
31	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.6	2.6	8.9	-
32	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.6	2.6	38.3	-
33	Darbinieku telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.65	2.65	38.7	-
34	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.65	2.65	2.2	-
35	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.65	2.65	2.9	-
36	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.65	2.65	2.65	2.3	-
37	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	4.1	-
38	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	7.8	-
39	Grimētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	22.4	-
40	Grimētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	19.6	-
41	Grimētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	34.8	-
42	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	2.3	-
43	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	11.2	-
44	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	41.9	-
45	Gaitenis	Nedzīvojamā	1	3.6	3.6	3.6	5.9	-

		iekštelpa						
46	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	10.7	-
47	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.45	3.45	3.45	5.8	-
48	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	3.6	-
49	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	3.1	-
50	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	4.5	-
51	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	6.7	-
52	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	29.9	-
53	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	0.9	-
54	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	26.9	-
55	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.45	3.45	3.45	68.1	-
56	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	3.2	3.2	35.2	-
57	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.6	-
58	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	2.9	-
59	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	14.8	-
60	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.6	2.6	18.8	-
61	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.6	2.6	1.5	-
62	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	11.4	-
63	Muzikālais klubs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	230.4	-
64	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.3	-
65	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.3	-
66	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.5	-
67	Mākslinieku telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	19.7	-
68	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	2.8	2.8	17.7	-
69	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.7	4.7	4.7	274.9	-
70	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	2.8	-
71	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	2.5	-
72	Tualete, dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	6.0	-
73	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	16.8	-
74	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	15.4	-
75	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	17.8	-
76	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	4.7	4.7	4.7	4.8	-
77	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	2.95	2.95	21.1	-
78	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	2.95	2.95	14.6	-
79	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	13.9	-
80	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	97.2	-
81	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	8.3	-

82	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	17.5	-
83	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	2.6	2.6	4.4	-
84	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	2.9	2.9	35.8	-
85	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	2.3	-
86	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	2.4	-
87	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	2.5	-
88	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	2.7	-
89	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.55	2.55	2.55	3.4	-
90	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	2.9	2.9	6.2	-
91	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	2.9	2.9	12.9	-
92	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	13.5	-
93	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	11.1	-
94	Grimētava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	54.6	-
95	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	4.4	-
96	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	3.9	-
97	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	4.9	-
98	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	46.5	-
99	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	12.5	-
100	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	1.9	-
101	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	2.0	-
102	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	1.9	-
103	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	1.8	-
104	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	11.3	-
105	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	1.4	-
106	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	2.8	-
107	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	2.3	-
108	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	2.5	2.5	2.3	-
109	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	5.6	-
110	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	10.7	-
111	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.2	2.2	2.2	3.3	-
112	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	3.0	3.0	17.1	-
113	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	86.0	-
114	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	10.8	-
115	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	12.8	-
116	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.75	3.75	3.75	40.2	-
117	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.75	3.75	3.75	9.8	-
118	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā	2	3.0	3.0	3.0	6.0	-

		iekštelpa						
119	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	16.5	-
120	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.65	2.65	2.65	7.5	-
121	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	3.3	3.3	15.3	-
122	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.65	2.65	2.65	9.7	-
123	Lielā zāle ar skatuvi, variēte zāle ar skatuvi	Nedzīvojamā iekštelpa	2	5.85	5.25	6.45	784.0	-
124	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.65	2.65	2.65	3.3	-
125	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.65	2.65	2.65	15.3	-
126	Gaitenis, priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	127.4	-
129	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	14.7	-
130	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	14.2	-
131	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.75	1.75	1.75	46.0	-
132	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	55.5	-
133	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	13.6	-
134	Balkons	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.76	2.28	3.24	211.4	-
135	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.6	3.6	3.6	13.5	-
136	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.6	3.6	3.6	5.5	-
137	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.55	3.55	3.55	16.1	-
138	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.65	2.65	2.65	5.2	-
139	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	4.0	4.0	4.0	12.8	-
140	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	4.0	4.0	4.0	17.5	-
141	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.65	2.65	2.65	2.6	-
142	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.65	2.65	2.65	1.2	-
143	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.65	2.65	2.65	5.4	-
144	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.65	2.65	2.65	19.6	-
145	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.6	2.6	2.6	3.2	-
146	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.6	2.6	2.6	3.2	-
147	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.6	2.6	2.6	3.0	-
148	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.6	2.6	2.6	2.9	-
149	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.6	2.6	2.6	2.7	-
150	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	21.0	-
151	Kazino telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	65.1	-
152	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	11.6	-
153	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	4.5	-
154	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	21.1	-
155	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	7.8	-
156	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	3.1	-

157	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	3.5	-
158	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	7.8	-
159	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	1.5	-
160	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	2.8	-
161	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.45	3.45	3.45	2.2	-
162	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.6	3.6	3.6	12.5	-
163	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.35	3.35	3.35	3.4	-
164	Skaitīšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.35	3.35	3.35	8.5	-
165	Kazino telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.35	3.35	3.35	153.5	-
166	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	2.5	2.5	2.9	-
167	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	3	-	-	-	88.2	-
168	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	2.5	2.5	3.1	-
169	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.35	3.35	3.35	330.8	-
170	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	3	-	-	-	52.7	-
171	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.1	3.1	3.1	251.8	-
172	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.0	3.0	3.0	20.1	-
173	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.9	2.9	2.9	8.9	-
174	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.9	2.9	2.9	11.4	-
175	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.9	2.9	2.9	9.6	-
176	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.95	2.95	2.95	5.6	-
177	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	20.0	-
178	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.0	3.0	3.0	12.7	-
179	Angļu istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	4	5.6	5.6	5.6	180.8	-
180	Biljardu zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.3	3.3	3.3	60.1	-
181	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.3	3.3	3.3	5.2	-
182	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.3	3.3	3.3	2.4	-
183	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	4.4	4.4	4.4	167.7	-
184	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.4	2.4	2.4	19.8	-
185	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.9	2.9	2.9	5.4	-
186	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.9	2.9	2.9	49.1	-
187	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.1	3.1	3.1	12.8	-
188	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	3.1	3.1	3.1	235.9	-
189	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.6	2.6	2.6	26.6	-
190	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	4.75	4.75	4.75	5.5	-
191	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.6	2.6	2.6	4.3	-
192	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.6	2.6	2.6	1.5	-
193	Tualete	Nedzīvojamā	4	2.6	2.6	2.6	1.5	-

		iekštelpa						
194	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.6	2.6	2.6	5.2	-
195	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.6	2.6	2.6	33.3	-
196	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.5	2.5	2.5	6.0	-
197	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.5	2.5	2.5	30.7	-
198	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.1	3.1	3.1	190.3	-
199	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.1	3.1	3.1	16.6	-
200	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	4.75	4.75	4.75	20.1	-
201	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.85	2.85	2.85	3.7	-
202	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.85	2.85	2.85	13.1	-
203	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.85	2.85	2.85	2.1	-
204	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.85	2.85	2.85	20.8	-
205	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.85	2.85	2.85	49.7	-
206	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.85	2.85	2.85	7.6	-
207	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	2.25	2.25	4.1	-
208	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	2.25	2.25	5.9	-
209	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	6.9	-
210	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	2.25	2.25	8.4	-
211	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	2.25	2.25	9.1	-
212	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	2.25	2.25	8.3	-
213	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	2.25	2.25	6.5	-
214	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	2.5	2.5	23.6	-
215	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	2.5	2.5	10.5	-
216	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	2.2	2.2	20.6	-
217	Grimētava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	63.5	-
218	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	2.25	2.25	1.8	-
219	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.25	2.25	2.25	96.5	-
220	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	2.75	2.75	2.3	-
221	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	2.75	2.75	19.8	-
222	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	2.75	2.75	1.6	-
223	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	2.75	2.75	1.3	-
224	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	2.75	2.75	2.0	-
225	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	2.75	2.75	2.4	-
226	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	2.5	2.5	9.7	-
227	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.0	3.0	3.0	133.6	-
228	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.85	2.85	2.85	23.3	-
229	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.6	3.6	3.6	8.5	-

230	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	4.05	4.05	4.05	7.0	-
231	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.65	3.65	3.65	9.4	-
232	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.55	2.55	2.55	3.6	-
233	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.65	3.65	3.65	2.6	-
234	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.65	3.65	3.65	1.7	-
235	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.65	2.65	2.65	15.0	-
236	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.4	3.4	3.4	36.5	-
237	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.0	3.0	3.0	25.8	-
238	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.6	3.6	3.6	8.1	-
239	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.7	2.7	2.7	10.8	-
240	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	17.4	-
241	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	5.5	-
242	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	2.2	-
243	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	24.8	-
244	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	3.4	-
245	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	23.1	-
246	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	4.2	-
247	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	14.5	-
248	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	12.6	-
249	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	2.35	2.35	24.9	-
250	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.25	3.25	3.25	26.5	-
251	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.25	3.25	3.25	12.8	-
252	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.25	3.25	3.25	10.6	-
253	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.25	3.25	3.25	2.7	-
254	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	3.25	3.25	3.25	12.0	-
255	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	23.0	-
256	Kazino zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.2	3.2	3.2	158.1	-
257	Kase	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	2.8	2.8	8.8	-
258	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	2.8	2.8	3.4	-
259	Skaitīšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	2.8	2.8	31.4	-
260	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	2.8	2.8	4.7	-
261	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	2.8	2.8	5.8	-
262	Trauku mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.8	2.8	2.8	20.4	-
263	Rekreācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	2.7	2.7	39.9	-
264	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	5.0	-
265	Balkons	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.65	2.65	2.65	51.4	-
266	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā	2	1.96	1.96	1.96	12.0	-

		iekštelpa						
267	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.17	2.17	2.17	12.5	-
268	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.42	2.42	2.42	12.3	-
269	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.29	2.29	2.29	11.2	-
270	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.15	2.15	2.15	5.9	-
271	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.96	1.96	1.96	10.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums: 05.12.2019

01000280049002003

Brīvības iela 96A - 1, Rīga, LV-1001

Kadastrālā vērtība (EUR):	15926
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	32845 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Plašizklaides pasākumu telpa
Lietošanas veids:	1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.12.2010
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Rekreācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.2	-	-	39.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	42930.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	2484.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	17.1 m	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris (stabveida)	-	1952	2008	5
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	-	1952	2008	3

Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas	-	-	2008	2
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	-	-	2008	3
Jumta segums	Ruberoīds	-	-	2008	17

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ārkārtējo apstākļu apziņošanas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. Telefons		Apvidū ir konstatēts
Vājstrāvas tīkli. TV		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums: 05.12.2019

01000280049006 | 1/1 | 6227 | - | Brūgēts laukums

Kadastrālā vērtība (EUR):	6227
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5021 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	429.2
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2008
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	15.07.2013
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	429.17
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	25

Nolietojuma aprēķina datums:	21.08.2013
------------------------------	------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Platums	-	10.6 m	-	-
Garums	-	40.5 m	-	-
Laukums	-	429.2 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	2008	-	25

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	01000280049	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

01000280138	-	1117510	100000119155	Rīga
-------------	---	---------	--------------	------

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