



2025.gada 18.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Cīrulišu ielā 65, Cēsis, Cēsu novadā
piespiedu pārdošanas vērtību.

Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Inetai Kaktiņai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4201 007 1624, kas atrodas **Cīrulišu ielā 65, Cēsis, Cēsu novadā**, ir reģistrēts Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000003339 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 007 1624 un kopējo platību 6883 m² un atpūtas centra ar kadastra apzīmējumu 4201 007 1624 001 un kopējo platību 1919 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Inetai Kaktiņai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Cīrulišu ielā 65, Cēsis, Cēsu novadā**, 2025.gada 27.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

123 000 (viens simts divdesmit trīs tūkstoši) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 007 1624 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Atpūtas centra ar kadastra apzīmējumu 4201 007 1624 001 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

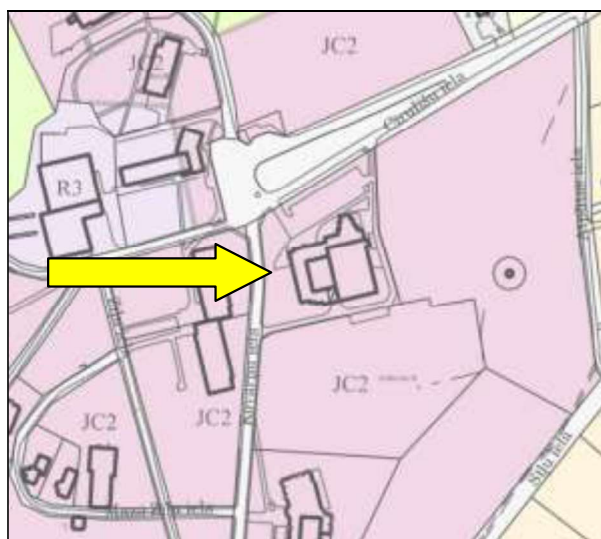
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Cīrulišu ielā 65, Cēsīs, Cēsu novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērināta tiesu izpildītāja Ineta Kaktiņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 27.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	SIA Cīruliši 65, nodokļu maksātāja kods 40003749405.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4201 007 1624 un kopējo platību 6883m ² . Atpūtas centrs ar kadastra apzīmējumu 4201 007 1624 001 un kopējo platību 1919 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ilgu laiku neaizmantots atpūtas centrs.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jaukta centra apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības komercdarbībā, rekreācijā izmantojama ēka.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 18.februāra Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērinātas tiesu izpildītājas Inetas Kaktiņas pieprasījums Nr.03276/097/2025-NOS. Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000003339 apliecības datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem – 0.0031 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem – 0.0161 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.0160 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0146 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī – 0.0009 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2metru dziļumam – 0.0023 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.6883 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0079 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000003339 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000003339 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

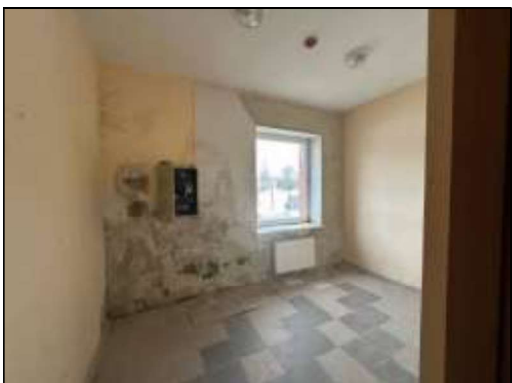


- JC2 jauktas centru apbūves teritorija
- R3 jauktas centru apbūves pirmās apakšzonas teritorija
- JC2 jauktas centru apbūves otrās apakšzonas teritorija
- R3 jauktas centru apbūves trešās apakšzonas teritorija
- R3 jauktas centru apbūves ceturtais apakšzonas teritorija

Informācijas avots: <https://www.cesis.lv/lv/attistiba/dokumenti/teritorijas-planojumi-72500/>

3.FOTOATTĒLI

Skats uz atpūtas centru no Cīrulišu ielas	Skats uz atpūtas centra ZR daļu
Skats uz atpūtas centra Z daļu	Skats uz atpūtas centra ZA daļu
Skats uz atpūtas centra A daļu	
Skats uz atpūtas centra D daļu	

	
Skats uz atpūtas centra A daļu	Skats uz atpūtas centru no iekšpagalma
	
Skats uz atpūtas centra DR daļu	Skats uz atpūtas centra R daļu
	
Skats uz atpūtas centra R daļu	Skats uz 1.stāva iekšējām
	
Skats uz 1.stāva iekšējām	

			
Skats uz 1.stāva iekštelpām			
			
Skats uz 1.stāva iekštelpām			
			
Skats uz 1.stāva iekštelpām			
			
Skats uz 1.stāva iekštelpām			



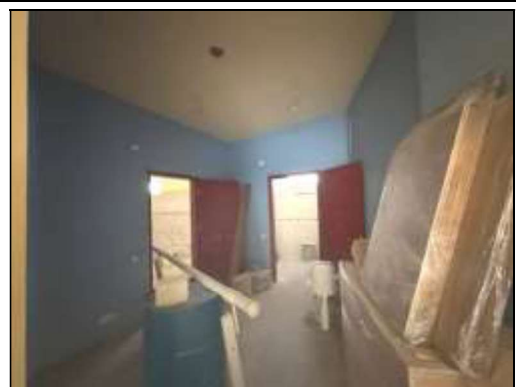
Skats uz 1.stāva iekštelpām



Skats uz 1.stāva iekštelpām



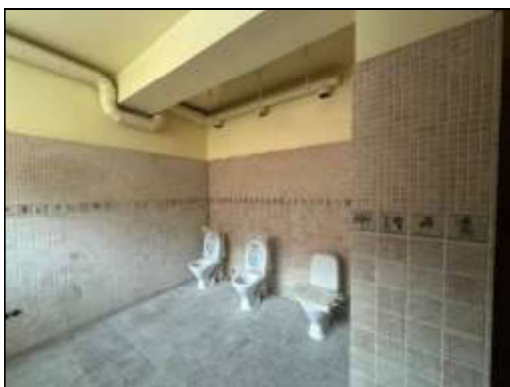
Skats uz 1.stāva iekštelpām



Skats uz 1.stāva iekštelpām



Skats uz 1.stāva iekštelpām



Skats uz 1.stāva iekštelpām



Skats uz 1.stāva iekštelpām

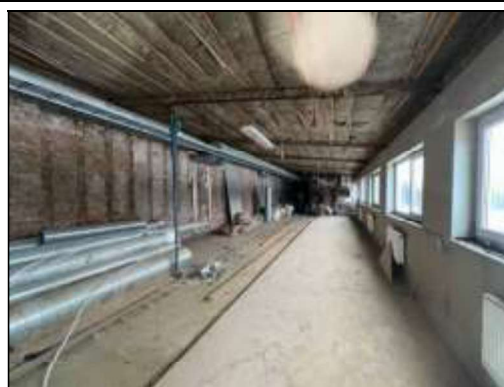


Skats uz 1.stāva iekštelpām

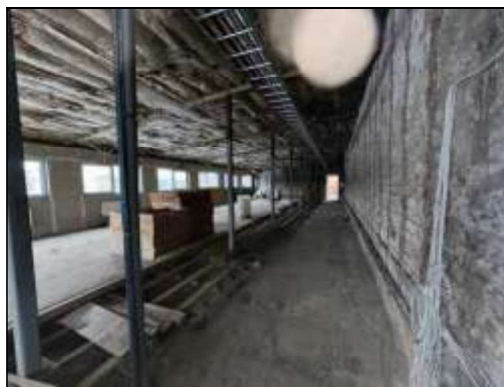
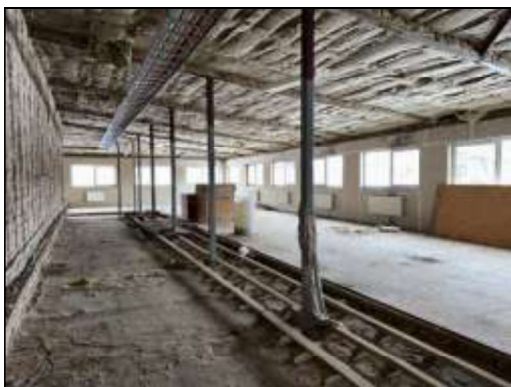
Skats uz kāpnēm



Skats uz 2. stāva iekštelpām



Skats uz 2. stāva iekštelpām



Skats uz 2. stāva iekštelpām



Skats uz 2. stāva iekštelpām

		
Skats uz 2. stāva iekštelpām		Skats uz pagrabstāva telpām
		
Skats uz pagrabstāva telpām		
		
Skats uz pagrabstāva telpām		
		
Skats uz teritorijas ZA daļu	Skats uz teritorijas ZR daļu, stāvlaukumu	

	
Skats uz teritorijas A daļu	Skats uz teritorijas D daļu
	
Skats teritorijas D daļu	Skats uz teritorijas R daļu
	
Skats uz Kovārņu ielu, apkārtni	Skats uz Cīrulišu ielu, apkārtni

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Cēsu novadā, Cēsu pilsētas R daļā, Cīrulišu mikrorajonā, kvartālā, ko veido Cīrulišu, Kovārņu, Līgatnes un Atpūtas ielas.

Līdz Cēsu pilsētas centram ir aptuveni 2,2 km jeb 10 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Cēsu pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Cīrulišu ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Cēsis" ir aptuveni 3 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Cēsu novadā, Cēsu pilsētā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4201 007 1624 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 6883 m² un kadastra apzīmējumu 4201 007 1624.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes vienībai no Cīrulišu un Kovārņu ielām, kuras klātas ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Cīrulišu un Kovārņu ielās ir vidēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra četrstūrveida forma, un tas ir ar līdzenu reljefu. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots komercobjekta celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem apbūve un pagalmi.

Zemes vienības Z daļā ierīkots ar betona bruģakmeņiem ieklāts stāvlaukums un iebraukšanas ceļš. Apkārt atpūtas centram ierīkots apbraucamais ceļš ar asfaltbetona segumu, pārējā daļā atrodas iekopts zālājs, gar Kovārņu ielu ir lapu koku stādījumi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	X	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Atpūtas centra ar kadastra apzīmējumu 4201 007 1624 001 apraksts

Ēka celta 1978.gadā, ilgu laiku nav izmantota. Ēkai aptuveni pirms 20 gadiem uzsākts remonts, rekonstrukcija - nomainīti logi, durvis, santehnika, elektroinstalācija, apkures sildelementi, apdare. Daļā ēkas nav veikti iekštelpu apdares darbi. Ēkas tehniskais stāvoklis, kopumā, ir apmierinošs, nepieciešama ēkas atjaunošana.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu –fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	1622,4
Tilpums, m ³	11076
Fiziskais stāvoklis pēc VZD kadastra datiem (2001.gads)	V3 – Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Fiziskais stāvoklis (dabā) %	50
Kopējā telpu platība, m ²	1919
1.stāvs, m ²	1435,1
2.stāvs, m ²	72,8
Pagrabstāvs, m ²	411,1

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamās iekštelpas, m ²	1919,0
---	--------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Dzelzsbetona, betona bloki, ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Dzelzsbetona, betona bloki, ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots dekoratīvais apmetums	Samērā slikts
Jumta konstrukcija	Dzelzsbetona, betona konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Mīksta jumta segums – ruberoīds	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs, slikts
Ārdurvis	PVC, metāliskās	Samērā labs
Iekšējās durvis	Koka, koka ar stiklojumu, metāliskās	Samērā labs, apmierinošs
Kāpnes	Betona	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Flīzes, betons, linolejs, bez apdares	Apmierinošs
Sienas	Flīzes, tapetes, krāsojums, bez apdares	Apmierinošs
Griesti	Krāsojums, bez apdares	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	Gāzes apkures katli, bez sildelementiem
Ūdensapgāde	Ir pievads	-
Kanalizācija	Ir pievads	-
Gāzes apgāde	Ir pievads	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Piespiedu ar rekuperācijas sistēmu
Citi uzlabojumi	-	Apsardzes signalizācija