



2026.gada 13.aprīlis.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.2**, kas atrodas  
**Rēzeknes novadā, Stružānu pagastā,  
Strūžāni, Miera ielā 9**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.2**, ar kadastra numuru 7894 900 0004, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Stružānu pagastā, Strūžāni, Miera ielā 9**, un reģistrēts Stružānu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.28-2, ar kopējo platību 88.4 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 9008/54140 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 78940020125001, kopīpašuma 9008/54140 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 78940020125002 un kopīpašuma 9008/54140 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 78940020125 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa (pēc VZD datiem – aptiekas) piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.2**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Stružānu pagastā, Strūžāni, Miera ielā 9**, ir nedzīvojamās telpas (aptieka), kas izvietotas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, 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 “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.2**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Stružānu pagastā, Strūžāni, Miera ielā 9 (kadastra numurs 7894 900 0004)**, 2026.gada 10.martā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**7 700** (septiņi tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

\* - dzīvokļa 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 dzīvokļa 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**

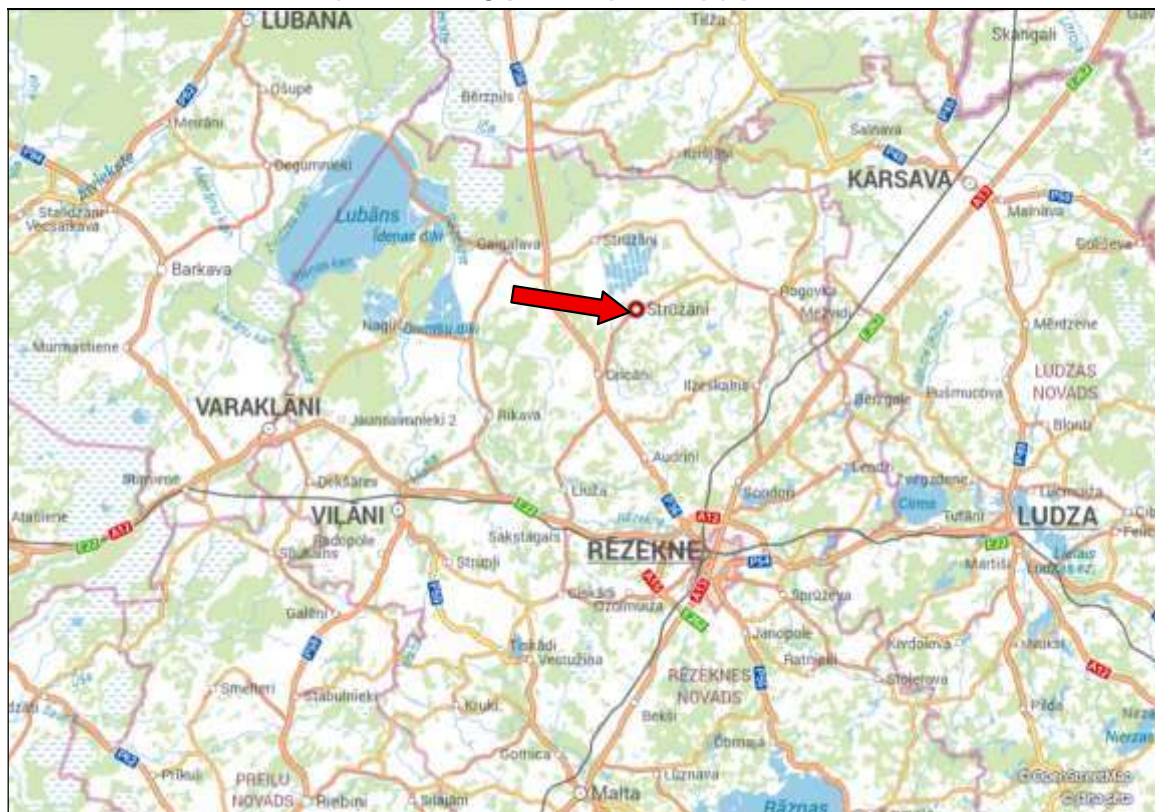
## SATURS

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 Pašreizējā izmantošana
  - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.10 Apgrūtinājumi
  - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
  - 4.3 Telpu novietojums ēkā
  - 4.4 Telpu vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
      - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
      - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
      - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie piederumi
    - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
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 vērtību aprēķins
    - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
    - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums             | Dzīvoklis <b>Nr.2</b> (pēc VZD datiem- aptieka), kas atrodas <b>Rēzeknes novadā, Stružānu pagastā, Strūžāni, Miera ielā 9.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | <b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2026.gada 13.aprīlis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Fiziska persona.<br>Pamats: 2013.gada 17.decembra dāvinājuma līgums.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Aptieka (neapdzīvojamās telpas), kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas (jānomaina logs).<br>Vērtētājs atzīmē, ka telpu tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | Pēc VZD datiem un apskates dabā, nedzīvojamās telpas ir aptieka, kas izvietota daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 88.4 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 2026.gada 06.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.03735/031/2026-NOS.<br>Stružānu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.28-2 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Stružānu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.28-2 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (lietošanai derīgā) tehniskā stāvoklī;</li> <li>- Stružānu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.28-2 ir reģistrēts dzīvoklis Nr.2, taču pēc VZD datiem un apskates dabā, tā ir aptieka; Atzinumā tiek pieņemts, ka telpu lietošanas veida maiņa ir veikta likuma noteiktā kārtībā, taču izmaiņas nav reģistrētas zemesgrāmatā; lietošanas veida izmaiņu reģistrēšanas izmaksas zemesgrāmatā būtiski nekustamā īpašuma vērtību neietekmē;</li> <li>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</li> </ul> |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

### 3.FOTOATTĒLI



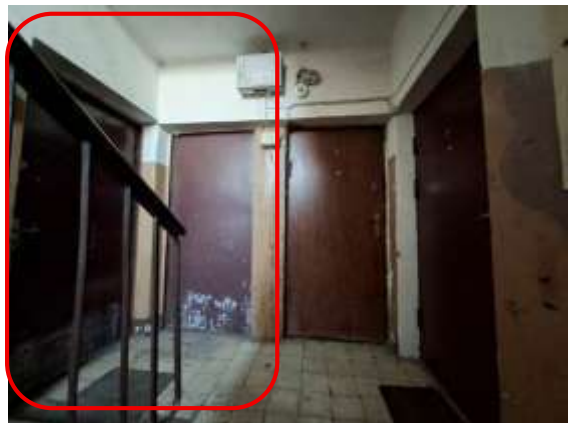
Dzīvojamā māja Miera ielā 9



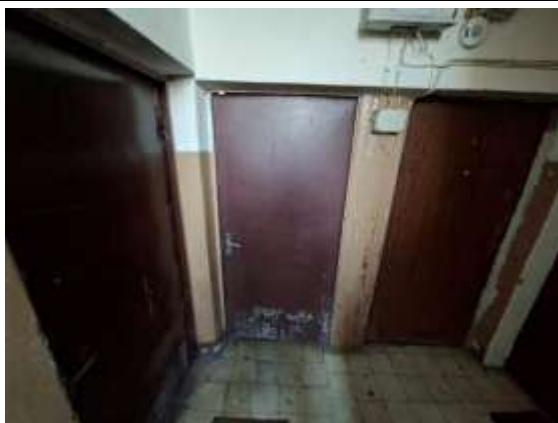
Dzīvojamā māja Miera ielā 9



Ieejas kāpņu telpā



1.stāva kāpņu telpa (ieejas telpās no kāpņu telpas)



Ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.2 (aptiekas telpu) logi



**Dzīvokļa Nr.2 (aptiekas telpu) logi**



**Dzīvokļa Nr.2 (aptiekas telpu) logi**



**Palīgēka**



**Palīgēka**

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rēzeknes novadā, Stružānu pagastā, Stružānu ciemata centrā, kvartālā, ko veido Krasta, Smilšu, Parka un Miera ielas.

Līdz Rēzeknes pilsētas centram ir aptuveni 25.7 km jeb 21 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rēzeknes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Miera ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Miera ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par samērā apmierinošu.

Apkārtnē kvartālā atrodas bērnudārzs, nelieli pārtikas un saimniecības preču veikali, Stružānu pagasta pārvalde, kultūras nams. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rēzeknes novadā, Stružānu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60/70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Ēkas uzbūvēta 1963.gadā. Eksploatācijā pieņemšanas laiks vērtētājiem nav zināms. Pie dzīvokļa domājamām daļām pieder domājamā daļa no palīgēkas.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **3-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Telpu logi vērsti Z, A un D debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

### 4.4 Telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 88.4 m<sup>2</sup>. Telpu augstums ir standarta – 2.5 m. Tiek pieņemts, ka telpu plānojums ir bez izmaiņām.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (lietošanai derīgs).

| Telpu nosaukums         | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis     | Logi        | Stāvoklis   |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|------------|-------------|-------------|
| Istaba                  | 1                 | 4.0                           |         |        |        |            | Standarta** | Apmierinošs |
| Preču pieņemšanas telpa | 2                 | 6.6                           |         |        |        |            | Standarta** | Apmierinošs |
| Karantīna zona          | 3                 | 0.5                           |         |        |        |            | Standarta** | Apmierinošs |
| Preču glabāšanas telpa  | 4                 | 15.5                          |         |        |        |            | Standarta** | Apmierinošs |
| Vadītājas kabinets      | 5                 | 10.8                          |         |        |        |            | Standarta** | Apmierinošs |
| Koridors                | 6                 | 4.3                           |         |        |        | Nav zināms | Bez loga    | Apmierinošs |
| Koridors                | 7                 | 4.5                           |         |        |        | Nav zināms | Bez loga    | Apmierinošs |
| Tualetes priekštelpa    | 8                 | 2.3                           |         |        |        |            | Bez loga    | Apmierinošs |
| Tualete                 | 9                 | 1.5                           |         |        |        |            | Bez loga    | Apmierinošs |
| Personāla istaba        | 10                | 6.7                           |         |        |        |            | Standarta** | Apmierinošs |
| Tirdzniecības zāle      | 11                | 28.4                          |         |        |        |            | Standarta** | Apmierinošs |
| Vējtveris               | 12                | 3.3                           |         |        |        |            | Bez loga    | Apmierinošs |

Standarta\*\* - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

#### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

**Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.**

| Nosaukums       | “Padomju laika” | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna           | -               | -                            | -                    |
| Izlietne        |                 |                              | Apmierinošs          |
| Ūdens maisītāji |                 |                              | Apmierinošs          |
| Klozetpods      |                 |                              | Apmierinošs          |
| Dušaš kabīne    | -               | -                            | -                    |

#### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

#### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie piederumi

Virtuves telpās (ja tādas ir) esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīti, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  |                     | Krāsns         |
| Ūdensapgāde   | X                   |                |
| Kanalizācija  | X                   |                |
| Gāzes apgāde  | -                   | -              |

Telpu apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, telpās atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.