



2026.gada 18.augustā

R1549/14.08.2026

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.8**,  
kas atrodas **Latgales ielā 259 k-2, Rīgas pilsētā, LV-1063**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Strižko

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.8**, ar kadastra numuru 0100 916 3778, kas atrodas **Latgales ielā 259 k-2, Rīgas pilsētā, LV-1063**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.19856 8, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs 0100 072 2049): 486/36616. Dzīvoklis **Nr.8**, kas atrodas **Latgales ielā 259 k-2, Rīgas pilsētā, LV-1063**, ir **2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 48,6 m<sup>2</sup>**, kas izvietots “čehu” projekta 12-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Rīgas pilsētas Ķengaraga apkaimē. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts 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 īpašuma **Nr.8**, kas atrodas **Latgales ielā 259 k-2, Rīgas pilsētā, LV-1063**, 2026.gada 14.augustā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**31 400 (trīsdesmit viens tūkstotis četri simti) eiro.**

**\* - 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 (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

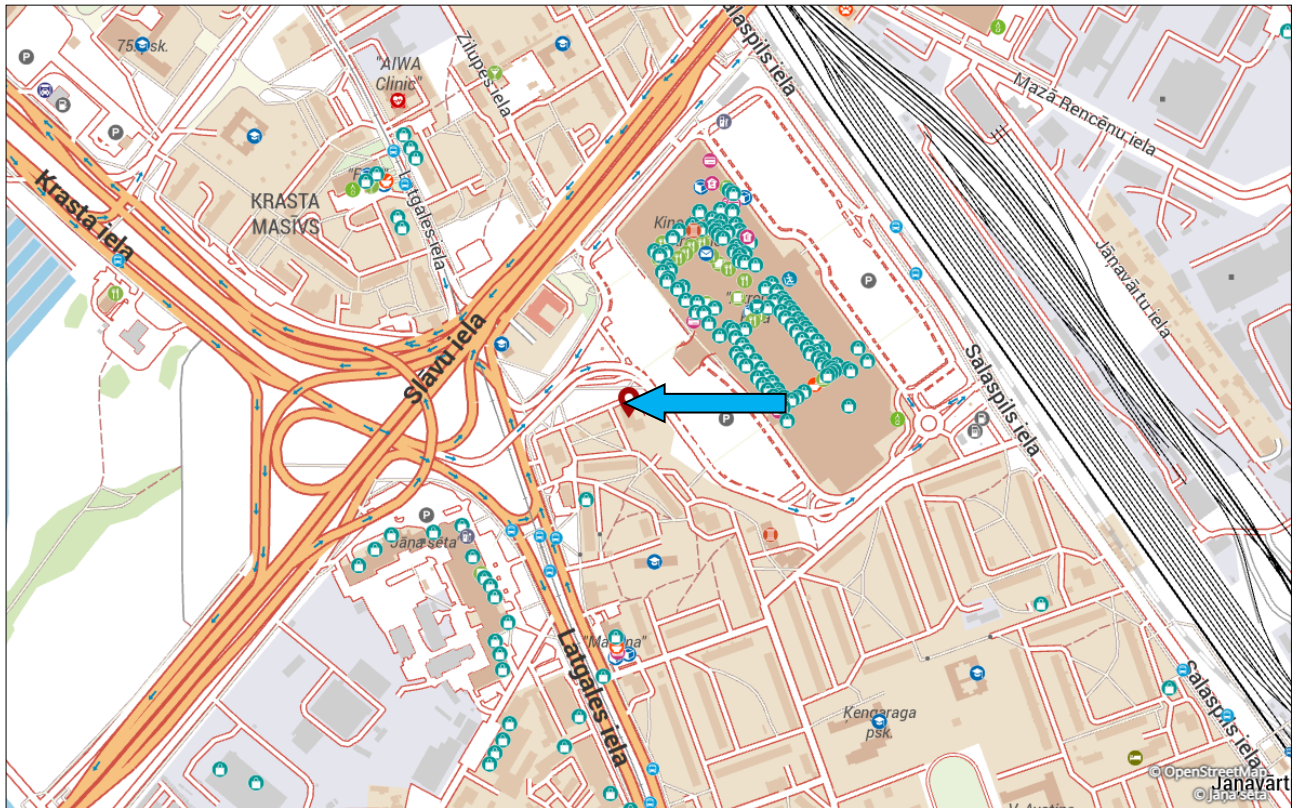
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Labākais izmantošanas veids
  - 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.14 Citi 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 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 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 vērtības 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                                               | Dzīvokļa īpašums <b>Nr.8</b> , kas atrodas <b>Latgales ielā 259 k-2, Rīgas pilsētā, LV-1063</b>                                                                                                                                           |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                              | Jānis Strižko                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                               | Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā                                                                                                                                                                 |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                                 | 2026.gada 14.augusts                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                                 | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.                                                              |
| 1.6 Īpašumtiesības                                                    | Saskaņā ar Zemesgrāmatu: DMITRIJS POĻEVS                                                                                                                                                                                                  |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                         | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots "čehu" projekta 12-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 48,6 m <sup>2</sup> .                                                                                                             |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                            | Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                               |
| 1.9 Labākais izmantošanas veids                                       | Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis                                                                                                                                                                                                  |
| 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija                                  | Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija.<br>Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka.<br>Datorizdruka no <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> datiem.                                                          |
| 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | - nostiprināta hipotēka.<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem                                                                                           |
| 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi                                         | -tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī). |

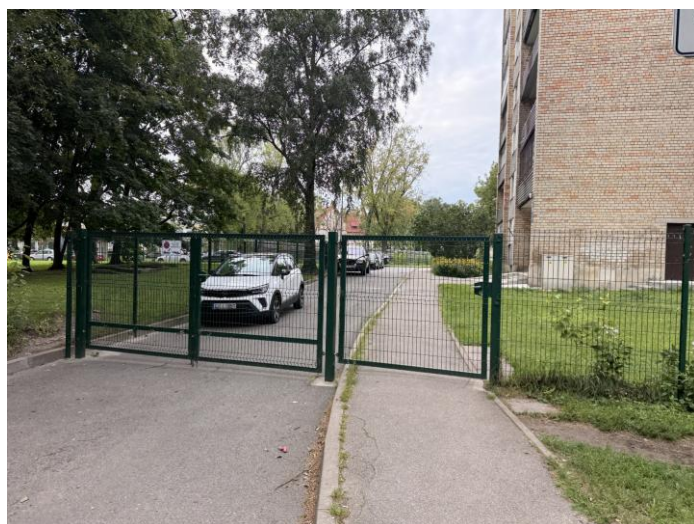
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv/c>



### 3. FOTOATTĒLI

Ēka kad.Nr.01000722049001, kurā atrodas vērtēšanas objekts



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Ķengaraga apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 6 km jeb 12 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu, tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Latgales ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota iekšpagalmā paralēli Latgales ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā, 60.-90.-tajos gados, jaunbūves. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnē kvartālā atrodas skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, kā arī tirdzniecības centrs "Akropole Rīga", pārtikas un rūpniecības preču veikali, apsargāta automašīnu stāvvietā. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "čehu" projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneļi, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1982.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. 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.

Ēkā ir lifts. Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 12-stāvu ēkas 2.stāvā.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Tā kā vērtējamam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 48,6 m<sup>2</sup>, t.sk., ārtelpas – 4,1 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar inventarizācijas lietu un [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas, ārdurvis ir dubultas – metāla un koka;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: gaitenis, virtuve, divas dzīvojamās istabas, vannas istaba, tualete,
- ārtelpa: balkons.

Telpu eksplikācija

| Telpas numurs | Stāvs | Telpas nosaukums | Telpas veids        | Telpas platība (kv.m.) | Telpas augstums (m) | Patvaļīgās būvniecības pazīme |
|---------------|-------|------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1             | 2     | Gaitenis         | Dzīvokļa palīgtelpa | 7.5                    | 2.5                 |                               |
| 2             | 2     | Virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 6.7                    | 2.5                 |                               |
| 3             | 2     | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 17                     | 2.5                 |                               |
| 4             | 2     | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa     | 10                     | 2.5                 |                               |
| 5             | 2     | Vannas istaba    | Dzīvokļa palīgtelpa | 2.2                    | 2.5                 |                               |
| 6             | 2     | Tualete          | Dzīvokļa palīgtelpa | 1.1                    | 2.5                 |                               |
| 7             | 2     | Balkons          | Dzīvokļa ārtelpa    | 4.1                    | 2.5                 |                               |

#### 4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir 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 piespiedības”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;

- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka lpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

### 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus dalas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2026. gadā galvenokārt ietekmē procentu likmes, inflācija un kopējā ekonomiskā noskaņa Eiropā. Pēc straujā likmju kāpuma perioda 2022.–2024. gadā situācija ir stabilizējusies. ECB ir pārtraukusi agresīvo monetāro politiku, un 2026. gada sākumā procentu likmes atrodas ievērojami zemākā līmenī nekā maksimuma brīdī. Euribor ir tuvu 2 % robežai, kas nozīmē būtiski zemākus ikmēneša maksājumus hipotekāro kredītu ņēmējiem nekā pirms diviem gadiem. Tas uzlabo pircēju noskaņojumu un atgriež tirgū daļu no tiem, kuri iepriekš bija nogaidoši.

Vienlaikus ekonomikas izaugsme eirozonā joprojām ir mērena. Kara Ukrainā ietekme saglabājas kā ilgtermiņa riska faktors – tas ietekmē investoru noskaņojumu, aizsardzības budžetus, enerģijas politiku un kopējo reģiona risku uztveri. Tieši tāpēc 2026. gadā tirgus nav “uzkarsts”, bet drīzāk piesardzīgi aktīvs. Pircēji rūpīgi vērtē riskus, bankas rūpīgāk analizē maksātspēju, un investori izvēlas drošākus, kvalitatīvākus objektus.

Dzīvojamo īpašumu segmentā pieprasījums saglabājas, bet tas ir selektīvs. Vislabāk pārdodas energoefektīvi dzīvokļi jaunajos projektos un kvalitatīvi renovēti īpašumi labās lokācijās. Pircēji arvien biežāk analizē kopējās mēneša izmaksas – kredīts plus komunālie maksājumi –, nevis tikai cenu par kvadrātmetru. Šajā ziņā vecais, energoefektivitātei neatbilstošais fonds zaudē konkurētspēju. Jaunie projekti ar labu pārvaldību un saprotamām uzturēšanas izmaksām saglabā vērtību stabilāk.

Sērijveida dzīvokļu tirgū 2026. gadā sagaidāma stagnācija vai ļoti mērens cenu pieaugums. Pieprasījums pēc 1–2 istabu dzīvokļiem saglabājas, jo tie ir pieejamāki gan jaunajiem pircējiem, gan investoriem īres tirgum. Taču lielākais izaicinājums šim segmentam ir renovācijas izmaksas un tehniskais nolietojums. Ja māja nav sakārtota, tirgus cenu kāpumu neakceptē.

Privātmāju segmentā saglabājas augsta interese par kompaktām mājām Pierīgā, īpaši līdz 150 m<sup>2</sup>. Piedāvājums joprojām nav liels, jo būvniecības izmaksas nav kritušās būtiski – darbaspēks ir dārgs, un būvniecības nozari noslogo publiskie projekti. Līdz ar to cenu kritums jaunajās mājās nav gaidāms, bet arī straujš kāpums nav prognozējams.

Komerčiālajā segmentā redzama kvalitātes migrācija. Biroju tirgū uzņēmumi izvēlas mazākas, efektīvākas telpas, bet labākās A klases ēkas ar moderniem risinājumiem saglabā stabilu pieprasījumu. Vājākās, nemodernizētās ēkas saskaras ar nomas spiedienu. Tirdzniecības telpās izšķirošais faktors ir cilvēku plūsma – galvenajās ielās un Klusajā centrā labākās 1. stāva telpas saglabā augstu nomas līmeni, bet sekundārās lokācijās īpašniekiem jābūt elastīgākiem. Industriālajā segmentā situācija ir stabila – noliktavu un loģistikas telpām saglabājas pieprasījums, un nomas līmenis ir relatīvi noturīgs.

Svarīga juridiska izmaiņa no 2026. gada 1. janvāra ir princips “parāds seko dzīvoklim”. Tas nozīmē, ka noteiktos gadījumos jaunais dzīvokļa īpašnieks var kļūt atbildīgs par iepriekšējā īpašnieka nenomaksātajiem rēķiniem (parasti līdz trīs gadu periodam un attiecībā uz mājas apsaimniekošanu, koplietošanas pakalpojumiem un uzkrājumiem). Tas padara parādu pārbaudi pirms darījuma būtiski svarīgāku nekā iepriekš.

Kopumā 2026. gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgus nav ne pārkarsis, ne krīzē. Tas ir stabilizējies. Finansēšana ir pieejamāka nekā 2023.–2024. gadā, bet tirgus dalībnieki ir daudz piesardzīgāki. Lielākais pieaugums gaidāms kvalitatīvajā segmentā ar labu energoefektivitāti un pārvaldību. Savukārt novecojušiem, tehniski problemātiskiem objektiem var saglabāties cenu spiediens vai ilgāks pārdošanas laiks. Galvenie riski saistīti ar ģeopolitiku, enerģijas cenām un eirozonas izaugsmes tempu, taču bāzes scenārijā 2026. gads iezīmē stabilu, sabalansētu tirgus attīstību bez straujām svārstībām.

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup>). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Ķengaraga apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Vērtēšanas dienā Ķengaraga apkaimē piedāvājumā atrodas 4 līdzīga tipa 2-istabu dzīvokļi. Prasītās summas: ir no 50 000 līdz 70 000 EUR.

Līdzīga tipa 2-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m<sup>2</sup> tirgus cena Ķengaraga apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 850 EUR/m<sup>2</sup> līdz 1000 EUR/m<sup>2</sup>.

Lai arī globālajā ekonomikā saglabājas paaugstināta nenoteiktība, ko ietekmē ģeopolitiskie riski, procentu likmju politika un vājāka izaugsme eirozonā, balstoties uz Latvijas Bankas un starptautisko institūciju prognozēm, 2026. gadā Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) sagaidāma mērena izaugsme. Vērtētājs uzskata, ka 2026. gadā iespējama inflācijas un procentu likmju stabilizācija, kas radīs priekšnosacījumus pakāpeniskai ekonomiskās aktivitātes atjaunošanai un līdzsvarotai izaugsmei turpmāko 2–3 gadu periodā.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori         | Tirgus vērtību ietekmē |            |          |
|---------------------------------------------|------------------------|------------|----------|
|                                             | Pozitīvi               | Nenozīmīgi | Negatīvi |
| 1. Ēkas novietojums pilsētas rajonā         | X                      |            |          |
| 2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā    | X                      |            |          |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija     |                        | X          |          |
| 4. Dzīvokļa izvietojums ēkā                 | X                      |            |          |
| 5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis |                        | X          |          |
| 6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis            |                        | X          |          |
| 7. Dzīvokļa lielums                         | X                      |            |          |
| 8. Dzīvokļa plānojums                       | X                      |            |          |
| 9. Zemes īpašuma tiesības                   | X                      |            |          |

## 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

### 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1.** Dzīvokļa īpašuma Rīgā (Ķengarags), Salaspils ielā 8 - 7 Kadastra numurs 0100 920 9020 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 51,1 m<sup>2</sup> (tai sk. ārtelpas 7,2 m<sup>2</sup>) un domājamo daļu no mājas. Dzīvoklis izvietots 12 stāvu 1975. gada ķieģeļu "čehu projekta" daudzdzīvokļu ēkas 2. stāvā. Kopumā dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2026. gada aprīlī, pārdošanas cena bija 57 000 EUR jeb 1 115 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.2.** Dzīvokļa īpašuma Rīgā (Ķengarags), Latgales ielā 287 - 38 Kadastra numurs 0100 909 7378 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 44,8 m<sup>2</sup> (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas. Dzīvoklis izvietots 12 stāvu 1978. gada ķieģeļu "čehu projekta" daudzdzīvokļu ēkas 7. stāvā. Kopumā dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada septembrī, pārdošanas cena bija 47 000 EUR jeb 1 049 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Dzīvokļa īpašuma Rīgā (Ķengarags), Aglonas ielā 2 - 19 Kadastra numurs 0100 995 2057 sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 52,3 m<sup>2</sup> (tai sk. ārtelpas 8,4 m<sup>2</sup>) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 12 stāvu 1978. gada mākslīgo materiālu "čehu projekta" daudzdzīvokļu ēkas 4. stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2026. gada jūnijā, pārdošanas cena bija 47 000 EUR jeb 899 EUR/m<sup>2</sup>.

**Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula**

|                                                                                        | Salīdzināmie objekti                                                                                                |      |                      |      |                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|------|------------------|------|
|                                                                                        | Objekts Nr.1                                                                                                        |      | Objekts Nr.2         |      | Objekts Nr.3     |      |
|                                                                                        | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...                                                          |      |                      |      |                  |      |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                                 | 57 000                                                                                                              |      | 47 000               |      | 47 000           |      |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori                                     | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |      |                      |      |                  |      |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...                                                        | Pārdevums                                                                                                           | 1,00 | Pārdevums            | 1,00 | Pārdevums        | 1,00 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...                                           | 2026.gada aprīlis                                                                                                   | 1,00 | 2025.gada septembris | 1,05 | 2026.gada jūnijs | 1,00 |
| C. ... zemes īpašuma tiesības ...                                                      | Nav īpašumā                                                                                                         | 1,05 | Nav īpašumā          | 1,05 | Līdzīgas         | 1,00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                        | 59 850                                                                                                              |      | 51 818               |      | 47 000           |      |
|                                                                                        |                                                                                                                     |      |                      |      |                  |      |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²                                                 | 51,10                                                                                                               |      | 44,80                |      | 52,30            |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²             | 1 171,23                                                                                                            |      | 1 156,64             |      | 898,66           |      |
| 1. Ēkas novietojums rajonā ...                                                         | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs              | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...                                           | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs              | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...                                            | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs              | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...                                                        | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs              | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...                                        | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs              | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...                                                   | Labāks                                                                                                              | 0,80 | Labāks               | 0,80 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 7. Dzīvokļa lielums ...                                                                | Lielāks                                                                                                             | 1,01 | Mazāks               | 0,98 | Lielāks          | 1,02 |
| 8. Dzīvokļa plānojums ...                                                              | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs              | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 9. Stāvvietā, noliktava ...                                                            | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs              | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 10. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...                           | Līdzīgi                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgi              | 1,00 | Līdzīgi          | 1,00 |
| Kopējā salīdzināmo objektu korekcija                                                   | Kopējā korekcija                                                                                                    | -19% | Kopējā korekcija     | -22% | Kopējā korekcija | 2%   |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR                  | 948,70                                                                                                              |      | 902,18               |      | 916,63           |      |
| Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR |                                                                                                                     |      | 922,5                |      |                  |      |
| Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²                                          |                                                                                                                     |      | 48,60                |      |                  |      |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                          |                                                                                                                     |      | 44 800               |      |                  |      |

### 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“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.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

#### Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

|                                              |            |                        |
|----------------------------------------------|------------|------------------------|
| Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR               | 44 800     |                        |
|                                              |            |                        |
| Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins       |            |                        |
| Faktori                                      | Korekcijas | Vērtības izmaiņas, EUR |
| 1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...           | 0,92       | -3 584                 |
| 2. Fiziskā stāvokļa faktors ...              | 0,85       | -6 720                 |
| 3. Finansēšanas faktors ...                  | 0,95       | -2 240                 |
| 4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...     | 1,00       | 0                      |
| 5. Papildus izmaksu faktors                  | 0,98       | -896                   |
| Kopējais samazinājums                        | 30,00%     | -13 440                |
|                                              |            |                        |
| Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR | 31 400     |                        |

### **5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas**

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

### **5.7 Neatkarības apliecinājums**

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

## 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.8**, kas atrodas **Latgales ielā 259 k-2, Rīgas pilsētā, LV-1063**, kadastra numurs **0100 916 3778**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026.gada 14.augustā\* ir

**31 400** (trīsdesmit viens tūkstotis četri simti) **eiro**.

**\* - īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

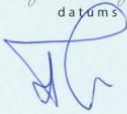
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

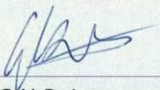
Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.97 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <b>LATVIJAS<br/>ĪPAŠUMU<br/>VĒRTĒTĀJU<br/>ASOCIĀCIJA</b>                                                                                                            | <br>EN ISO/IEC 17024<br>53-290 |
| <b>LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS</b>                                                            |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| <b>ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA<br/>PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS</b>                                  |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| NR. <u>97</u>                                                                                          |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| <u>Marks Tarvids</u><br>vārds, uzvārds                                                                 |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| <u>020482-13064</u><br>personas kods                                                                   |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| <u>Nekustamā īpašuma vērtēšana</u><br>sertificējamā darbība                                            |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| Darbība sertificēta no<br><u>2006. gada 5. jūnija</u><br>datums                                        |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| Sertifikāts piešķirts<br><u>2026. gada 6. jūnijā</u><br>datums                                         |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| Sertifikāts derīgs līdz<br><u>2031. gada 5. jūnijam</u><br>datums                                      |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
|                     | <br><u>Dainis Funsts</u><br>LĪVA Vērtētāju<br>sertifikācijas biroja<br>direktors |                                                                                                                   |
| Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559 |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |

|                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              |                                                                                     | <b>LATVIJAS<br/>ĪPAŠUMU<br/>VĒRTĒTĀJU<br/>ASOCIĀCIJA</b>                              |
| <b>LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS</b>                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                       |
| <b>Kompetences sertifikāts<br/>nekustamā īpašuma vērtēšanā</b>                                                                                |                                                                                     |                                                                                       |
| Nr. <b>11</b>                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                       |
| Izsniegts                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
| <b>SIA "Interbaltija"</b>                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
| firma                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                       |
| Reģistrācijas Nr.                                                                                                                             | <b>40003518352</b>                                                                  |                                                                                       |
| Darbība sertificēta no                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                       |
| <b>2008. gada 4. septembra</b>                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                       |
| datums                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                       |
| Sertifikāts izsniegts                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                       |
| <b>2023. gada 18. septembrī</b>                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |
| datums                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                       |
| Sertifikāts derīgs līdz                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                       |
| <b>2028. gada 17. septembrim</b>                                                                                                              |                                                                                     |                                                                                       |
| datums                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                       |
|                                                            |  |  |
| G.N. Reinsons                                                                                                                                 |                                                                                     | V. Žuromskis                                                                          |
| LĪVA Kompetences uzraudzības biroja<br>vadītāja                                                                                               |                                                                                     | LĪVA valdes priekšsēdētājs                                                            |
| Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem<br>"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā" |                                                                                     |                                                                                       |