

ĪPAŠUMS

Kurzemes prospekts 120, Rīga, LV-1069

64 m² · 3 istabu · 4/9. stāvs · celta 1972

NOVĒRTĒJUMS

€69k

69 200 € - 74 700 € · Augsta pārlicība



KOPSAVILKUMS

Imantā esošs trīsistabu padomju sērijas paneļu dzīvoklis ar labu stāvu, balkonu un stabilu apkārtnes tirgus dinamiku, kas pamato aprēķināto vērtību vidējā segmentā.

01 Īpašums

ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Platība	64 m ²
Istabu skaits	3
Stāvs	4 / 9
Celta	1972
Balkons	nav
Autostāvieta	nav
Pagrabs	nav

PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

aptuveni 80% no tirgus vērtības

55 360 €

ĒKAS ENERGOEFĒKTIVĪTĀTE

Energoklase

E

Apkaime

Imanta

Avots: Rīgas enerģētikas aģentūra (REA), atklāti dati.

UZTURĒŠANAS IZMAKSAS

Apkure 55 € / mēnesī 666 € / gadā

Nekustamā īpašuma nodoklis aplēsts no ēkas vidējās
kadastrālās vērtības 4 € / mēnesī 52 € / gadā

KOPĀ MĒNESĪ 60 €

Apkures tarifs 0.085 €/kWh; ikmēneša summa ir gada vērtība dalīta ar 12.

FOTO NO SLUDINĀJUMA

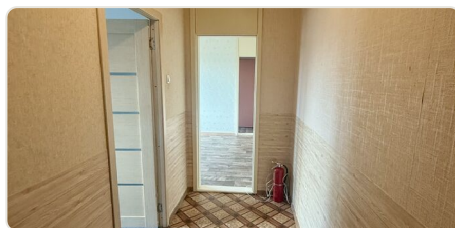
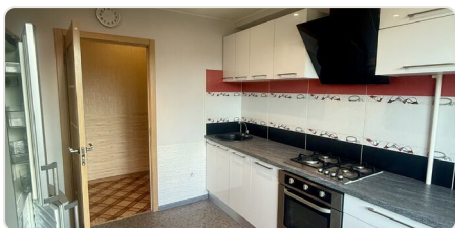
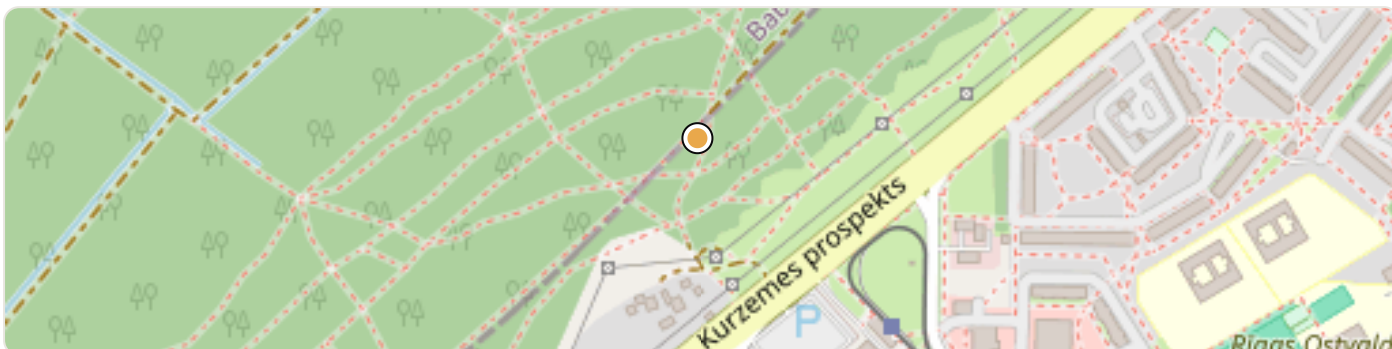


Foto: lietotāja iesniegtais SS.com sludinājums.

02 Apkaime

ATRAŠANĀS VIETA



Karte: © OpenStreetMap autori (ODbL)

APKAIME UN KONTEKSTS

PAKALPOJUMI TUVUMĀ

Pārtikas veikali

5 · 500 m rādiusā
tuvākais 131 m

Izglītība

1 · 750 m rādiusā
tuvākais 688 m

Veselības aprūpe

3 · 750 m rādiusā
tuvākais 337 m

Parki un atpūtas vietas

5 · 750 m rādiusā
tuvākais 262 m

Sports

1 · 1 km rādiusā
tuvākais 635 m

Kafejnīcas un restorāni

1 · 500 m rādiusā
tuvākais 296 m

SABIEDRISKAIS TRANSPORTS

7 pieturas 500 m rādiusā, 127 m

AUTOBUSS 21, 37, 46 · TRAMVAJS 1

SKOLAS UN BĒRNUDĀRZI

TUVĀKĀ SKOLA

3. bērnu un jaunatnes sporta skola · 942 m · 16 min kājām

TUVĀKAIS BĒRNUDĀRZS

Rīgas 234. pirmsskolas izglītības iestāde · 688 m · 12 min kājām

AUGSTĀKAIS CE REZULTĀTS RĀDIUSĀ

Rīgas Mākslas un mediju tehnikums · 1.3 km · 22 min kājām · CE 52%

03 Aprēķins

CENAS APRĒĶINS

KOEFICIENTS	STĀVOKLIS	IETEKME
Virtuves stāvoklis	jauns	+3.5 %
Vannas istabas stāvoklis	jauns	+2.5 %
Dzīvokļa renovācija	0-5y	+5.0 %
Energoefektivitātes klase	E	-5.0 %
Trokšņu līmenis	kluss	+1.0 %
Plānojums	izolētas	+1.0 %
Balkons		+1500 €
Bāzes cena × platība	980 €/m ² × 64 m ²	62 694 €
Pēc korekcijām		67 700 €
Papildinājumi		+1500 €

TIRGUS VĒRTĪBA

69 200 €

GALVENIE IETEKMES FAKTORI

POZITĪVIE 06

- + Ērtā 4. stāva atrašanās vieta deviņstāvu mājā, kas ir viena no pieprasītākajām pozīcijām panelu sērijās.
- + Tuvumā 7 sabiedriskā transporta pieturas 500 m rādiusā, tostarp tramvajs Nr. 1 un vairākas autobusu līnijas.
- + Plašs dzīvojamais platums (64 m²), kas atbilst lielākajai daļai salīdzināmo darījumu šajā apkārtnē.
- + Balkona klātbūtne, kas Imantā tiek novērtēta kā papildu priekšrocība panelu dzīvokļiem.
- + Vairāk nekā 5 pārtikas veikali 500 m rādiusā, tostarp tuvākais 131 m attālumā.
- + Imantā reģistrētais darījumu mediāns pēdējo 12 mēnešu laikā liecina par stabilu tirgus cenu līmeni ar nelielu kāpumu gada griezumā.

NEGATĪVIE 04

- Ēka klasificēta kā E energoefektivitātes klase, kas nozīmē augstākus apkures izdevumus ziemas mēnešos.
- Nav veikta ēkas renovācija, un nav pievienota renovācijas programma, kas samazina ilgtermiņa energotaupības perspektīvu.
- Ēkas celšanas gads (1972. vai 1974. gads) norāda uz padomju laika panelu konstrukciju ar ierobežotām modernizācijas iespējām.
- Atsevišķi salīdzināmie darījumi vienā adresē uzrāda plašu cenu amplitūdu, kas liecina par būtisku stāvokļa ietekmi uz cenu.

04 Salīdzinājumi

Imanta · Tirgus konteksts

MEDIĀNA

PRET IEPRIEKŠĒJO GADU

1045 €/m² **+1.4 %**

SALĪDZINĀMIE DARĪJUMI

Tuvākie darījumi pēc cenas par kvadrātmetru un attāluma.

ADRESE	PĀRDOTS	PLATĪBA	€/M ²	ATTĀLUMS	SVARS
Adrese nav publiska	10.06.2025	64 m ²	980 €/m²	5 m	15.9 %
Adrese nav publiska	14.08.2023	63 m ²	1309 €/m²	5 m	6.8 %
Adrese nav publiska	20.02.2023	63 m ²	762 €/m²	5 m	5.4 %
Adrese nav publiska	03.04.2024	64 m ²	708 €/m²	5 m	9.1 %
Adrese nav publiska	26.09.2024	64 m ²	866 €/m²	5 m	11.4 %
Adrese nav publiska	04.07.2023	63 m ²	794 €/m²	5 m	6.4 %
Adrese nav publiska	19.03.2025	61 m ²	1038 €/m²	59 m	14.3 %
Adrese nav publiska	08.03.2024	64 m ²	829 €/m²	59 m	8.8 %

Avots: Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma tirgus datu bāze (atklāti dati, CC-BY-4.0).

TIRGUS ANALĪZE

Dzīvokļa vērtēšanā tika izmantoti 20 salīdzināmie darījumi 59 m rādiusā no adreses, kas noslēgti pēdējo 5 gadu laikā. Visvairāk uzmanības tika pievērsts jaunākajiem darījumiem, proti, no 2024. gada aprīļa līdz 2025. jūnijam, kuros dzīvokļiem ar līdzīgu platumu (60 līdz 64 m²) vidus stāvos fiksētais kvadrātmetra līmenis ievērojami atšķiras atkarībā no dzīvokļa stāvokļa. Tuvākie darījumi tajā pašā adresē ietver gan augstāka, gan zemāka līmeņa cenas, kas norāda uz to, ka dzīvokļa iekšējais stāvoklis ir viens no būtiskākajiem vērtību noteicošajiem faktoriem.

Aktīvie sludinājumi Imantā par trīsistabu paneļu dzīvokļiem 602. sērijas mājās patlaban atrodas augstākā cenu diapazonā nekā noslēgtie darījumi. Tas ir tipiski: sludinājumu cenas parasti pārsniedz faktiskās darījumu cenas par 5 līdz 15 procentiem, tāpēc aprēķinātā vērtība ir ievērojami konservatīvāka nekā piedāvājumu cenu vidējais rādītājs.

Ēkas energoefektivitātes klase E un renovācijas neesamība ir faktori, kas nedaudz ierobežo vērtību salīdzinājumā ar renovētām vai augstākas klases mājām. Tomēr 4. stāvs tiek uzskatīts par labu pozīciju, un balkona klātbūtne un platums 64 m² ir tuvāki augšējai robežai salīdzināmo darījumu grupā. Tirgus tendence Imantā ir neliels kāpums: pēdējo 12 mēnešu darījumu mediāns ir augstāks nekā iepriekšējā gada atbilstošajā periodā.

Kopumā aprēķinātā vērtība atspoguļo vidēji laba stāvokļa dzīvokļa tirgus pozīciju šajā mikrorajonā, ņemot vērā gan stiprās puses, gan energoefektivitātes ierobežojumus.

Aktīvo SS.com sludinājumu skaits tuvumā: 1.

05 Metodoloģija

METODOLOĢIJA

Vērtēšana veikta pēc tirgus salīdzināšanas metodes, izmantojot 20 reālus darījumus 59 m rādiusā no Kurzemes prospekts 120 par pēdējiem 5 gadiem. Darījumiem piešķirts svars pēc to noslēgšanas laika: jaunākie (2024. un 2025. gads) tiek uzsvērti vairāk nekā vecākie, bet ģeogrāfiski tuvākie darījumi tiek vērtēti augstāk par tālākiem.

Salīdzinājumam izmantoti arī 10 aktīvie sludinājumi Imantā, ņemot vērā, ka piedāvājumu cenas parasti ir augstākas par noslēgto darījumu cenām. Šis ir indikatīvs tirgus vērtējums un nav uzskatāms par sertificētu nekustamā īpašuma eksperta atzinumu juridiskai vai finansiālai izmantošanai.

SLĒDZIENS

Aprēķinātā vērtība atspoguļo šā brīža Imantas paneļu dzīvokļu tirgus līmeni, ņemot vērā ēkas vecumu, energoefektivitātes klasi un dzīvokļa raksturlielumus. Ticamības līmenis ir augsts, jo pieejami 20 salīdzināmie darījumi ar salīdzinoši skaidru cenu joslu platumam no 60 līdz 65 m².

Vērtējums ir spēkā aptuveni 6 līdz 12 mēnešus no sagatavošanas datuma, ja vien tirgus apstākļi vai dzīvokļa stāvoklis būtiski nemainās. Ja tiek veikts kosmētiskais vai kapitālais remonts, vērtību ieteicams pārskatīt.

ATRUNA

Šis vērtējums ir indikatīvs un balstīts uz publiski pieejamiem datiem un jūsu sniegto informāciju.

Vērtējums ir spēkā aptuveni sešus mēnešus no sagatavošanas datuma, pieņemot, ka tirgus apstākļi būtiski nemainās.

Šis dokuments neaizstāj sertificētu nekustamā īpašuma vērtējumu Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas standartiem un nav izmantojams banku, tiesu vai oficiālām juridiskām vajadzībām.

Datu avoti: Valsts zemes dienests (VZD), Rīgas enerģētikas aģentūra (REA), SS.com aktuālie sludinājumi. Kartes un apkārtnes dati: © OpenStreetMap autori (ODbL 1.0, openstreetmap.org/copyright).

Vai vēlaties pārdot dzīvokli?

Pieredzējais vietējais nekustamā īpašuma aģents var izveidot pārdošanas plānu un pārstāvēt jūs sarunās. Bezmaksas konsultācija.

[Pieprasīt aģenta zvanu](#)