

ОБЪЕКТ

Kurzemes prospekts 120, Rīga, LV-1069

64 m² · 3 комн. · 4/9. этаж · построен 1972

ОЦЕНКА

€69k

69 200 € – 74 700 € · Высокая уверенность



РЕЗЮМЕ

Трёхкомнатная квартира в панельном доме советской серии в Иманте, с удачным этажом, балконом и стабильной динамикой местного рынка, что обосновывает рассчитанную стоимость в среднем сегменте.

01 **Объект**

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Площадь	64 m ²
Комнаты	3
Этаж	4 / 9
Год постройки	1972
Балкон	нет
Парковка	нет
Кладовая	нет

СТОИМОСТЬ ПРИ СРОЧНОЙ ПРОДАЖЕ
примерно 80% от рыночной стоимости

55 360 €**ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ ЗДАНИЯ**

Класс

E

Микрорайон

Imanta

Источник: Рижское энергетическое агентство (REA), открытые данные.

РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ

Отопление	55 € / в месяц	666 € / в год
Налог на недвижимость (NĪN) оценка по средней по зданию	4 € / в месяц	52 € / в год

ИТОГО В МЕСЯЦ**60 €**

Тариф отопления 0.085 €/кВт·ч; ежемесячная сумма это годовая, делённая на 12.

ФОТОГРАФИИ ИЗ ОБЪЯВЛЕНИЯ

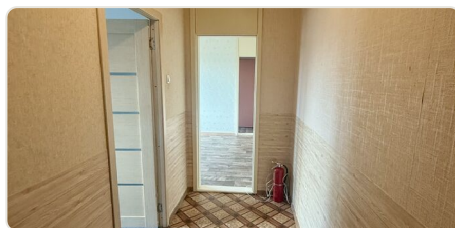
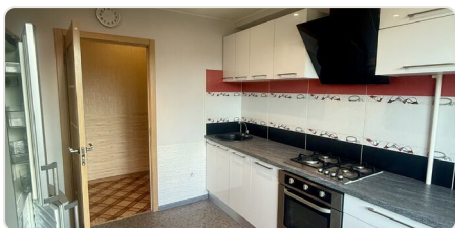
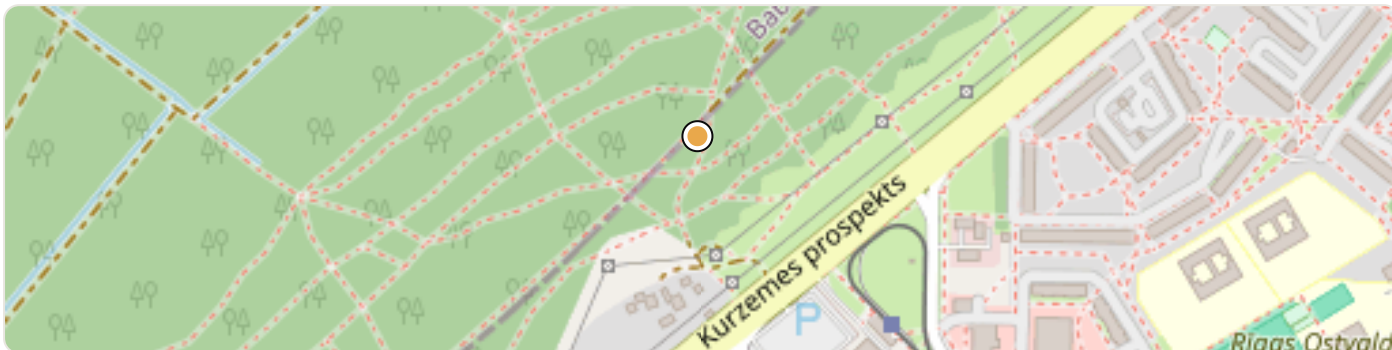


Фото: из объявления SS.com, поданного вместе с заявкой.

02 Микрорайон

РАСПОЛОЖЕНИЕ



Карта: © Участники OpenStreetMap (ODbL)

МИКРОРАЙОН И КОНТЕКСТ

УСЛУГИ РЯДОМ

Продуктовые магазины

5 · в радиусе 500 м
ближайший 131 м

Образование

1 · в радиусе 750 м
ближайший 688 м

Здравоохранение

3 · в радиусе 750 м
ближайший 337 м

Парки и отдых

5 · в радиусе 750 м
ближайший 262 м

Спорт

1 · в радиусе 1 км
ближайший 635 м

Кафе и рестораны

1 · в радиусе 500 м
ближайший 296 м

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ

7 остановок в радиусе 500 м, 127 м

АВТОБУС 21, 37, 46 · ТРАМВАЙ 1

ШКОЛЫ И ДЕТСКИЕ САДЫ

БЛИЖАЙШАЯ ШКОЛА

3. bērnu un jaunatnes sporta skola · 942 м · 16 мин пешком

БЛИЖАЙШИЙ ДЕТСКИЙ САД

Rīgas 234. pirmsskolas izglītības iestāde · 688 м · 12 мин пешком

ЛУЧШИЙ РЕЗУЛЬТАТ СЕ В РАДИУСЕ

Rīgas Mākslas un mediju tehnikums · 1.3 км · 22 мин пешком · СЕ 52%

03 Расчёт

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ

ФАКТОР	СОСТОЯНИЕ	ВЛИЯНИЕ
Virtuves stāvoklis	НОВЫЙ	+3.5 %
Vannas istabas stāvoklis	НОВЫЙ	+2.5 %
Dzīvokļa renovācija	0-5y	+5.0 %
Energoefektivitātes klase	E	-5.0 %
Trokšņu līmenis	ТИХО	+1.0 %
Plānojums	изолированные	+1.0 %
Balkons		+1500 €
Базовая цена × площадь	980 €/m ² × 64 m ²	62 694 €
После корректировок		67 700 €
Дополнения		+1 500 €

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

69 200 €

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ

ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ 06

- + Удобное расположение на 4-м этаже девятиэтажного дома, одна из самых востребованных позиций в панельных сериях.
- + Пoblзости 7 остановок общественного транспорта в радиусе 500 м, включая трамвай № 1 и несколько автобусных маршрутов.
- + Просторная жилая площадь (64 м²), соответствующая большинству сопоставимых сделок в этом районе.
- + Наличие балкона, который в Иманте ценится как дополнительное преимущество для панельных квартир.
- + Более 5 продуктовых магазинов в радиусе 500 м, ближайший в 131 м.
- + Медиана сделок, зафиксированная в Иманте за последние 12 месяцев, указывает на стабильный уровень рыночных цен с небольшим ростом в годовом выражении.

ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ 04

- Здание отнесено к классу энергоэффективности E, что означает более высокие расходы на отопление в зимние месяцы.
- Реновация здания не проводилась, и программа реновации отсутствует, что снижает долгосрочные перспективы энергосбережения.
- Год постройки (1972 или 1974) указывает на панельную конструкцию советского периода с ограниченными возможностями модернизации.
- Отдельные сопоставимые сделки по одному адресу показывают широкий разброс цен, что свидетельствует о значительном влиянии состояния на цену.

04 Сравнения

Imanta · Контекст рынка

МЕДИАНА К ПРОШЛОМУ ГОДУ

1045 €/m² **+1.4 %**

СОПОСТАВИМЫЕ СДЕЛКИ

Ближайшие сделки по цене за квадратный метр и расстоянию.

АДРЕС	ПРОДАНО	ПЛОЩАДЬ	€ / м ²	РАССТОЯНИЕ	ВЕС
Адрес не публичен	10.06.2025	64 м ²	980 €/m²	5 м	15.9 %
Адрес не публичен	14.08.2023	63 м ²	1309 €/m²	5 м	6.8 %
Адрес не публичен	20.02.2023	63 м ²	762 €/m²	5 м	5.4 %
Адрес не публичен	03.04.2024	64 м ²	708 €/m²	5 м	9.1 %
Адрес не публичен	26.09.2024	64 м ²	866 €/m²	5 м	11.4 %
Адрес не публичен	04.07.2023	63 м ²	794 €/m²	5 м	6.4 %
Адрес не публичен	19.03.2025	61 м ²	1038 €/m²	59 м	14.3 %
Адрес не публичен	08.03.2024	64 м ²	829 €/m²	59 м	8.8 %

Источник: Государственная земельная служба, база данных сделок с недвижимостью (открытые данные, CC-BY-4.0).

АНАЛИЗ РЫНКА

При оценке квартиры использовались 20 сопоставимых сделок в радиусе 59 м от адреса, заключённых за последние 5 лет. Наибольшее внимание уделено самым свежим сделкам, а именно с апреля 2024 года по июнь 2025 года, в которых для квартир схожей площади (60–64 м²) на средних этажах уровень цены за квадратный метр заметно различается в зависимости от состояния квартиры. Ближайшие сделки по тому же адресу включают как более высокие, так и более низкие цены, что указывает на то, что внутреннее состояние квартиры является одним из важнейших факторов, определяющих стоимость.

Активные объявления в Иманте о трёхкомнатных панельных квартирах в домах 602-й серии в настоящее время находятся в более высоком ценовом диапазоне, чем закрытые сделки. Это типично: цены объявлений обычно

превышают фактические цены сделок на 5–15 процентов, поэтому рассчитанная стоимость заметно консервативнее средней цены предложения.

Класс энергоэффективности здания E и отсутствие реновации немного ограничивают стоимость по сравнению с реновированными домами или домами более высокого класса. Тем не менее 4-й этаж считается удачной позицией, а наличие балкона вместе с площадью 64 м² ближе к верхней границе группы сопоставимых сделок. Рыночная тенденция в Иманте показывает небольшой рост: медиана сделок за последние 12 месяцев выше, чем в соответствующем периоде годом ранее.

В целом рассчитанная стоимость отражает рыночную позицию квартиры в среднем хорошем состоянии в этом микрорайоне, с учётом как её сильных сторон, так и ограничений по энергоэффективности.

Активных объявлений SS.com поблизости: 1.

05 Методология

МЕТОДОЛОГИЯ

Оценка выполнена по методу рыночного сравнения с использованием 20 реальных сделок в радиусе 59 м от Kurzemes prospekts 120 за последние 5 лет. Сделкам присвоен вес по дате их заключения: более свежие (2024 и 2025 годы) учитываются сильнее, чем более ранние, а географически более близкие сделки оцениваются выше удалённых. Для сравнения также использованы 10 активных объявлений в Иманте, с учётом того, что цены предложения обычно выше цен закрытых сделок. Это индикативная рыночная оценка, которую не следует рассматривать как заключение сертифицированного эксперта по недвижимости для юридического или финансового использования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассчитанная стоимость отражает текущий уровень рынка панельных квартир в Иманте с учётом возраста здания, класса энергоэффективности и характеристик квартиры. Уровень достоверности высокий, так как доступны 20 сопоставимых сделок с относительно чёткой ценовой полосой для площади от 60 до 65 м².

Оценка действительна примерно 6–12 месяцев с даты подготовки, если рыночные условия или состояние квартиры существенно не изменятся. В случае косметического или капитального ремонта стоимость рекомендуется пересмотреть.

ОГОВОРКА

Это ориентировочная оценка, основанная на общедоступных данных и информации, которую вы предоставили.

Оценка действительна около шести месяцев с даты выпуска при условии, что рыночные условия существенно не изменятся.

Этот документ не заменяет сертифицированную оценку недвижимости по стандартам LVA (Латвийская ассоциация оценщиков) и не подходит для банковских, судебных или иных официальных юридических целей.

Источники данных: Государственная земельная служба (VZD), Рижское энергетическое агентство (REA), активные объявления SS.com. Данные карт и окрестностей: © Участники OpenStreetMap (ODbL 1.0, openstreetmap.org/copyright).

Хотите продать квартиру?

Опытный местный агент по недвижимости может составить план продажи и представлять вас на переговорах.

Бесплатная консультация.

[Запросить звонок агента](#)