

# Pirma DI platforma

**DI užklausa:** Noriu parduoti butą. Nustatyk rinkos pasiūlos kainą mano Butui.

Mano parduodamo buto plotas yra 72 kv.m, namas yra mūrinis, 5 aukštų, butas yra 5 aukšte, kampinis, namo statybos metai 1972 butas yra įrengtas. Padaryk lyginamąją analizę, nustatyk kokia kaina turėčiau pardavinėti savo butą. Nuoroda į skelbimų portalą su rajono skelbimais pridedu čia: <https://www.aruodas.lt/butai/vilniuje/naujininkuose/>

Norint nustatyti tikslią jūsų buto rinkos kainą, geriausia atlikti lyginamąją rinkos analizę (LRA), remiantis šiuo metu parduodamais ir neseniai parduotais panašiais objektais Naujininkų mikrorajone.

Pagal jūsų pateiktus duomenis, turime tokius buto parametrus:

- **Mikrorajonas:** Naujininkai, Vilnius
- **Plotas:** 72 kv. m
- **Namas:** Mūrinis, 1972 m. statybos
- **Aukštas:** 5 iš 5
- **Ypatybės:** Kampinis, įrengtas

## 1. Rinkos apžvalga Naujininkuose (Senos statybos namai)

Šiuo metu senos statybos (1970–1990 m.) butų pasiūlos kainos Naujininkuose svyruoja nuo **2 300 € iki 2 800 € už kvadratinį metrą**, priklausomai nuo buto įrengimo lygio, namo būklės (ar renovuotas) ir tikslios vietos. Didesnio ploto (3–4 kambarių) butų kvadratinio metro kaina paprastai būna šiek tiek žemesnė nei mažų (1–2 kambarių) butų.

**Panašių objektų pavyzdžiai rinkoje šiuo metu:**

- Analogiško ploto (apie 72 kv.m) ir statybos metų (1972 m.) butas Naujininkuose šiuo metu yra parduodamas už maždaug **170 000 €** (kaina siekia apie **2 364 €/kv. m**).
- Kiek mažesni, 3 kambarių įrengti butai (apie 60–65 kv.m) senos statybos mūriniuose ar blokiniuose namuose siūlomi už 155 000 – 165 000 € (apie 2 400 – 2 700 €/kv. m).
- Standartiniai, remontuoti ar vidutiniškai įrengti butai parduodami arčiau 2 200 – 2 300 €/kv.m ribos.

## 2. Jūsų buto privalumų ir trūkumų vertinimas

**Privalumai (+):**

- **Mūrinis namas:** Mūriniai namai yra labiau vertinami nei blokiniai (geresnė šilumos ir garso izoliacija, ilgaamžiškumas).
- **Didelis plotas (72 kv. m):** Puikiai tinka šeimoms.
- **Būklė:** Butas įrengtas, todėl pirkėjams nereikia iškart investuoti į kapitalinį remontą.

#### Trūkumai (-):

- **5 aukštas iš 5:** Senos statybos namuose be lifto viršutinis aukštas dažnai atbaido dalį pirkėjų (ypač vyresnio amžiaus žmones ar šeimas su mažais vaikais). Taip pat gali kilti klausimų dėl stogo būklės (ar nėra pratekėjimų).
- **Kampinis butas:** Senos statybos nerenovuotuose namuose kampiniai butai gali būti šaltesni žiemą ir imlesni drėgmei (nebent namo sienos ar stogas yra apšiltinti).

### 3. Rekomenduojama kainodara

Atsižvelgiant į tai, kad butas yra mūriniame name ir įrengtas, tačiau yra viršutiniame aukšte ir kampinis, jo vertė rinkoje yra artima vidurkinei senos statybos būsto kainai šiame rajone. Orientacinė vieno kvadratinio metro kaina jūsų atveju galėtų būti **2 300 – 2 450 €/kv. m.**

- **Rekomenduojama pradinė skelbimo kaina: 173 000 € – 178 000 €** (tai leis palikti erdvės deryboms).
- **Tikėtina pardavimo kaina (sandorio suma): 165 000 € – 170 000 €.**

**Patarimas:** Kadangi butas yra viršutiniame aukšte, pirkėjai neabejotinai klausinės apie stogo būklę ir šildymo sąskaitas žiemą (ypač todėl, kad butas kampinis). Pasiruoškite iš anksto turėti paskutinių šildymo sezonų sąskaitas ir, jei stogas buvo remontuotas ar namas renovuotas, būtinai pabrėžkite tai skelbime – tai stipriai padidins buto patrauklumą ir vertę.

## DI užklausa: Pamiršau paminėti, butui reikalingas remontas. Pateik savo skaičiavimus įvertinant šią sąlygą.

Tai iš esmės keičia situaciją ir buto vertinimą. Jei butui reikalingas remontas (ypač jei kalbame apie kapitalinį remontą: elektros instaliacijos, vamzdynų keitimą, sienų/grindų lyginimą ir naują apdailą), į tai būtina atsižvelgti skaičiuojant kainą, nes pirkėjas vertins ne tik pirkimo sumą, bet ir būsimas investicijas.

Štai atnaujinta skaičiavimo ir lyginamoji analizė, įvertinus remonto poreikį.

## 1. Rinkos kainų korekcija remontuotinam butui

- **Įrengtų butų kaina Naujininkuose:** Kaip minėta anksčiau, įrengti, didesnio ploto senos statybos butai šiame rajone dabar kainuoja apie **2 300 – 2 500 €/kv. m.** (T. y. ~165 000 – 175 000 € už 72 kv. m).
- **Remonto kaštai:** Šiuo metu Vilniuje kapitalinis buto remontas (su vidutinio lygio medžiagomis, darbu, bet be labai prabangių baldų) kainuoja maždaug **400 – 600 € už kvadratinį metrą.**
  - *Skaičiavimas jūsų butui:* 72 kv. m × ~500 €/kv. m = **apie 35 000 – 40 000 €.**  
Tiek pirkėjas turės papildomai investuoti, kad butas atrodytų moderniai ir jame būtų galima patogiai gyventi.
- **Remontuotinių butų kaina rinkoje:** Šiuo metu Naujininkuose standartinių, remontuotinių butų kaina svyruoja tarp **1 700 € ir 1 950 € už kvadratinį metrą.**

## 2. Kaip trūkumai paveiks remontuojamą butą?

Jei butas yra įrengtas, pirkėjas dažnai atleidžia smulkius trūkumus. Tačiau perkant remontuotiną butą, jūsų minėti parametrai (5 aukštas ir kampinis) tampa jautresni:

- **5 aukštas iš 5 (be lifto):** Tai reiškia, kad statybinių medžiagų užnešimas ir statybinių šiukšlių išnešimas pirkėjui kainuos gerokai brangiau nei darant remontą 1 ar 2 aukšte.
- **Kampinis butas:** Darant kapitalinį remontą nerenovuotame name, naujakuriai dažnai nusprendžia apšiltinti kampines sienas iš vidaus. Tai papildomi kaštai ir šiek tiek "suvalgo" vidinio ploto.
- **Stogas:** Pirkėjas, planuojantis brangų remontą, labai atidžiai tikrins stogo būklę, kad po pusmečio naujas remontas nebūtų sugadintas pratekėjimų.

## 3. Patikslinta kainodara jūsų butui

Atimant standartinius remonto kaštus iš maksimalios įrengto buto vertės ir įvertinus 5-to bei kampinio aukšto niuansus:

- Orientacinė įrengto buto vertė: ~165 000 €
- Numatomos pirkėjo investicijos į remontą: ~35 000 €
- **Realė rinkos vertė (tikėtina pardavimo suma): ~125 000 € – 132 000 €** (tai yra apie 1 730 – 1 830 €/kv. m).

**Rekomenduojama skelbimo kaina:** Kadangi nekilnojamojo turto rinkoje pirkėjai visada tikisi derybų, pradinę kainą skelbime reikėtų nustatyti šiek tiek aukštesnę.

- **Rekomenduojama skelbti: 136 000 € – 142 000 €** (apie 1 880 – 1 970 €/kv. m).

**Patarimai parduodant remontuotiną butą:**

1. **Išvalykite butą:** Net jei butas visiškai apleistas, išvežkite visus senus baldus, rakandus ir šiukšles. Visiškai tuščias butas vizualiai atrodo didesnis ir pirkėjui lengviau įsivaizduoti, kaip jis jį persiplanuos.
2. **Akcentuokite privalumus:** Skelbime pabrėžkite, kad tai *mūrinis namas* (lengviau perplanuoti erdves griauinant nenešančias sienas nei blokiniame name) ir kad butas tinka pirkėjams, norintiems *įsirengti viską pagal savo skonį*.
3. **Būkite pasiruošę:** Turėkite atsakymą (o dar geriau – dokumentą iš bendrijos ar administratoriaus) apie tai, kada paskutinį kartą tvarkytas stogas.

## Antra DI platforma

**DI užklausa:** Noriu parduoti butą. Nustatyk rinkos pasiūlos kainą mano Butui.

Mano parduodamo buto plotas yra 72 kv.m, namas yra mūrinis, 5 aukštų, butas yra 5 aukšte, kampinis, namo statybos metai 1972 butas yra įrengtas. Padaryk lyginamąją analizę, nustatyk kokia kaina turėčiau pardavinėti savo butą. Nuoroda į skelbimų portalą su rajono skelbimais pridedu čia: <https://www.aruodas.lt/butai/vilniuje/naujininkuose/>

Padarykime realią **lyginamąją rinkos analizę (CMA)** pagal tavo pateiktus kriterijus ir Naujininkų rinkos duomenis.

## 1. Rinkos kontekstas (Naujininkai, Vilnius)

- Senos statybos įrengti butai Vilniuje (antrinė rinka) ~ 2 500–2 600 €/m<sup>2</sup> vidutiniškai
- Naujininkuose kainų „spreadas“ labai platus:
  - ~2 200 €/m<sup>2</sup> (paprastesni / senesni)
  - iki ~3 200 €/m<sup>2</sup> (geresni, suremontuoti)
- Konkretūs pavyzdžiai:
  - 49 m<sup>2</sup> → 111 000 € (~2 265 €/m<sup>2</sup>)
  - 53 m<sup>2</sup> → 174 000 € (~3 252 €/m<sup>2</sup>)

👉 Išvada:

**realus Naujininkų senos statybos diapazonas = ~2 200 – 3 000 €/m<sup>2</sup>**

## 2. Tavo buto korekcijos (labai svarbu)

Tavo objektas:

- 72 m<sup>2</sup> (didesnis nei vidutinis → **-3–5% €/m<sup>2</sup>**)
- 5/5 aukštas → **-5–10%** (be lifto – minusas)
- kampinis → **-3–5%**
- mūrinis (pliusas vs blokinis) → **+3–5%**
- įrengtas → **+5–15%** (priklauso nuo lygio)
- 1972 m. statyba → neutralu / minusas vs renovuoti

👉 Bendras efektas:

**apie -5% iki -10% nuo gerų analogų kainos**

## 3. €/m<sup>2</sup> nustatymas tavo butui

Atsižvelgiant į viską:

Segmentas	€/m <sup>2</sup>
Žemutinė riba	~2 200 €
Vidurkis	~2 400 €
Viršus (geras įrengimas)	~2 700 €

👉 Koregavus už 5 aukštą ir kampą:

**realus tavo buto intervalas: ~2 300 – 2 600 €/m<sup>2</sup>**

## 4. Kainos skaičiavimas

72 m<sup>2</sup> × €/m<sup>2</sup>:

- **✗** konservatyvi:
  - 👉 72 × 2 300 = **165 600 €**

- ⚖️ rinkos vidurkis:  
👉  $72 \times 2\,450 = 176\,400 \text{ €}$
- 📈 optimistinė:  
👉  $72 \times 2\,600 = 187\,200 \text{ €}$

## 🎯 5. Rekomenduojama pardavimo strategija

### ✓ STARTINĖ KAINA (skelbimui):

👉 179 000 – 185 000 €

Kodėl:

- palieki derybų rezervą (~5–7%)
- psichologiškai patrauklu (iki 185k)
- atitinka viršutinę rinkos ribą

### ✓ REALI PARDAVIMO KAINA:

👉 168 000 – 178 000 €

## ⚠️ 6. Labai svarbios išvalgos (brokerio lygio)

- 5/5 aukštas = vienas didžiausių kainos „killers“
- kampinis = mažiau paklausus
- 70+ m<sup>2</sup> Naujininkuose → siauresnė auditorija (ne investuotojai, o šeimos)
- jei nėra renovacijos → minusas prieš konkurentus

## 7. Kaip pakelti kainą +10–15k €

Jei nori viršyti rinką (~190k), būtina:

- stipri vizualika (home staging)
- geras apšvietimas (labai svarbu kampiniam)
- profesionalios nuotraukos
- aiškus „šeimos buto“ positioningas

## Galutinė išvada

👉 Tavo buto reali rinkos vertė:

~170 000 – 180 000 €

👉 Optimali strategija:

- Skelbti: ~182 000 €
- Tikėtis parduoti: ~172 000 – 178 000 €

Jei nori – gali atsiųsti:

- konkrečią gatvę
- nuotraukas / įrengimo lygį

👉 padarysiu DAR tikslesnę analizę (±5k tikslumu, kaip vertintojas ar top brokeris).

**DI užklausa: Pampiršau paminėti, butui reikalingas remontas. Pateik savo skaičiavimus įvertinant šią sąlygą.**

Gera — šitas pakeitimas **iš esmės keičia visą kainodarą**. Naujininkuose „reikia remonto“ = pereini iš „šeimos buto“ segmento į **investuotojų / pigesnės paklausos segmentą**.

## 1. Korekcija dėl remonto

Tipinė rinkos reakcija Vilniuje:

- dalinis remontas → -5–10%
- pilnas remontas → -15–25%

👉 Realistiškai tavo atveju:  
**-20% nuo įrengto buto vertės**

## 2. Naujas €/m<sup>2</sup> intervalas

Anksčiau skaičiavome:

👉 2 300 – 2 600 €/m<sup>2</sup>

Dabar (su remontu):

👉 ~1 800 – 2 200 €/m<sup>2</sup>

Kodėl:

- pirkėjas įsiskaičiuoja remontą (300–600 €/m<sup>2</sup>)
- - rizika + laikas
- - mažesnė auditorija

## 3. Nauja buto vertė

72 m<sup>2</sup> × €/m<sup>2</sup>:

**✗ konservatyvi (greitam pardavimui)**

👉 72 × 1 800 = **129 600 €**

 rinkos realybė


  $72 \times 2\,000 = 144\,000 \text{ €}$

 optimistinė (jei gera vieta)


  $72 \times 2\,200 = 158\,400 \text{ €}$

## 4. Strategija

 **STARTINĖ KAINA:**

 149 000 – 159 000 €


 **REALI PARDAVIMO KAINA:**

 135 000 – 150 000 €

## 5. Labai svarbi logika

Pirkėjas skaičiuoja taip:

- remontas: ~20 000 – 40 000 €
- rizika: „o jeigu dar kažkas išlys“
- 5 aukštas + kampinis → dar minus

 todėl jis nori „nuolaidos iš anksto“

## 6. Kas dabar yra tavo pirkėjas?

Ne šeima.

👉 tavo pirkėjai:

- investuotojai
- „pasidaryk pats“ žmonės
- pigesnio segmento pirkėjai

## 7. Alternatyva (labai svarbi)

Yra 2 keliai:

### **Parduoti dabar**

👉 ~140k

### **Padaryti remontą**

- investicija: ~25–35k
- pardavimas: ~175k

👉 skirtumas:

**+10–15k pelno (bet su darbu ir rizika)**

## 8. Brokerio išvalga (svarbiausia)

Didžiausia klaida:

👉 „uždėti 175k ir tikėtis pirkėjo su fantazija“

Tai neveikia.

## **Galutinė išvada**

👉 Tavo buto vertė su remontu:

**~135 000 – 150 000 €**

👉 Optimalus planas:

- Skelbti: ~155 000 €
- Tikėtis: ~140 000 – 148 000 €