

# KAIP SKAITYTI SKELBIMĄ APIE PARDUODAMĄ BŪSTĄ

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas  
Būsto mugė, 2022 m. gegužės 12 d.



# VIETA (MIKRORAJONAS)

## PAVYZDŽIAI

1. Objektas priskiriamas geresniam mikrorajonui:

**Vilnius, Naujamiestis, Skroblų g., 2 kambarių butas**

2. Objektas priskiriamas dominuojančiai gatvės daliai:

**Vilnius, Senamiestis, Gedimino pr., 4 kambarių butas**

3. Objektas priskiriamas gretimai, kainos lygiu panašiai zonai:

**Vilnius, Senamiestis, Olimpiečių g., 4 kambarių butas**

## KODĖL SVARBU?

Nepateisinti lūkesčiai dėl aplinkos, susisiekimo ir kitos infrastruktūros.

## NAUDINGA INFO

- Seniūnija – smulkiausias administracinis – teritorinis vienetas Lietuvoje.
- Mikrorajonas - nedidelis miesto gyvenamasis rajonas, į kurį įeina gyvenamieji namai, visuomeniniai, kultūros ir buitiniai pastatai, poilsio, sporto, transporto įrenginiai.
- Mikrorajonų yra daugiau nei seniūnijų, retais atvejais ribos sutampa.

## PATARIMAS

Įsigilinti į skelbimą bei vietą, įsivertinti galimos „klaidos“ poveikį asmeniniam gyvenimui.  
Naudotis skelbimų žemėlapiais.

# ATSTUMAI

## PAVYZDŽIAI

### 1. Laikas atstumui įveikti nurodomas ne piko metu:

#### VIETA IR SUSISIEKIMAS

Namas gražioje vietoje, privažiavimas asfaltuotu keliu.

17 km arba 30 min. automobiliu iki Vilniaus centro. Važiuoja miesto viešasis transportas.

Vos 2,5 km ežeras Balsys.

### 2. Laikas (ir/arba atstumas) nurodomi nuo mikrorajono centro:

- Nors gyvenvietė įsikūrusi ramioje ir žaliaje aplinkoje, tačiau čia gamtos malonumai idealiai suderinti su miesto privalumais: pro gyvenvietę kursuoja viešasis transportas, įsikūrę prekybos centrai, vaikų darželis, progimnazija. O miesto centrą pasieksite vos per 15-20 minučių.

### 3. Nurodomi atstumai tiese, o ne realiu maršrutu:

#### INFRASTRUKTŪRA

~ 12.21 km atstumas iki Vilniaus miesto centro.

## KODĖL SVARBU?

Nepateisinti lūkesčiai dėl susisiekiimo su svarbiais objektais atstumo ir laiko.

## NAUDINGA INFO

- Posūkis į kairę = kamštis.
- Įvažiavimas į pagrindinį kelią = kamštis.

## PATARIMAS

Atstumas ir laikas svarbūs kasdien – įsivertinkite kelionės trukmę pagal realią situaciją.

# PASKIRTIS

## PAVYZDŽIAI

1. Kūrybinės dirbtuvės = gamybinė paskirtis:

- Patalpų paskirtis: Kūrybinės dirbtuvės ( komercinės patalpos);

2. Apartamentai = viešbučių arba poilsio paskirtis:

Parduodamas viešbučiu paskirties patalpos,

- Paskirtis – poilsio.

## NAUDINGA INFO

- Mažesnis turto apmokestinimas turint daugiau turto (mažesni plokšti tarifai vs laiptuoti tarifai)
- Mažesnė turto pardavimo kaina, bet analogiška nuomos kaina.

## KODĖL SVARBU?

- Galimas prastesnis įsigijimo finansavimas (ypač antrinėje rinkoje).
- Dėl prastesnio finansavimo – mažesnis likvidumas.
- Galimai prastesni techniniai ir viešieji sprendiniai.
- Projektas nebūtinai atitinka miesto viziją.
- Turto vertės intervalas, kuomet apmokestinimas yra didesnis, nėra galimybės naudoti verslo liudijimą nuomai.

## PATARIMAS

Įvertinti tokio pasirinkimo trūkumus ir privalumus

# LUBŲ AUKŠTIS

## PAVYZDŽIAI

1. Nurodomas lubų aukštis aukščiausioje vietoje:

- Lubos iki 3,60 m aukščio

2. Pagrindinių patalpų ir antresolių lubų aukščiai apibendrinami:

Aukštos lubos - 4,58 m (pirmas aukštas - 2,2 m, antras aukštas - 2,1 m).

3. Pagrindinių patalpų ir antresolių lubų aukščiai neišskiriami:

Aukštos, beveik 4 metrų lubos ir kvapą gniaužian

## KODĖL SVARBU?

Gyvenimo nepatogumai, ypač aktualūs aukštesnio ūgio žmonėms.

## NAUDINGA INFO

- Lubos turėtų būti ne žemesnės nei pasiekama (ne)pasistiebus.
- Žemos lubos daug ryškiau matomos didelėse patalpose.
- Perdanga irgi užima erdvę (bent 20 – 30 cm).
- Erdvė, kurios lubos yra žemesnės nei 1.6 metro nėra įskaičiuojamos į bendrą plotą.

## PATARIMAS

Įsigilinti į visą skelbimo informaciją apie lubų aukštį. Jei ji neaiški, klausti.

# APDAILOS LYGIS

## ĮRENGIMO LYGIS

1. Nebaigtas statyti – neįrengtos pastato konstrukcijos (ar jų dalis).
2. Neįrengtas – neatlikti jokie vidaus apdailos darbai.
3. (Dalinė) dalinė apdaila – tarpinis variantas.
4. (Pilna) dalinė apdaila – įrengtos pertvaros, atlikti tinkavimo (glaistymo) darbai, išvedžiotos inžinerinės sistemos, išlygintas grindų pagrindas, kt.
5. Pilna apdaila – nudažytos sienos, įrengtos durys, grindys, sumontuoti šviestuvai, elektros lizdai, kt.
6. Įrengtas – būstas apstatytas baldais.

## KODĖL SVARBU?

Dalinės apdailos apimtys būna skirtingos. Tai gali kainuoti ir kelis šimtus eurų už kvadratinį metrą. Kainų skirtumas leidžia įsigyti arba brangesnį būstą, arba aukštesnį apdailos lygį už mažesnę kainą.

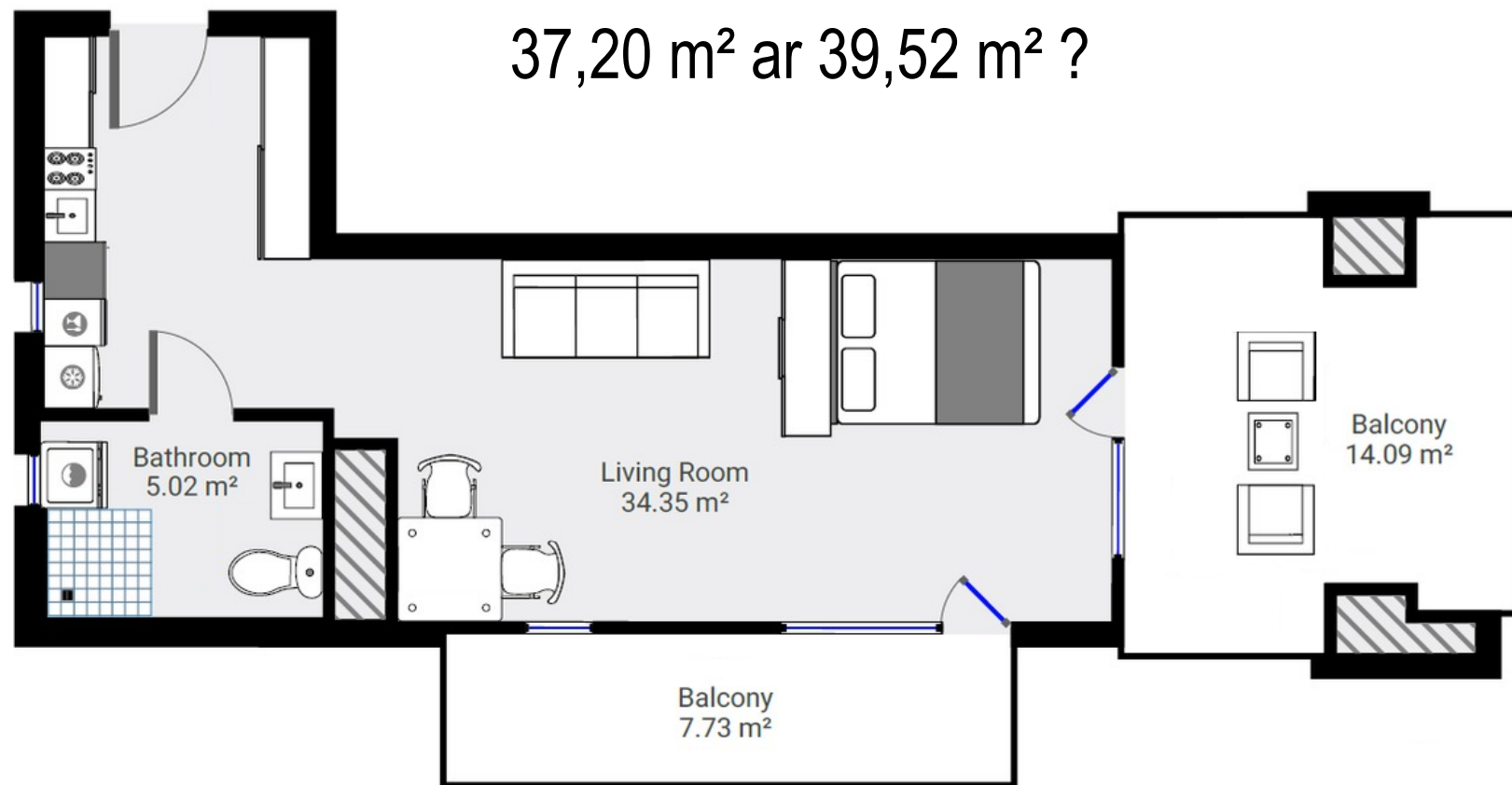
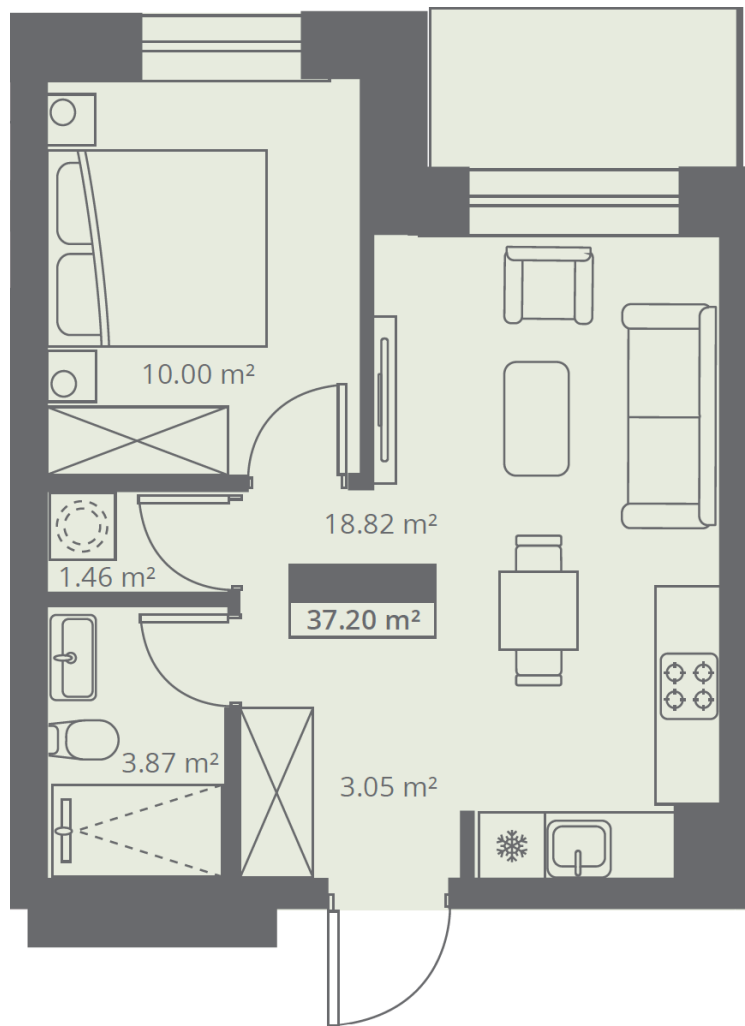
## NAUDINGA INFO

Detali informacija apie dalinę apdailą gali būti rasta ne tik skelbime bet ir vystomo projekto svetainėje.

## PATARIMAS

Detaliai išsiaiškinti apdailos lygį ir įsigijimo variantus lyginti suskaičiavus vienodo įrengtumo kainas. Apdailos įrengimas susijęs ne tik su interjero sprendimais bet ir atliekamų darbų kokybe. Apdailos darbai „iš vienu rankų“ bent dalinai eliminuoja „kaltas kitas“ teiginius. Apdailos baigtumas svarbesnis ekonominės klasės segmente.

# PLOTAS IR SUPLANAVIMAS



# MĖGĖJIŠKA VS. PROFESIONALI FOTO





# DAUGIAU ŠIA TEMA

- Patarimai perkantiems būstą - kaimynystė, paskirtis, senas ar naujas, suplanavimas, automobiliai, pirkimas „iš brėžinių“

<https://blog.inreal.lt/nekilnojamojo-turto-analitikai/>

- Kada verta nuomojamą būstą pakeisti nuosavu?

[https://youtu.be/U569J\\_a7rEw](https://youtu.be/U569J_a7rEw)

AČIŪ UŽ DĒMESI!

**Tomas Sovijus Kvainickas**

INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas

IN REAL

*Kuria Tvariai*