

— ORIENTACINĖ RINKOS VERTĖ

€243 000 — €297 000

Videniškių g. 1, Vilnius

Butas · Nauja statyba · Vilnius

PLOTAS KVADRATO VERTĖ ENERGINĖ KLASĖ
54 m² €5 000 /m² A+

- Gyvenimui
- Nauja statyba
- Statybos metai 2023
- Energ. klasė A+

[Derėtis dėl kainos →](#)

Pilna analizė: vertinimo sritys, vertės prognozė ir rizikų žemėlapis.

INVESTICINIS REITINGAS

DERĖTIS



Objektas vertinamas **pagal visus parametrus** — vieta, pastatas, rinka, pajamingumas ir rizikos.

Vieta	95
Pastatas	95
Rinka	72
Pajamingumas	52
Rizikos	56

Naujos statybos (2023) A+ klasės butas Šnipiškėse, prestižinėje Vilniaus zonoje. Vertė skaičiuota pagal vartotojo nurodytą „Nauja statyba“ kategoriją: Ober-Haus 2026 m. balandžio orientyras 3700–6300 €/m² (vidurkis 5000 €/m²) × 54 m² ±10% = €243 000–€297 000.

Vertinimo sritys

01 – 06

1 Vieta

95

Šnipiškės – sparčiai besikeičianti centrinė Vilniaus seniūnija, jungianti verslo centrą (Konstitucijos pr.) su gyvenamaisiais kvartalais. Aukšti pajamų rodikliai, gera infrastruktūra ir pakankamai gimnazijų daro vietovę tinkamą šeimoms.

- Puikus viešojo transporto pasiekiamumas: 15 stotelių per 1 km, artimiausia Linkmenų st. už 162 m
- Šeimoms tinkama aplinka: 2 gimnazijos per 1 km, artimiausia – Vilniaus Vladislavo Sirokomlės gimnazija už 275 m, 5 lopšeliai–darželiai
- Aplink yra prekybos centrai (Rimi, Maxima), klinikos (Meliva, Affidea) ir žaluma (Vilnius Japanese Garden, Neries senvagė)
- Padidintas dienos triukšmas (60 dB, viršija ES veiklos lygį 55 dB) – tikėtina dėl artimų pagrindinių gatvių
- Pramoninė zona ~147 m atstumu – vertinti transporto srautą piko valandomis

Vartotojo nurodyta nauja statyba (2023) su A+ energetine klase – viena aukščiausių energetinio efektyvumo kategorijų Lietuvoje. Tai stipriai išsiskiria iš seniūnijos vidurkio, kur dominuoja 1940–1960 m. statybos pastatai.

- Statybos metai: 2023 – žymiai naujesnis nei seniūnijos mediana (1940)
- Energetinė klasė A+ – itin žemos eksploatacinės sąnaudos, atitinka naujausius reikalavimus
- Seniūnijoje vyrauja tarpukario/sovietmečio pastatai (469 iš 726 – 1940–1960 m.); po 2010 m. pastatyta tik 27 pastatai – naujos statybos čia yra reta
- 80% seniūnijos pastatų neturi energetinio sertifikato – A+ klasė suteikia konkurencinį pranašumą perparduodant

3 Rinka

↗ Auganti

Vilniaus butų rinka auga sparčiai: OHBI indeksas per 12 mėn. pakilo +11,1%. Ober-Haus 2026 m. balandžio duomenys prestižinei zonai nurodo 3700–6300 €/m² naujos statybos butams. VĮ RC gardelės duomenų šiai vietai nepakanka, todėl Ober-Haus naudojamas kaip pagrindinis šaltinis.

- Ober-Haus (2026 m. balandis) Vilnius / prestižiniai naujos statybos: 3700–6300 €/m²; nuomos orientyras 2 kamb. — €500–€900/mėn.
- OHBI Vilniaus butų indeksas 1251,3, metinis pokytis +11,1% — viena karščiausių NT rinkų Baltijos šalyse
- VĮ RC gardelės sandorių duomenų nepakanka (0 sandorių filtru >30 m²) — neatitikimo lyginti su Ober-Haus negalima, remiamasi tik Ober-Haus duomenimis

Tendencija: ↑ Auganti

1251.3 OHBI · 2026 BALANDIS

+11.1% / m.

„Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indekso (OHBI) 2026 metų balandžio mėnesio reikšmė išaugo 0,9%. Bendras butų kainų lygis Lietuvos didmiesčiuose per pastaruosius 12 mėnesių augo 12,1%.

Šaltinis: OHBI PDF

4 Saugumas

PADIDĖJĘS

Šnipiškėse fiksuotas padidėjęs nusikalstamumo tankumas — 252 veikos/km²/m. 2025 m., tačiau rodiklis sumažėjo 25% lyginant su praėjusiais metais (336/km²).

- Vagystės sudaro 47% visų veikų (269 iš 567) — tipiška centrinei miesto zonai, kur yra didelis pėsčiųjų srautas
- Nusikaltimai sveikatai/gyvybei: 60 atvejų (11%) — vidutinis lygis miesto centrui
- Bendras tankumas (252/km²) yra aukštesnis nei tipiškame Vilniaus gyvenamajame rajone, bet metinis pokytis -25% rodo gerėjančią tendenciją

5 Pajamingumas

PROGNOZUOJAMA NUOMA / MĖN.

€500–€900

BRUTO PAJAMINGUMAS

2.02–4.44%

GRYNASIS PAJAMINGUMAS

1.62–3.56%

Ober-Haus 2026 m. balandis Vilnius / prestiziniai orientyrai: €500–€900/mėn. (2 kamb.). Bruto pelningumas skaičiuotas pagal metinę nuomą prieš turto vertės intervalą; neto – pritaikius 20% sąnaudų prielaidą (mokesčiai, priežiūra, prastovos).

6

Rizikos

6 identifikuotos rizikos

Pagrindinės rizikos — aukšta perkamoji kaina prestižinėje zonoje su žemu nuomos pelningumu ir padidėjęs dienos triukšmas bei nusikalstamumo tankumas, būdingas centrinei miesto daliai.

Žemas nuomos pelningumas

ŽEMA

Bruto pelningumas 2,0–4,4%, neto 1,6–3,6% — žemiau Vilniaus vidurkio. Nuoma nepadengia hipotekos įmokos.

Padidėjęs nusikalstamumas

ŽEMA

252 veikos/km² — virš tipinio Vilniaus gyvenamojo rajono, nors tendencija gerėja (-25%).

Triukšmas

ŽEMA

Dienos triukšmas 60 dB, naktinis 50 dB — viršija ES rekomenduojamus veiklos lygius.

Pramoninė zona artumoje

ŽEMA

Pramoninė zona ~147 m — galimas transporto srautas ir foninis triukšmas piko metu.

Žiedadulkių rizika alergiškiems

ŽEMA

Dideli želdynai ~107 m — pavasarį-vasarą padidėjusi žiedadulkių koncentracija.

Komercinė plėtra aplink

ŽEMA

Patvirtinti detalieji planai (Šeškinės sporto/komercinio centro koregavimas, Konstitucijos pr. 16) gali padidinti transporto ir parkavimo apkrovą artimiausiais metais.

Aptikta 6 iš 11 rizikos kategorijų — peržiūrėkite detales žemiau.

Saulės potencialas

PRIVALUMAS

Metinė saulės energija ~1050 kWh/m² (Lietuvos vidurkis ~1000 kWh/m²). Tinka bendriems stogo saulės sprendimams ar balkono saulės moduliams — priklausomai nuo pastato bendrijos sprendimų.

~1050 kWh/m²/m.

Pramoninė zona

VIDUTINĖ

Pramoninė zona netoliese (~147 m). Verta įvertinti galimą transporto srautą ir triukšmą piko valandomis.

147 m

Žiedadulkių rizika

VIDUTINĖ

Dideli želdynai ar parkas labai arti (~107 m). Pavasarį–vasarą tikėtina padidinta žiedadulkių koncentracija — aktualu alergiškiems. Tai aplinkos aprosimacija, ne medicininiai duomenys.

107 m

Aukštos įtampos elektros linijos

ŽEMA

Aukštos įtampos infrastruktūra 215 m atstumu — poveikis tikėtina nedidelis.

215 m

Degalinė

ŽEMA

Degalinė 251 m atstumu — poveikis tikėtina nedidelis.

251 m

Oro uosto poveikio zona

ŽEMA

Vilniaus oro uostas ~7.8 km atstumu — triukšmo poveikis tikėtina nedidelis.

7.8 km

Oro kokybė

ŽEMA

Artimiausia stotis — Vilnius (~2 km), metinis PM2.5 ~12.5 µg/m³ (PSO rekomendacija 5, ES riba 25 µg/m³). Tipinė miesto oro kokybė — virš PSO rekomendacijos, bet gerokai žemiau ES ribos.

PM2.5 ~12.5 µg/m³



Patikrintos ir nieko nerasta (4): Potvynių rizika · Geležinkelis · Kapinės · Kultūros paveldas

Šaltiniai: saulės įvertis (aprosimacija), AAA, OpenStreetMap (Overpass), Google Places, oro uostų zonos

Mokesčių ir reguliavimo pokyčiai 2026

07



GPM reforma: išlaikymo laikotarpis 10 → 5 metai

ĮSIGALIOJO NUO 2026-01-01

Nekilnojamasis turtas gali būti parduotas be GPM mokesčio po 5 metų (anksčiau 10). Didesnis judėjimas rinkoje, lankstesnis būsto keitimas, greitesnis investicijų realizavimas.



Sumažintas pradinis įnašas pirmajam būstui: 15% → 10%

ĮSIGALIOJA NUO 2026-08-01

Pirmajam būstui įsigyti užteks 10% pradinio įnašo. €100 000 vertės būstui — €10 000 vietoj €15 000. Ypač palanku jauniems pirkėjams.



II pensijų pakopos lėšų atsiėmimas

PEREINAMASIS LAIKOTARPIS 2026-01-02 — 2027-12-31

Galima atsiimti iki 25% sukauptų pensijų lėšų (ne daugiau nei paties sumokėtų įmokų). Dalis šių lėšų tikimasi bus nukreipta į NT rinką.

Po 3 metų	€329 000 KONSERVATYVI
€372 000 BAZINĖ	€419 000 OPTIMISTINĖ
Po 5 metų	€375 000 KONSERVATYVI
€461 000 BAZINĖ	€563 000 OPTIMISTINĖ
Po 10 metų	€520 000 KONSERVATYVI
€788 000 BAZINĖ	€1 173 000 OPTIMISTINĖ

● Patikimumas: VIDUTINIS

Skaiciuota pagal istorinį 11.3%/m. augimą (miesto vidurkis). Trys scenarijai: bazinis (istorinis CAGR), konservatyvus (-40%) ir optimistinis (+40%).

Prognozė pagrįsta istoriniu kainų augimu ir neatspindi būsimų rinkos sąlygų. Reali vertė gali svyruoti dėl ekonominių, politinių ar lokalinių veiksnių. Nelaikoma investicine rekomendacija.

Ko nematysite skelbime

AI ŽVILGSNIS

- 1 Rajonas prestižinis pagal pajamų lygį (€1427/mėn., +30,9% vs LT vidurkis) – atitinka aukštesnio segmento NT ir stabilią nuomos paklausą.
- 2 A+ klasės naujos statybos butas Šnipiškėse yra reta prekė: per visą seniūniją (726 pastatai) po 2010 m. pastatyta tik 27 pastatai, o 80% pastatų neturi net energetinio sertifikato – tai suteikia ilgalaikį konkurencinį pranašumą tiek nuomojant, tiek perparduodant.
- 3 Patvirtinti komerciniai detalieji planai per 2 km (Šeškinės sporto/komercinio centro koregavimas, Konstitucijos pr. 16 ribų koregavimas) gali ateityje padidinti transporto srautą ir parkavimo paklausą – verta įvertinti, ar bute yra dedikuota parkavimo vieta, nes Šnipiškėse parkavimas brangsta.

Kainų istorija

RC SANDORIAI



Šio rajono Registrų centro sandorių istorijos kol kas nepakanka grafikui. Rinkos kainų orientyrus rasite skiltyje „Rinka“ (Ober-Haus duomenys).

ŠALTINIAI

• Ober-Haus NT

• VĮ Registrų centras

• IRD ArcGIS

• LSD Spinta

• Lietuvos bankas

• Google Maps

Ši ataskaita parengta automatizuotai informaciniais tikslais ir nėra individuali investavimo rekomendacija ar oficialus turto vertinimas. Pateikti skaičiavimai remiasi viešai prieinamais duomenimis bei prielaidomis, kurios gali keistis. Prieš priimant investicinį sprendimą rekomenduojama pasikonsultuoti su kvalifikuotu turto vertintoju ir finansų specialistu. Šaltinis: UAB 'OBER-HAUS' nekilnojamas turtas, 2026 m. balandis.

Tai pavyzdinė ataskaita, parodanti, kaip atrodo Domora investicinė analizė. Pilną ataskaitą apie jūsų objektą gausite užsisakę: domora.lt/ivertinimas