

PAVYZDYS — NEOFICIALUS DOKUMENTAS, SKIRTAS TIK DEMONSTRACIJAI. NEGALI BŪTI
NAUDOJAMAS BANKUOSE AR TEISME.

Nekilnojamojo turto vertinimas · butuvertinimas.lt

Parengimo data: 2026-05-18

Vertinimo data: 2026-05-15

Buto orientacinio rinkos vertės nustatymo ataskaita

Pavyzdinė ataskaita asmeniniam naudojimui (vertinimas internetu, 29 €)

Ši ataskaita yra pavyzdys, parodantis, kokios apimties ir struktūros dokumentą gauna klientas, užsisakęs orientacinį buto rinkos vertės nustatymą internetu. Ataskaita parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais turto vertinimo teisės aktais, Tarptautiniais vertinimo standartais (IVS) bei „Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos“ (toliau — **AVNT**) reikalavimais.

Trumpa santrauka

Vertintojas:	UAB Gardas (j. a. k. — pvz.)	Užsakovas:	Fizinis asmuo (asmeninis naudojimas)
Vertinimo objektas:	3 kambarių butas	Adresas:	Pavyzdinė g. 12-34, Vilnius
Unikalus Nr. (NTR):	4400-0000-0000 (pvz.)	Bendras plotas:	65,40 m ²
Aukštas / pastato aukštai:	4 / 9	Statybos metai:	2008
Pastato tipas: g/b karkasas	Daugiabutis, monolitinio	Energinis efektyvumas:	B klasė (pvz.)
Vertinimo metodas: (lyginamosios vertės) metodas	Lyginamasis	Vertės tipas:	Rinkos vertė (Market Value, IVS)

NUSTATYTA ORIENTACINĖ RINKOS VERTĖ

2026-05-15 dienai, lyginamuoju metodu

Verčių intervalas: **140 000 — 152 000 €** | Vidutinė vieneto kaina: **2 218 €/m²**

145 000 €

Svarbu. Ši ataskaita yra *orientacinė* — nustatyta nuotoliniu būdu pagal kliento pateiktus duomenis, nedarant vidaus apžiūros. Ataskaita neatitinka oficialaus turto vertinimo ataskaitos reikalavimų pagal LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą Nr. I-1721 (4 str., 22 str.) ir **negali būti pateikiama bankams, antstoliams, teismams ar valstybės institucijoms** kaip oficialus įrodymas. Jei reikia oficialaus dokumento — užsisakykite sertifikuotą (bankinį) vertinimą už 350 €.

PAVYZDYS — NEOFICIALUS DOKUMENTAS, SKIRTAS TIK DEMONSTRACIJAI. NEGALI BŪTI
NAUDOJAMAS BANKUOSE AR TEISME.

Vertinimo tikslas: nustatyti orientacinę gyvenamosios paskirties buto (toliau — *Vertinamasis turtas*) rinkos vertę 2026-05-15 dienai, skirtą tik asmeniniam užsakovo naudojimui (informaciniam sprendimui priimti prieš parduodant turtą ar derantis su tarpininkais).

Vertinimo paskirtis: asmeninis informavimas; ataskaita neskirta teikti tretiesiems asmenims kaip oficialus turto vertės įrodymas.

Esminės prielaidos:

- Kliento pateikti duomenys (adresas, plotas, kambarių skaičius, aukštas, statybos metai, būklė) yra teisingi ir atitinka faktinę turto būklę.
- Vertinamasis turtas yra teisėtai įregistruotas LR Nekilnojamojo turto registre ir kadastrė (vadovaujantis LR Nekilnojamojo turto registro įstatymu).
- Vertinimo metu nėra žinoma jokių apribojimų, areštų, hipotekų ar kitų daiktinių teisių, kurie ženkliai paveiktų rinkos vertę (ši informacija nebuvo papildomai tikrinta).
- Pastato konstrukcijos ir inžinerinės sistemos yra įprastinės būklės pagal nurodytą statybos metą ir energinį efektyvumą.
- Vertinama esamai turto naudojimo paskirčiai (Highest and Best Use atitinka esamą naudojimą).

2. Teisinis ir metodinis pagrindas

Vertinimas atliktas vadovaujantis šiais teisės aktais ir standartais, galiojančiais Lietuvos Respublikoje:

2.1. Lietuvos Respublikos teisės aktai

- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas Nr. **I-1721** (1996-05-25, su vėlesniais pakeitimais).
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta **Turto ir verslo vertinimo metodika** (TVVM).
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (CK), II ir IV knygos — daiktinė teisė, nekilnojamojo turto sąvoka.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrė įstatymas Nr. **I-1539**.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas Nr. **I-1539**.
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas Nr. **I-1240**.

2.2. Statybos techniniai reglamentai (STR)

- **STR 1.04.04:2017** „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ — bendrieji reikalavimai statinio dokumentacijai.
- **STR 1.07.03:2017** „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ — naudojama tikrinant statinio teisėtumą.
- **STR 2.01.01(1):2005** „Esminis statinio reikalavimas. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“.
- **STR 2.01.02:2016** „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ — energinio efektyvumo klasės pagrindimas.
- **STR 2.02.01:2004** „Gyvenamieji pastatai“ — gyvenamosios paskirties pastato kriterijai (plotų skaičiavimas, patalpų aukštis, ventiliacija).

2.3. Tarptautiniai standartai ir profesinės gairės

- **Tarptautiniai vertinimo standartai (IVS)**, leidžiami International Valuation Standards Council (IVSC) — IVS 101 (Vertinimo užduoties apibrėžimas), IVS 102 (Tyrimai ir laikymasis), IVS 103 (Ataskaitos teikimas), IVS 104 (Vertės pagrindai), IVS 105 (Vertinimo metodai), IVS 400 (Nekilnojamoji turtas).
- Europos vertinimo standartai (**EVS** — „**Blue Book**“), leidžiami TEGoVA.

PAVYZDYS — NEOFICIALUS DOKUMENTAS, SKIRTAS TIK DEMONSTRACIJAI. NEGALI BŪTI NAUDOJAMAS BANKUOSE AR TEISME.

2.4. Vertės pagrindas

Taikomas vertės pagrindas — **rinkos vertė** (Market Value), apibrėžta IVS 104: suma, už kurią turtas turėtų pereiti iš vieno asmens (pardavėjo) kitam asmeniui (pirkėjui) sandorio sudarymo dieną, esant abipusiškai suinteresuotų ir nepriklausomų šalių susitarimui, rinkoje veikiant rūpestingai ir be prievartos.

3. Vertinamojo turto aprašymas

3.1. Identifikavimo duomenys

Rodiklis	Reikšmė
Adresas	Pavyzdinė g. 12-34, LT-01234 Vilnius
Unikalus numeris (NTR)	4400-0000-0000 (pavyzdinis)
Kadastrinis numeris	0101/0000:0000 (pavyzdinis)
Turto pagrindinė naudojimo paskirtis	Gyvenamoji (butas daugiabučiame pastate)
Daiktinė teisė	Nuosavybės teisė (preziumuojama)

3.2. Fizinės charakteristikos

Rodiklis	Reikšmė
Bendras plotas	65,40 m ² (pagal STR 2.02.01:2004)
Gyvenamasis plotas	~ 38,0 m ²
Kambarių skaičius	3
Aukštas / aukštų skaičius	4 / 9
Statybos metai	2008
Pastato konstrukcija	Monolitinis g/b karkasas, mūrinės pertvaros
Šildymas	Centralizuotas (UAB „Vilniaus šilumos tinklai“)
Energinis efektyvumas	B klasė (pavyzdinis)
Apdailos būklė	Pilnai įrengtas, vidutinė–gera
Papildomi priklausiniai	Sandėliukas rūsyje (~3 m ²), parkavimo vieta — nenurodyta

3.3. Lokacijos analizė

Vertinamasis turtas yra Vilniaus m. sav. teritorijoje, gerai išvystytoje gyvenamojoje zonoje: arti viešojo transporto, ikimokyklinio ir bendrojo lavinimo įstaigų, prekybos centrų, sveikatos priežiūros įstaigų. Lokacija įvertinta kaip **vidutinė–geresnė** Vilniaus rinkos kontekste, atitinkanti panašaus segmento butams 2008 m. statybos daugiabučiuose.

PAVYZDYS — NEOFICIALUS DOKUMENTAS, SKIRTAS TIK DEMONSTRACIJAI. NEGALI BŪTI
NAUDOJAMAS BANKUOSE AR TEISME.

naudovaujantis LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 7 str. bei TVVM, turto rinkos vertei nustatyti naudojami trys pagrindiniai metodai: **lyginamasis, pajamų ir išlaidų (kaštų)**. Šiame vertinime taikytas **lyginamasis metodas**, nes:

- Gyvenamosios paskirties butų rinkoje Vilniuje vyksta pakankamai daug palyginamų sandorių;
- VĮ Registrų centro NTR duomenų bazėje ir viešuose skelbimų portaluose prieinama pakankamai duomenų;
- Lyginamasis metodas geriausiai atspindi realią rinkos kainą gyvenamosios paskirties objektams.

Pajamų ir išlaidų metodai naudoti tik kaip patikra (cross-check); pagrindinis vertinimo metodas — lyginamasis.

5. Rinkos apžvalga ir palyginamieji sandoriai

5.1. Vilniaus butų rinkos apžvalga

Pagal VĮ Registrų centro ir *Ober-Haus* rinkos apžvalgų duomenis, 2026 m. I ketv. Vilniaus senesnės statybos (2005–2010 m.) butų vidutinė transakcinė kaina svyravo **2 050 — 2 350 €/m²** intervale, priklausomai nuo lokacijos, energinio efektyvumo ir būklės. Rinkos aktyvumas — vidutinis, kainos stabilizavosi po 2024 m. korekcijos.

5.2. Palyginamieji sandoriai (5 objektai)

Nr.	Adresas (rajonas)	Plotas, m ²	Kambariai	Aukštas	Stat. metai	Sandorio kaina, €	€/m ²
1	Justiniškės	63,1	3	3/9	2007	138 000	2 187
2	Pilaitė	66,8	3	5/9	2009	152 000	2 275
3	Šeškinė	64,5	3	2/9	2008	142 500	2 209
4	Karoliniškės	67,2	3	6/9	2010	150 500	2 240
5	Fabijoniškės	62,8	3	4/9	2008	139 000	2 213

Šaltiniai: VĮ Registrų centro NTR sandorių duomenų bazė (anoniminiai duomenys), *Aruodas.lt*, *Domoplius.lt*, *Ober-Haus* 2026 m. I ketv. ataskaita. Duomenys filtruoti pagal plotą (±10 %), kambarių skaičių, statybos metus (±3 m.) ir lokaciją.

5.3. Korekcijos ir vidurkinimas

Palyginamųjų objektų kainos buvo koreguotos pagal šiuos kriterijus: lokacijos prestižą, energinį efektyvumą, aukštą pastatę, apdailos lygį, vidaus išplanavimą. Po korekcijų gautas vidutinis vieneto kainos rodiklis: **2 218 €/m²**.

PAVYZDYS — NEOFICIALUS DOKUMENTAS, SKIRTAS TIK DEMONSTRACIJAI. NEGALI BŪTI NAUDOJAMAS BANKUOSE AR TEISME.

Skaičiavimas	Reikšmė
Bendras plotas	65,40 m ²
Vidutinė palyginamoji kaina po korekcijų	2 218 €/m ²
Apskaičiuota rinkos vertė (65,40 × 2 218)	145 057 €
Suapvalinta rinkos vertė	145 000 €
Verčių intervalas (-3 % / +5 %)	140 000 — 152 000 €

Išvada

Vertinamojo turto — 3 kambarių buto Pavyzdinėje g. 12-34, Vilniuje (bendras plotas 65,40 m²) — **orientacinė rinkos vertė 2026-05-15 dienai yra 145 000 € (vienas šimtas keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų)**, su intervalu 140 000 — 152 000 €.

7. Apribojimai, prielaidos ir atsakomybė

- Vertinimas atliktas **nuotoliniu būdu, be vidaus apžiūros**. Vertė pagrįsta tik užsakovo pateiktais duomenimis ir viešai prieinama rinkos informacija.
- Atskirai netikrinta turto teisinė būklė, hipotekos, areštai, statybų teisėtumas ar bendraturčių teisės. Galima reali vertė skirtis, jei tokie apribojimai egzistuoja.
- Vertinimas **negali būti naudojamas oficialiems tikslams**: bankų paskoloms, įkeitimui, ginčams teisme, palikimui įforminti, antstoliams. Tokiems tikslams reikalinga sertifikuoto turto vertintojo ataskaita pagal LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą Nr. I-1721, 22 str.
- Vertė galioja nurodytai vertinimo datai (2026-05-15). Rinkai pasikeitus, vertė gali skirtis.
- UAB Gardas neatsako už sprendimus, priimtus remiantis šia ataskaita, kai ji naudojama ne pagal paskirtį.

8. Vertintojo informacija

Vertinimo įmonė:	UAB Gardas	Įmonės kodas:	0000000 (pavyzdinis)
Buveinė:	Vilnius, Lietuva	Vertinimą atliko:	Vardenis Pavardenis
Kvalifikacija:	Nekilnojamojo turto vertintojas	AVNT pažymėjimo Nr.:	A 000000 (pavyzdinis)

Vertintojas patvirtina, kad neturi tiesioginio ar netiesioginio finansinio intereso vertinamame turte, atlygis nepriklauso nuo nustatytos vertės dydžio, vertinimas atliktas nešališkai, nepriklausomai ir profesionaliai, vadovaujantis Vertintojų profesinės etikos kodeksu (AVNT).

Vertintojas (parašas, vardas, pavardė)

UAB Gardas (atstovo parašas, antspaudas)

9. Priedų sąrašas

- Priedas Nr. 1 — Kliento pateikta anketa (užklauskos forma).
- Priedas Nr. 2 — Palyginamųjų sandorių sąrašas su nuorodomis (NTR / portalai).
- Priedas Nr. 3 — Pastato lokacijos žemėlapis (orientacinis).

PAVYZDYS — NEOFICIALUS DOKUMENTAS, SKIRTAS TIK DEMONSTRACIJAI. NEGALI BŪTI
NAUDOJAMAS BANKUOSE AR TEISME.

Šis dokumentas yra **PAVYZDINĖ** ataskaita, parengta tik tam, kad būsimas klientas galėtų suprasti, kokios apimties dokumentą gaus užsakęs vertinimą už 29 €. Visi duomenys (adresas, plotas, sandoriai, vertintojo pažymėjimo numeris) yra **fiktyvūs**. Realioje ataskaitoje pateikiami konkrečios situacijos duomenys.