

Buto kainos NUSTATYMAS

2026

Nustatykite kainą patys, lyg būtumėt NT brokeris

Kaip nustatyta kaina, kokie metodai naudojami ir kur juos rasti?

Parengė:

Karolis Liukpetris

www.nt7.lt

NT klientų Gaudyklė

Supraskite, kad visi
NEMOKAMAI prieinami
būdai nustatyti kainą yra
tiesioginė kliento gaudyklė.

Ne paslaptis, kad dalindamasis
šia informacija aš taip pat
siūlau savo paslaugas.

Siūlau buto pardavimo paslaugas Vilniuje.
Padėsiu įvertinti jūsų situaciją, parinkti tinkamą
strategiją ir priimti sprendimą, kuris atneš realią
naudą. Nekilnojamojo turto paslaugas teikiu jau
daugiau nei 10 metų!

Norite parduoti? Nežinote
kokia kaina? Kaip sužinoti
savo buto kainą?

Galiu išanalizuoti rinką ir nustatyti rinkos
pasiūlos kainą jūsų turtui. Ar visuomet tai
galima padaryti tiksliai? Viskas priklauso nuo
esamos pasiūlos ir įvykusių sandorių.

Kaip NUSTATYTI kainą pačiam?

Karolis Liukpetris
www.nt7.lt



ĮRANKIAI

Sekančiuose puslapiuos pateiksiu realų pavyzdį, kaip nustatinėjama kaina. Kokiais įrankiais naudojuosi. Kad būtų lengviau suprasti, įkeliu iškarpas ir nuorodas į puslapius, kad viskuo galėtumėte naudotis nustatinėjant savo buto kainą.

Analizuojamas butas

Pateikiu pavyzdį pagal realų butą. Prūsų g. 8, statyba 1972, namas Mūrinis, 5 iš 5, Įrengtas, būklė prasta.

Kai darysite savo buto analizę, duomenis keiskite pagal savo turto duomenis. Keiskite viską, kad atitiktų jūsų buto duomenis. Namo tipas, metai, aukštas ir kita.

2026 metai įdarbinkite Dirbtinį Intelektą

Technologija

Dirbtinis intelektas pakankamai gerai analizuoja statistiką. Siūlau naudotis mažiausiai 2 skirtingomis DI platformomis, tačiau užklausą naudokite lygiai tokią pačią.

NT Portalai

Duomenims naudojuosi pagrindiniu šiandien dienai esančiu nekilnojamojo turto portalu Lietuvoje. Nereklamuoju, tačiau kolkas šis portalas sulaukia didžiausio srauto.

- Šia prezentacija nereklamuoju dirbtinio intelekto įrankių ar NT portalų. REKLAMUOJU TIK SAVO KAIP NEKILNOJAMOJO TURTO SPECIALISTO PASLAUGAS. REIKIA PAGALBOS? PALIK SAVO DUOMENIS << [ČIA O, AŠ SUSISIEKSIU](#) >>

Pirmas žingsnis

Pasiimkite duomenis iš NT portalų

Atsidarykite www.aruodas.lt puslapį, pasirinkime Buto pardavimas, Vilnius, Naujininkai - Spaudžiame ieškoti **Nukopijuokite tinklapio nuorodą** ji man atrodo taip - <https://www.aruodas.lt/butai/vilniuje/naujininkuose/>

Karolis Liukpetris
www.nt7.lt

Užklausa dirbtinio intelekto platformai SVARBU! Nerašykite buto būklės!

Formuluojame klausimą DI. Galite kopijuoti, pakeisti duomenis apie savo butą. Aš įvedu šią užklausą į dirbtinį intelektą:

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/>

Antras žingsnis

Pirmoje užklausoje specialiai nebuvo įrašyta, kad buto būklė yra prasta.

Gavus atsakymą įvedu papildomą užklausą:

Pamiršau paminėti, butui reikalingas remontas. Pateik savo skaičiavimus įvertinant šią sąlygą.

Taigi turime jau keturis atsakymus

Pirmi, kokia buto kaina nevertinant jo būklės

Antri, kokia buto kaina įvertinant, kad butas yra prastos būklės

NEPAMIRŠK!

Patikrinkite DI duomenis bent 2 DI platformose. Kainos turėtų kiek skirtis, nes skiriasi DI algoritmas.

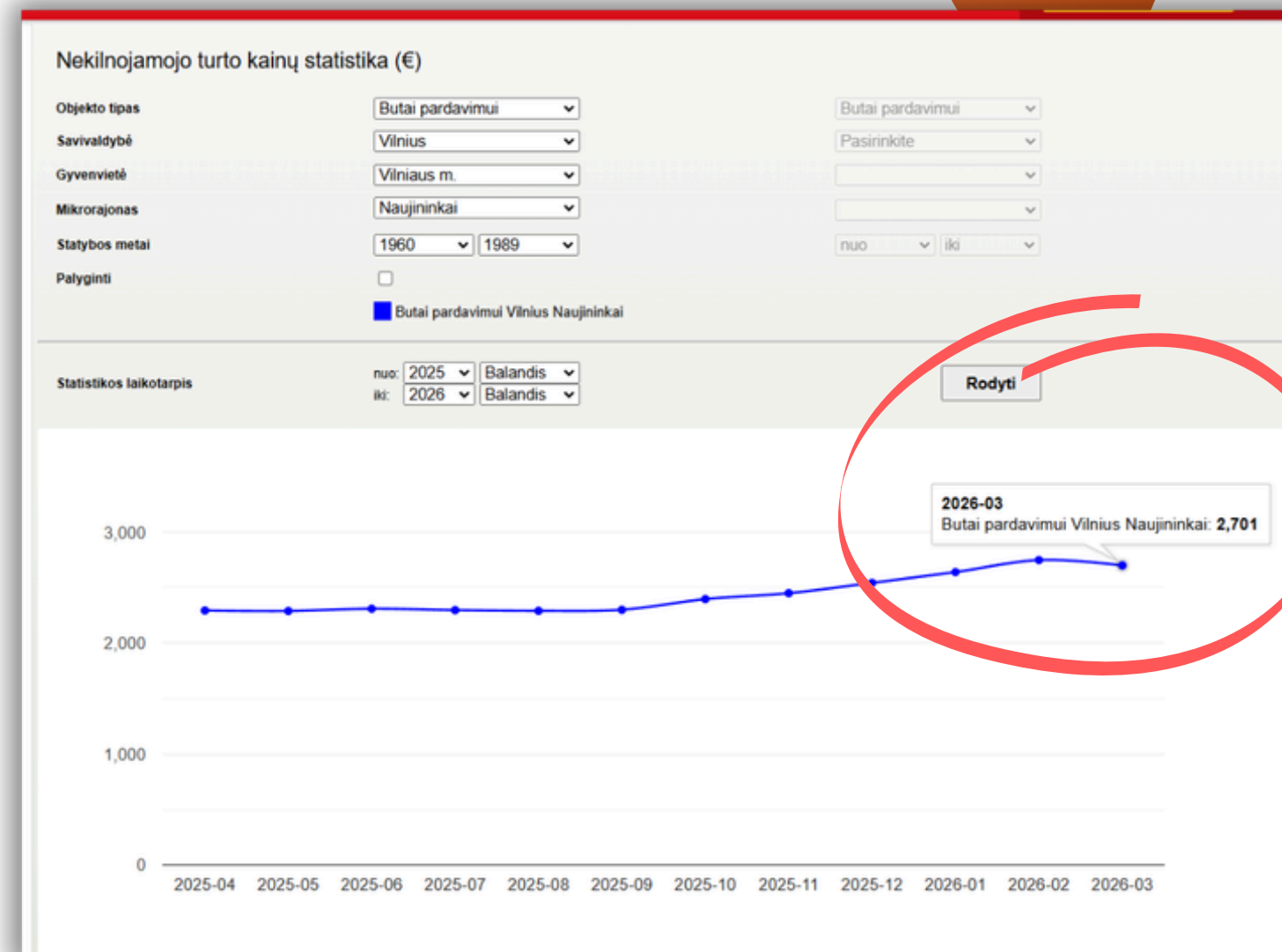
Tikriname viešą statistiką

NT portalas siūlo patikrinti kainų statistiką.
einame į www.aruodas.lt/kainu-statistika/

Pildome duomenis ir žiūrime kainą.

Pasitikrinkite kvadratinio metro kainą. Man rodo 2701 Eur už kv.m.

Karolis Liukpetris
www.nt7.lt



Tikriname kainą toliau

Taip pat patikrinkite savo buto kainą portale UNTU.lt

Siūloma kaina

Mums aktualus kainų vidurkis

* nieko nereklamuoju

Karolis Liukpetris
www.nt7.lt

The image shows a screenshot of the UNTU.lt real estate portal. The top section displays a property listing for 'Prūšų g. 8, Vilniaus m.' with a price of 107 500 € (1 495 EUR/m²) and a +1.2% price change. A red circle highlights the price. Below the price are buttons for 'Tikslinti kainą' and 'Atsisiųsti ataskaitą'. To the right is a green call-to-action box: 'Svarstote apie šio nekilnojamo turto pardavimą? Gauti nemokamą konsultaciją'. Below this is a feedback section: 'Ar UNTU vertinimas atitiko Jūsų lūkesčius?' with smiley, neutral, and frowny face icons.

The bottom section is titled 'NT sandoriai jūsų kaimynystėje' and shows a table of transaction statistics:

Sandorių skaičius pagal pasirinktus kriterijus	Vidutinė sandorių kaina	Sandorių kainos mediana
34 sandorių per 12 mėnesių	2 186 €/m² 71,0 m² = 157 207 €	2 172 €/m² 71,0 m² = 156 121 €

Below the table, it states: 'Sandorių kainų pasiskirstymas: 1 769 - 2 718 €/m²'. To the right is a map showing the neighborhood with a red dot for the current object and blue dots for other transactions. A legend at the bottom right identifies the red dot as 'Jūsų objektas', blue dots as 'Ivykdytas sandoris', a green dashed line as 'Verčių zona', and a yellow solid line as 'Spindulys aplink objektą'. Below the map is a search filter section with various criteria like 'Spindulys aplink objektą', 'Sąlytos metai (nuo-iki)', 'Plotas m² (nuo-iki)', 'Kambarių skaičius', and 'Sandorio data (iki)'. A blue 'Atnaujinti' button is also present.

Analizuojame ką turime

Jau turime keturių platformų, keturis kainų vidurkius arba rėžius. DI kainų rėžiai sujungti į vieną.

Kainų verčių pasiūlymai

DI siūlymas minimum 125'000 Eur, maksimum 155'000 Eur.

Kainų statistika - 2701 eur/m². Tai pilna kaina 194'472 Eur

Untu - Preliminari kaina 107'500 Eur. Sandorių kainos mediana 156'131 Eur

Rezultatai

Pripažįstu, kad buto kaina yra diapazone 107'500 Eur - 194'472 Eur. Tačiau toks atsakymas **nieko nedomina!** Realio šio buto rinkos kaina šiai dienai 2026 (Balandžio mėnuo), yra Tarp **135'000-145,000 Eur**. Arčiausiai tiesos buvo DI įrankiai, statistika palyginta teisingai. Tačiau, DI negali paskaičiuoti emocijos svarbos. O NT pardavime, emocija yra vienas iš pagrindinių pardavimo variklių.

Dirbtinio intelekto atsakymus, kuriais buvo remtasi, galite parsisiųsti paspaudę << [šią nuorodą](#) >>.



Siūlau profesionalias NT
pardavimo paslaugas



+37062077717



<https://www.nt7.lt/>