



Kvalifikuotas elektroninis parašas

PAULIUS GABRĖNAS

2026-08-07 15:51:56 EEST

Paskirtis: Parašas



Kvalifikuotas elektroninis parašas

KRISTINA PAVLOVA-MUGA

2026-08-07 15:52:52 EEST

Paskirtis: Parašas

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 142219 VAT 2026 PGA KAUN | 2026 m. liepos 29 d. | Kaunas

Butai/Patalpos - Butai (4 vnt.), Pastatas - Ūkinis pastatas ir Žemės sklypas
Kaunas, Panerių g. 69-1, Panerių g. 69-1A, Panerių g. 69-1B, Panerių g. 69-2 ir
Panerių g. 69

OBER  **HAUS**
NEKILNOJAMASIS TURTAS

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos Nr. 142219 VAT 2026 PGA KAUN

Vertinimo užsakovas	MB „Grakštuolės“, a.k. 305197953, adresas: Švyturio g. 8, LT-48423 Kaunas. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
Vertinimo atvejis	Privalomasis vertinimas.
Vertinimo tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas šio turto įkeitimo tikslu. Ši ataskaita skirta tik Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto atliktos turto vertinimo ataskaitos.
Turto apžiūros ir fotofiksacijos data	2026 m. liepos 29 d.
Vertės nustatymo data	2026 m. liepos 29 d.
Ataskaitos surašymo data	2026 m. rugpjūčio 7 d.
Vertinamas turtas (turto pavadinimas)	Butai/Patalpos - Butai (4 vnt.), Pastatas - Ūkinis pastatas ir Žemės sklypas.
Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)	Kaunas, Panerių g. 69-1, Panerių g. 69-1A, Panerių g. 69-1B, Panerių g. 69-2 ir Panerių g. 69.
Vertinamo turto savininkai	MB „Grakštuolės“, a.k. 305197953; Marius Levanas, [redacted]
Vertinamo turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.

PAGRINDINIAI TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Paskirtis	Unikalus nr.	Pastato indeksas plane	Bendras/Užstatytas plotas
Butas/Patalpa - Butas	Gyvenamųjų (butų)	1993-5030-8019:0003	1A1m	41.24 m ²
Butas/Patalpa - Butas	Gyvenamųjų (butų)	1993-5030-8019:0001	1A1m	20.70 m ²
Butas/Patalpa - Butas	Gyvenamųjų (butų)	1993-5030-8019:0004	1A1m	24.78 m ²
Butas/Patalpa - Butas	Gyvenamųjų (butų)	1993-5030-8019:0002	1A1m	46.22 m ²
Pastatas - Ūkinis pastatas	Pagalbinio ūkio	1993-5030-8032	7I1ž	14.00 m ²
Turto pavadinimas	Paskirtis/Naudojimo būdas	Unikalus Nr.	Kadastrinis Nr.	Bendras plotas
Žemės sklypas	Kita/Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	1901-0036-0058	1901/0036:58 Kauno m. k.v.	0.1008 ha

VERTINIMO METODAI: Šioje vertinimo ataskaitoje buvo naudotas pajamų metodas. Turto vertė buvo nustatyta remiantis skaičiavimais, atliktais pajamų metodu.

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto **rinkos vertė** 2026 m. liepos 29 dieną yra

280 000 Eur (du šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių eurų).

Vertinamo turto apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė 2026 m. liepos 29 dieną yra

260 680 Eur (du šimtai šešiasdešimt tūkstančių šeši šimtai aštuoniasdešimt eurų).

PASTABA: Šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė buvo paremta naudojant pajamų metodą, kur visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje turto vertėje PVM nėra įskaičiuotas. Pažymime, kad vykdant tokio turto pirkimo / pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokestį reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės. Nustatytų verčių priskyrimas atskiriems turtiniams vienetams yra pateiktas 6.10 lentelėje (46 psl.).

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita paruošta **uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto** vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, buveinės adresas Saltoniškių g. 2, Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).

Vertintojas: Paulius Gabrėnas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000425, išduotas 2022-09-16

Asmuo, turintis teisę veikti uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas vardu: generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo Kristina Pavlova-Muga

Ši vertinimo ataskaita pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu

Ši vertinimo ataskaita pasirašyta generalinio direktoriaus įgalioto asmens elektroniniu parašu

TURINYS

	TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA.....	2
1.	TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI	4
2.	VERTINIMO PRIELAIIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS.....	5
3.	VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA	6
4.	VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	11
5.	RINKOS KONJUNKTŪRA.....	21
6.	TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	36
7.	IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS, ATASKAITOS GALIOJIMAS IR TAIKYMO APRIBOJIMAI.....	47

PRIEDAI

I PRIEDAS. Vertinamo turto buvimo vieta

II PRIEDAS. Vertinamo turto nuotraukos

III PRIEDAS. Nekilnojamojo turto registro duomenys

IV PRIEDAS. Kadastrinių matavimų byla ir žemės sklypo planas

V PRIEDAS. Projektinė dokumentacija ir statybos leidimas

VI PRIEDAS. ESG kriterijų klausimynas turto vertinimui

VII PRIEDAS. Darbo apimtis

Priedas atsisuntimui:

V PRIEDAS. Projektinė dokumentacija ir statybos leidimas

Nuoroda priedo atsisuntimui:

https://drive.google.com/drive/folders/1GiUtIMwoDUs7X_qgs-HDATCwlgbASiSO?usp=drive_link

1. TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI

Vertinant turtą ir surašant šią ataskaitą buvo naudojami šie teisiniai, metodologiniai ir informacijos šaltiniai:

- Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:
 - Lietuvos Respublikos Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas (2024 m. balandžio 25 d. Nr. XIV-2575);
 - Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų etikos kodeksas;
 - Tarptautinių vertinimo standartų tarybos parengti Tarptautiniai vertinimo standartai (įsigalimo data - 2025-01-31);
 - Europos vertintojų asociacijos grupės parengti Europos vertinimo standartai (įsigaliojimo data - 2025-01-01);
 - Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie LR Finansų ministerijos rekomendacija „Dėl apdairiai konservatyvių kriterijų taikymo nustatant nekilnojamojo turto vertę įkeitimo tikslu“ (paskelbimo data – 2026-05-27);
 - Europos Sąjungos Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas (BDAR);
 - Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštaruja aukščiau išvardintiems dokumentams.

Vertintojai patvirtina, kad ši vertinimo ataskaita parengta ir visiškai atitinka aukščiau išvardintų dokumentų reikalavimus.

- Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo atliktas nuotraukas.
- Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą:
 - Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylų kopijos;
 - Žemės sklypo plano kopija;
 - užsakovo pateikta projekcinė dokumentacija;
 - žodinė informacija suteikta apžiūros metu vertinamame objekte;
 - kt.
- Valstybės įmonės Registrų centro medžiaga:
 - nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai;
 - kadastro žemėlapiai;
 - NT sandorių kainų paieška;
 - žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir Bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai.
- Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto duomenų bazės apie nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą Lietuvoje.
- Interaktyvūs žemėlapiai:
 - www.regia.lt;
 - www.google.lt/maps/;
 - www.maps.lt.
- Reikšmingi vertinimui dokumentai ir informacija, kurių buvo prašyta ir kurie nebuvo pateikti vertintojui: nėra.

2. VERTINIMO PRIELAIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS

Žemiau yra pateikiamos prielaidos ir sąlygos, kuriomis remiantis buvo atliekamas vertinimas, tarp jų ir **sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui, ir į kurias nebuvo atsižvelgta:**

- Turtas yra prieinamas atviroje rinkoje.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalinius patarnavimus ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei.
- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepaminėtomis trečiųjų asmenų teisėmis, t.y. kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t.y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei.
- Užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 4-ame skyriuje.
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei.
- Vertintojai pažymi, kad užsakovo pateiktą informaciją laiko pakankama bei patikima šiam vertinimui atlikti. Tačiau vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas ar tikrumas turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojai vadovavosi VI Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.

Specialiosios sąlygos, prielaidos bei aplinkybės:

Šioje ataskaitoje specialiųjų sąlygų taikyta nebuvo.

3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertinamas nekilnojamasis turtas susideda iš šešių turtinių vienetų (Butai/Patalpos - Butai (4 vnt.), Pastatas - Ūkinis pastatas ir Žemės sklypas).

Vertinamo turto juridiniai ir identifikaciniai duomenys yra nustatyti remiantis informacija, pateikiama Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės IŠRAŠUOSE apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, 2026-08-06, registro Nr. 20/238575, 20/102835, 20/268070, 20/102836, 20/208354 ir 19/8238. Šie išrašai yra pateikiami ataskaitos III priede.

Žemiau, 3.1 lentelėje, yra pateikiami vertinamo turto pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys.

3.1 lentelė. Vertinamo turto pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys

1. Butas/Patalpa – Butas, unikalus nr.: 1993-5030-8019:0003	
Adresas	Kaunas, Panerių g. 69-1.
Turto pavadinimas	Butas/Patalpa - Butas.
Paskirties grupė	Gyvenamųjų.
Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis	Gyvenamųjų (butų).
Unikalus nr.	1993-5030-8019:0003.
Žymėjimas plane	1A1m.
Turto savininkas	Marius Levanas, gim. [redacted].
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.
Įregistravimo pagrindas	2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415.
Juridiniai faktai	Asmeninė nuosavybė Įregistravimo pagrindas: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415 Įrašas galioja: Nuo 2026-02-02.
Registro pastabos ir nuorodos	Su bendro naudojimo patalpomis: a ; b.
Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei	Įrašų nėra.
2. Butas/Patalpa – Butas, unikalus nr.: 1993-5030-8019:0001	
Adresas	Kaunas, Panerių g. 69-1A.
Turto pavadinimas	Butas/Patalpa - Butas.
Aprašymas / pastabos	Su b.naud.patalpomis, pažymėtomis: a (1/4 nuo 2,38 kv.m); b (1/4 nuo 5,49 kv.m).
Paskirties grupė	Gyvenamųjų.
Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis	Gyvenamųjų (butų).
Unikalus nr.	1993-5030-8019:0001.
Žymėjimas plane	1A1m.
Turto savininkas	MB „Grakštuolės“, a.k. 305197953.
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.
Įregistravimo pagrindas	2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902.
Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei	Įrašų nėra.
3. Butas/Patalpa – Butas, unikalus nr.: 1993-5030-8019:0004	
Adresas	Kaunas, Panerių g. 69-1B.
Turto pavadinimas	Butas/Patalpa - Butas.
Paskirties grupė	Gyvenamųjų.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis	Gyvenamųjų (butų).
Unikalus nr.	1993-5030-8019:0004.
Žymėjimas plane	1A1m.
Turto savininkas	MB „Grakštuolės“, a.k. 305197953.
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.
Įregistravimo pagrindas	2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902.
Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei	Įrašų nėra.

4. Butas/Patalpa – Butas, unikalus nr.: 1993-5030-8019:0002

Adresas	Kaunas, Panerių g. 69-2.
Turto pavadinimas	Butas/Patalpa - Butas.
Aprašymas / pastabos	Su rūsiu su bendro naud. patalpomis pažymėtomis: a (1/3 nuo 2,38 kv. m), b (1/3 nuo 5,49 kv. m).
Paskirties grupė	Gyvenamųjų.
Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis	Gyvenamųjų (butų).
Unikalus nr.	1993-5030-8019:0002.
Žymėjimas plane	1A1m.
Turto savininkas	MB „Grakštuolės“, a.k. 305197953.
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.
Įregistravimo pagrindas	2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902.
Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei	Įrašų nėra.

5. Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus nr.: 1993-5030-8032

Adresas	Kaunas, Panerių g. 69.
Turto pavadinimas	Pastatas - Ūkinis pastatas.
Paskirties grupė	Pagalbinių.
Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis	Pagalbinio ūkio.
Unikalus nr.	1993-5030-8032.
Žymėjimas plane	7I1ž.
Turto savininkai	1/2 dalis: MB „Grakštuolės“, a.k. 305197953.
	1/2 dalis: Marius Levanas, gim. [redacted].
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.
Įregistravimo pagrindas	1/2 dalis: 2024-11-05 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. RI-4865. 2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902.
	1/2 dalis: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415.
Juridiniai faktai	Nustatyta naudoti nekilnojamojo daikto tvarka Įregistravimo pagrindas: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415 Įrašas galioja: Nuo 2026-02-02.
	Nustatyta naudoti nekilnojamojo daikto tvarka

Įregistravimo pagrindas: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415
 Įrašas galioja: Nuo 2026-02-02.

Asmeninė nuosavybė
 Įregistravimo pagrindas: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415
 Įrašas galioja: Nuo 2026-02-02.

Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: 1901/0036:58.
 Archyvinės bylos Nr.: 19/15697.

6. Žemės sklypas, unikalus nr.: 1901-0036-0058

Adresas	Kaunas, Panerių g. 69.
Turto pavadinimas	Žemės sklypas.
Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis	Kita.
Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.
Unikalus Nr.	1901-0036-0058.
Kadastrinis Nr.	1901/0036:58 Kauno m. k.v.
Turto savininkai	647/1008 dalis: MB „Grakštuolės“, a.k. 305197953. 361/1008 dalis: Marius Levanas, gim. [REDACTED]
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.
Įregistravimo pagrindas	647/1008 dalis: 2024-11-05 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. RI-4865. 2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902. 361/1008 dalis: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415.
Juridiniai faktai	Nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka Įregistravimo pagrindas: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415 Įrašas galioja: Nuo 2026-02-02. Nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka Įregistravimo pagrindas: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415 Įrašas galioja: Nuo 2026-02-02. Asmeninė nuosavybė Įregistravimo pagrindas: 2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415 Įrašas galioja: Nuo 2026-02-02.
Žymos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01.

Komentaras: vertintojo nuomone, aukščiau išvardintos apsaugos zonos esminės įtakos turto vertei neturi.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	Įrašų nėra.
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma) Daiktas: pastatas Nr. 4400-6981-1789, aprašytas p. 2.2. Įregistravimo pagrindas: 2026-07-14 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-21-260714-00280 Aprašymas: Nauja statyba Įrašas galioja: Nuo 2026-07-15. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas) Įregistravimo pagrindas: 2025-02-03 Savivaldybės mero potvarkis Nr. M-118 Įrašas galioja: Nuo 2025-02-06.
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Teritorijos pavadinimas: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100360569 Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-08-31 Telia tinklo apsaugos zonos planas Kauno miesto savivaldybėje Nr. 3-419 Įregistravimo data: 2022-09-06 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 48 kv. m, nuo 2023-01-04. Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100241688 Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-17 Įsakymas dėl Kauno elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-22 Įregistravimo data: 2022-02-06 Duomenų pakeitimo pagrindas: 2025-01-13 Prašymas Teritorijos nustatymo dokumentas: AB "Energinės skirstymo operatorius"; 2024-10-02 Inžinerinių tinklų (elektros tinklų, Šilko TP), Neries Krantinė g. 17, Kaunas, rekonstravimo projektas E6T2100001 Duomenų pakeitimo data: 2025-01-13 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 8 kv. m, nuo 2025-01-13. Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100224772 Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-17 Įsakymas dėl Kauno elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-22 Įregistravimo data: 2022-02-01 Duomenų pakeitimo pagrindas: 2025-01-13 Prašymas Teritorijos nustatymo dokumentas: AB "Energinės skirstymo operatorius"; 2024-10-02 Inžinerinių tinklų (elektros tinklų, Šilko TP), Neries Krantinė g. 17, Kaunas, rekonstravimo projektas E6T2100001 Duomenų pakeitimo data: 2025-01-13 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 4 kv. m, nuo 2025-01-13. Teritorijos pavadinimas: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100751818

Įregistravimo pagrindas: 2025-11-18 Prašymas
 Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija;
 2025-10-28 Ministro įsakymas V-110
 Įregistravimo data: 2025-11-18
 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 188 kv. m, nuo 2025-11-18.

Teritorijos pavadinimas:
 Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)
 Teritorijos unikalus numeris: 100760763
 Įregistravimo pagrindas: 2025-12-10 Prašymas
 Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija;
 2022-05-25 Ministro įsakymas D1-147
 Įregistravimo data: 2025-12-10
 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1008 kv. m, nuo 2025-12-10.

Komentaras: vertintojo nuomone, aukščiau išvardintos apsaugos zonos esminės įtakos turto vertei neturi.

Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai registro Nr. 20/208354.
Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei	Įrašų nėra.

Komentaras dėl teritorijų planavimo: vertinamas turtas yra išsidėstęs vertinimo dienai galiojančio Kauno miesto bendrojo plano funkcinėje zonoje „Mažo užstatymo intensyvumo-mišrios teritorijos“. Vertintojų nuomone, pagal vertinimo dieną galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nėra jokių juridinių kliūčių eksploatuoti vertinamą turtą pagal jo esamą paskirtį.

4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

4.1. VERTINAMO TURTO VIETA

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra adresu Kaunas, Panerių g. 69-1, Panerių g. 69-1A, Panerių g. 69-1B, Panerių g. 69-2 ir Panerių g. 69.

4.1.1. VIETOVĖS APRAŠYMAS

Miestas



Kaunas – antrasis pagal dydį Lietuvos miestas šalies centrinėje dalyje, Nemuno ir Neries santakoje. Svarbus pramonės, transporto, mokslo ir kultūros centras, Laikinoji sostinė. Kauno miesto dalys yra Kauno miesto regionai, teritoriškai apibrėžti miesto bendrajame plane. Dabar mieste yra 9 seniūnijų: Aleksoto seniūnija, Centro-Žaliakalnio seniūnija, Dainavos seniūnija, Eigulių seniūnija, Panemunės-Šančių seniūnija, Petrašiūnų-Gričiupio seniūnija, Šilainių seniūnija, Vilijampolės seniūnija, Žemosios Fredos seniūnija. Miesto plotas – 156,88 kv. km, 2025 metų gyventojų surašymo duomenimis, Kauno mieste gyveno 304 524 gyventojai.

Miestas yra beveik pačiame Lietuvos centre, Lietuvos Vidurio žemumoje, išsidėstęs didžiausių šalies upių Nemuno ir Neries santakoje. Prieš miestą, užtvėnkus Nemuną, suformuotos Kauno marios. Kitoje miesto pusėje telkšo Lampėdžio ežeras. Mieste yra daug saugomų teritorijų, draustinių, kuriuose aptinkami ir Lietuvos raudonąją knygą įrašyti gyvūnai. Gražiausi mieste parkai – Ažuolynas, Pažaislio ir Panemunės šilai. Pagrindiniai Kaune aplinkos teršėjai yra transportas, pramonės ir energetikos įmonės. Geriamajam vandeniui paruošti naudojamas gruntinis ir paviršinis vanduo, išgaunamas keturiose miesto vandenvietėse. 2008 m. rugsėjo 16 d. Marvelėje paleisti nauji biologinio nuotekų valymo įrenginiai.

Seniausioji Kauno miesto dalis – Kauno senamiestis, kuriame susiformavo stačiakampis gatvių planas. Nuo 1847 m., suformavus naują carinio laikų tipo stačiakampę struktūrą, pradėtas planingas Kauno naujamiesčio užstatymas. Palaipsniui prie senosios Kauno dalies imta prijungti gretimas tankiai apgyvendintas teritorijas. Naujamiestis su Laisvės alėja yra laikomas dabartiniu miesto centru. 1889 m. prie Kauno miesto prijungtas Žaliakalnis, išsiskiriantis privačiais namais, pagrindinė gatvė Vydūno alėja. Miestas dar labiau išsiplėtė 1919 m. prijungus Aleksotą ir Vilijampolę, o 1932 m. ir Šančius. Apie 1960 m. miestui taip pat priklausė ir Freda, Petrašiūnai, Panemunė. Visi kiti rajonai buvo išplėtoti ir prijungti prie Kauno maždaug iki 1980 m., o dabartinės ribos miestas įgavo 1996 m. Šiuo metu yra 32 miesto dalys (gyvenamieji ir pramoniniai rajonai).

Kaunui tenka 14 proc. visos Lietuvos ekonominės veiklos, sukuria 11 proc. BVP. Yra Kauno laisvoji ekonominė zona, mokslo technologijų parkas „Technopolis“, Kauno aukštųjų ir informacinių technologijų parkas, KTU regioninis mokslo parkas. Daugiau nei 1000 apdirbimo pramonės įmonių.

Kaunas yra lengvai pasiekiamas įvairiomis transporto priemonėmis. Seniausias, veikiantis nuo viduramžių – vandens transportas Nemunu. Mieste veikia seniausia Lietuvoje keleivių tarp miestinė/priemiestinė autobusų stotis, 2 keleivių upių uostai, 1 tarptautinis, 2 funikulieriai – abu paskelbti technikos paminklais. Šiuo metu Kaune veikia keturios viešojo transporto rūšys: autobusai, troleibusai, maršrutiniai taksi ir taksi. Kauno mieste gyvena 10,6 % visų Lietuvos gyventojų. Kaunas šiuo metu yra vienas tankiausiai apgyvendintų Lietuvos miestų.

Šiuo metu septyniuose universitetuose ir akademijose, keturiuose kitų aukštųjų mokyklų padaliniuose ruošiami aukščiausios kvalifikacijos gydytojai, teisininkai, vadybininkai, inžinieriai, ekonomistai, programuotojai, žemės ūkio, sporto ir kitų sričių specialistai. Kolegijose ir universitetuose veikia studentų atstovybės, atstovaujančios studijuojančių interesus

šalyje ir užsienyje. Jos teikia pasiūlymus organizuojant studijas, keičiant stipendijų nuostatas, sprendžiant finansinio rėmimo bei buities klausimus, puoselėja sportą ir kultūrą.

Seniūnija



Vilijampolė – Kauno miesto vakarinė dalis, Neries ir Nemuno kairiajame krante. Užima 1438 ha plotą. Seniūnijos teritorijai priklauso Lampėdžiai, Veršvė, Vakarų Vilijampolės, Rytų Vilijampolės ir Panerių gyvenvietės. Ribojasi su Šilainių, Eigulių, Žaliakalnio, Centro ir Aleksoto seniūnijomis. Neries krantinėje gausu daugiaaukščių pastatų. Pagrindinė gatvė – Raudondvario plentas. Dešiniajame Neries krante, tarp Vilijampolės tilto ir Varnių tilto yra Neries krantinės parkas. Vilijampolės gyvenvietė

įkurta 1652 m., kai Jonušas Radvila pakvietė užsienio pirklius ir amatininkus atvykti į Kėdainius bei kuriamą Vilijampolę. 1653 m. Vilijampolėje buvo 24 namai. Pagrindiniai Vilijampolės gyventojai buvo žydai, kuriems tuo metu buvo uždrausta apsigyventi Kaune. Čia buvo pastatyta pirmoji mūrinė sinagoga Kaune, veikė viena žymiausių Europoje rabinų mokyklų – Vilijampolės ješiva. Žemė priklausė karaliaus dvarui ir žydai už ją mokėjo nustatytą nuomą – činšą. Seniūniją kerta Via Baltica magistralė, yra daug gamybinių pastatų. Lampėdžio ežeras, senoji Kauno prieplauka, autobusų parkas, Šv. Juozapo bažnyčia. Lankytinos vietos esančios šioje seniūnijoje – Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinis, Lampėdžiai, Lampėdžių liepa Gražuolė, pušys Sesės.

4.1.2. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS APRAŠYMAS

Vertinamas turtas yra kvartale, apribotame Panerių, Varnių, Rausvės ir A. Stulginskio gatvėmis. Kaimynystėje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji namai, individualūs gyvenamieji namai bei neužstatyti žemės sklypai. Iki vertinamo turto privažiuojama asfaltuotomis gatvėmis. Visuomeninis transportas važiuoja Varnių gatve, artimiausia visuomeninio transporto sustojimo stotelė yra už 150 metrų. Atstumas iki Kauno miesto centro – 4 km.

Netoli vertinamo turto yra vaikų lopšeliai – darželiai „Vilnelė“, „Pušaitė“, „Židinėlis“, „Pelėdžiukas“, Kauno Jono ir Petro Vileišių mokykla, Kauno Suzuki progimnazija, Kauno plaukimo mokykla, Kauno kolegija, biblioteka, sveikatos centrai, vaistinės, maisto prekių parduotuvės, Vilijampolės turgus, prekybos centrai „Rimi“, „Maxima“, „Iki“, „Aibė“.

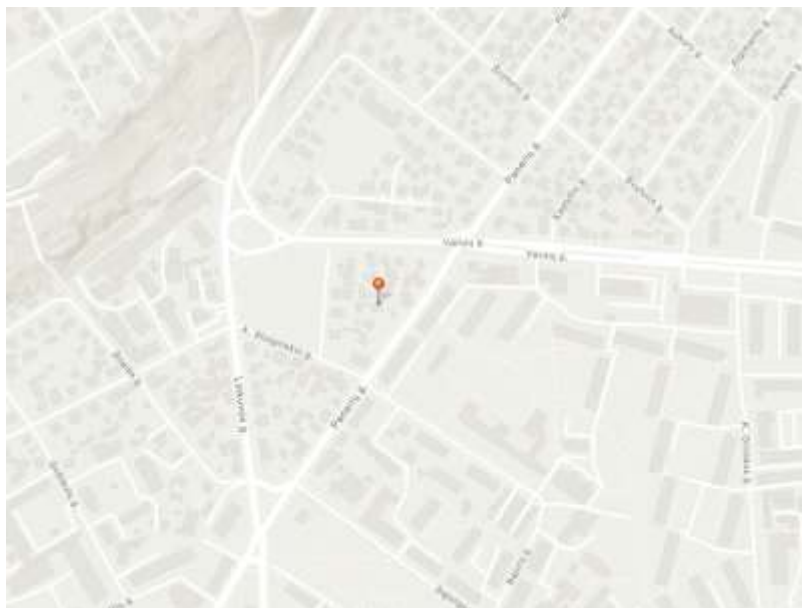
4.1.3. IŠVADOS DĖL VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS

Teigiamos įtakos turto vertei turi tai, kad vertinamas turtas išsidėstęs patrauklioje gyvenamuoju požimiū Kauno teritorijos dalyje. Gerai išvystyta inžinerinė ir socialinė infrastruktūra. Taip pat teigiamos įtakos turto vertei turi nedidelis atstumas iki Kauno miesto centro, geras susisiekimas privačiu ir viešuoju transportu su Kauno miesto centru ir kitais Kauno miesto rajonais.

4.1.4. POTVYNIŲ RIZIKA

Vadovaujantis informacija, pateikta internetiniame puslapyje <https://potvyniai.aplinka.lt/map>, vertinamas turtas **nepatenka** į potvynių grėsmės teritoriją:

- turtas **nepatenka** į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 10 metų (10% tikimybė);
- turtas **nepatenka** į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 100 metų (1% tikimybė).



4.1 pav. Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis ištrauka ¹

¹ Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis. Prieiga per internetą: <https://potvyniai.aplinka.lt/map>

4.2. TURTO APRAŠYMAS

Vertinamą turtą sudaro šeši turtiniai vienetai:

- Butas/Patalpa - Butas (unikalus Nr. 1993-5030-8019:0003), kurio plotas - 41.24 m²;
- Butas/Patalpa - Butas (unikalus Nr. 1993-5030-8019:0001), kurio plotas - 20.70 m²;
- Butas/Patalpa - Butas (unikalus Nr. 1993-5030-8019:0004), kurio plotas - 24.78 m²;
- Butas/Patalpa - Butas (unikalus Nr. 1993-5030-8019:0002), kurio plotas - 46.22 m²;
- Pastatas - Ūkinis pastatas (unikalus Nr. 1993-5030-8032);
- Žemės sklypas (unikalus Nr. 1901-0036-0058).

Visos patalpos sudaro daugiabutį gyvenamąjį namą, kuris yra ant nuosavybės teise valdomo 0.1008 ha ploto žemės sklypo.

Vertintojai pažymi, kad į visą vertinamą turtą (į visus aprašytus turtinius vienetus) buvo žvelgiama kaip į vientisą nedalomą kompleksą, kuris vertinimo dienai yra naudojamas ir gali būti parduodamas tik kaip vientisas kompleksas, o ne atskirais jo elementais. Todėl turto vertės skaičiavimai buvo atliekami visam vertinamam turtui kartu, t.y. kaip vientisam nedalomam kompleksui.

Pagal 2026-07-14 išduotą leidimą, žemės sklype esantys pastatai bus nugriauti ir pradėtas statyti daugiabučių paskirties pastatas ir kiti inžineriniai statiniai. Pastačius daugiabučių paskirties pastatą, jame bus įrengta 14 butų, 1 komercinės patalpos, 7 dviračių saugyklos ir 15 automobilių stovėjimo vietų.

Žemiau pateikiamos užsakovo pateiktos projekto vizualizacijos.





4.2 pav. Užsakovo pateiktos projekto vizualizacijos

4.2.2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamo turto aprašymas pateikiamas 4.1 - 4.3 lentelėse.

4.1 lentelė. Pastato (1A1m), kuriame yra vertinamas turtas, aprašymas

Pastato tipas, aukštų skaičius	Vieno aukšto, rąstų konstrukcijos daugiabutis gyvenamasis namas su mansarda ir rūsiu.
Statybos metai	1935 m.
Pastato tvarumo sertifikatas	Vertintojai neturi informacijos, kad pastatui būtų išduotas oficialiai pripažintas tvarumo sertifikatas.
Plotas	Bendras pastato plotas – 144.71 kv. m. (pagal nekilnojamojo turto registro išrašą). Bendras pastato plotas – 1184.61 kv. m. (pagal pateiktą projektą). Pastatas išsidėstys per 5 lygius: rūsyje, pirmajame, antrajame, trečiajame aukštuose ir antresolėje.
Pastato baigtumas	100 proc.
Pastato konstrukcijų sudedamųjų elementų aprašymas	Sienų medžiaga: rąstai, būklė vidutinė. Fasado apdaila: dekoratyvinis medinės dailylentės, būklė bloga. Stogo danga: daugiabučio namo stogas nebuvo apžiūrėtas, namas senos statybos, būklė tikėtina vidutinė. Kamino, ventiliacijos sistemos, vizualinis būklės įvertinimas: namas senos statybos, būklė tikėtina vidutinė.

Langų tipas: mediniuose rėmuose su stiklu, plastikiniuose rėmuose su stiklo paketais, būklė vidutinė.

Durys: išorės durys – medinės, būklė bloga. Vidaus durys – medinės, būklė bloga.

Paskutinio remonto data: namas nebuvo remontuotas.

Gerbūvio būklė: gerbūvis pilnai įrengtas, būklė vidutinė.

Bendras pastato būklės įvertinimas: vidutinė.

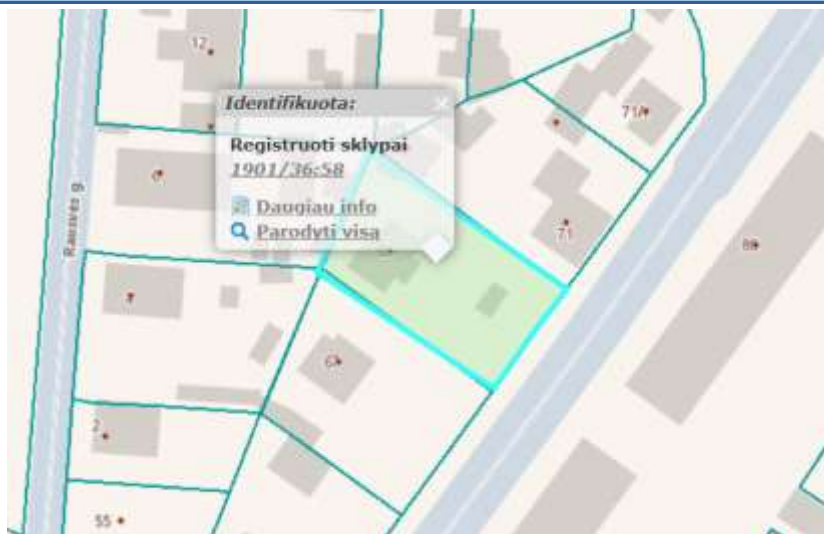
Trumpas patalpų vidaus apdailos aprašymas	Sienų apdaila: dažytos, tapetuotos, klijuotos plytelėmis, būklė bloga. Grindų danga: grindinės lentos, klijuotos plytelėmis, betonuotos, būklė bloga. Lubų apdaila: dažytos, būklė bloga. Paskutinio remonto data: nėra. Įmontuota įranga: nėra įmontuotos įrangos. Bendras apdailos būklės įvertinimas: bendras pastato vidaus įrengimo lygis – bloga.
Inžinerinės įrangos aprašymas	Elektra, komunalinis vandentiekis, komunalinis nuotekų šalinimas. Šildymas – krosninis šildymas.
Suplanavimas	Juridiškai pastate suformuoti 4 atskiri turtiniai vienetai – butai, kurių visų bendras plotas yra 132.94 kv. m, bendro naudojimo patalpų plotas – 7.87 kv. m, rūšio plotas – 3.90 kv. m.
Pastate esanti įranga, kurios vertė įtraukta į turto namo vertę	Įrašų nėra.
Išvada dėl pastato konstruktyvo elementų ir inžinerinės įrangos būklės	Bloga.
Papildoma informacija apie pastatą sudarančius elementus	Įrašų nėra.

4.2 lentelė. Pastato – Ūkinio pastato aprašymas

Turto pavadinimas	Pastatas – Ūkinis pastatas.
Statybos metai	1960 m.
Žymėjimas plane	7I1ž.
Baigtumas	100 proc.
Užstatytas plotas	14.00 kv. m.
Sienos	Medis su karkasu.

4.3 lentelė. Žemės sklypo aprašymas

Žemės sklypo ribos



Žemės sklypo plotas	0.1008 ha.
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Topografinės savybės, konfiguracija	Žemės sklypas yra stačiakampio formos, sklypo reljefas lygus.
Inžinerinės komunikacijos	Elektra, komunalinis vandentiekis, komunalinis nuotekų šalinimas.
Privažiavimo sąlygos	Iki vertinamo žemės sklypo privažiuojama asfaltuotomis gatvėmis.
Statybos leidimas	Kauno miesto savivaldybės administracija 2026 m. liepos 14 d. Nr. LSNS-21-260714-00280 Statyti naują (-us) statinį (-ius)

4.3. VERTINAMO TURTO NAUJOS STATYBOS SPRENDIMŲ APRAŠYMAS

Remiantis MB „Bertauskio projektai“ parengtu techniniu darbo projektu „Daugiabučių paskirties 1A1m pastato (daugiabučių grupės) griovimo ir daugiabučių paskirties pastato (daugiabučių grupės) naujos statybos, Panerių g. 69, Kaune, projektas“. Žemės sklype planuojami vykdyti daugiabučio gyvenamojo namo statybos darbai. Pabaigus statyti trijų aukštų su antresole pastatą, jame planuojama įrengti 14 butų, 1 vnt. komercinės patalpas, 7 dviračių saugyklos, 15 vnt. automobilių stovėjimo vietų. Baigus statytos darbus teritorija aplink pastatą sutvarkoma. Statybos leidimo data: 2026-07-14, Nr. LSNS-21-260714-00280.

4.4 lentelė. Bendrieji statinio rodikliai

Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
I Sklypas			
1.1	Sklypo plotas	m ²	1008
1.2	Sklypo užstatymo plotas	m ²	366.00
1.3	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	80
1.4	Sklypo užstatymo tankumas	%	36
1.5	Želdynų plotas	m ² /%	318/ 32
II Pastatai			
2.1.1	Statinio tipas	GYVENAMASIS PASTATAS	
2.1.2	Statinio paskirties grupė	2. DAUGIABUČIŲ PASTATŲ PASKIRTIES GRUPĖ	
2.1.3	Statinio paskirtis	2.1. DAUGIABUČIŲ PASTATŲ PASKIRTIS	
2.1.4	Statinio kategorija	NEYPATINGAS STATINYS	
2.1.5	Statybos rūšis	NAUJO STATINIO STATYBA	
2.2	Pastato, kaip civilinių teisių objektų, rūšis:		
2.2.1	pagrindinis daiktas	vnt.	1
2.2.2	priklausinys	vnt.	0
2.3.	Pastato bendrasis plotas*	m ²	1184.61
2.3.1	Gyvenamasis plotas	m ²	563.27
2.3.2	Pagalbinis plotas	m ²	240.71
2.3.3	Garažų (rūsio) plotas	m ²	380.63
2.4	Pastato naudingasis plotas*	m ²	803.98
2.5	Pastato tūris*	m ³	4523
2.6	Aukštų skaičius*	vnt.	3+antresolė
2.7	Pastato aukštis*	m	12.90
2.8	Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų)	vnt.	15
2.9	Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	14
2.9.1	1 kambario	vnt.	4
2.9.2	2 ir daugiau kambarių	vnt.	10
2.10	Energinio naudingumo klasė	-	A++
2.11	Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	C
2.12	Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	I
III Atskirais nekilnojamojo kadastro objektais formuojamos patalpos			
Patalpos:		Butas Nr. 1	
Patalpos pavadinimas		Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis		1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas		m ²	40.01
Patalpos:		Butas Nr. 2	
Patalpos pavadinimas		Butas	

Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	34.70
Patalpos:	Butas Nr. 3	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	60.46
Patalpos:	Butas Nr. 4	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	47.03
Patalpos:	Butas Nr. 5	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	30.60
Patalpos:	Butas Nr. 6	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	39.60
Patalpos:	Butas Nr. 7	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	40.26
Patalpos:	Butas Nr. 8	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	34.70
Patalpos:	Butas Nr. 9	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	60.46
Patalpos:	Butas Nr. 10	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	91.74
Patalpos:	Butas Nr. 11	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	49.59
Patalpos:	Butas Nr. 12	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	50.52
Patalpos:	Butas Nr. 13	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	41.74

Patalpos:	Butas Nr. 14	
Patalpos pavadinimas	Butas	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	1. Gyvenamųjų patalpų paskirties grupė 1.1 Gyvenamųjų(butų) patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	75.58
Patalpos:	Patalpa Nr. 15	
Patalpos pavadinimas	Prekybos patalpa	
Patalpos paskirties grupė, paskirtis	3. Komerinių patalpų paskirties grupė 3.1 Prekybos patalpų paskirtis	
Patalpos bendras plotas	m ²	41.84
IV Inžineriniai tinklai		
4.1. Lauko vandentiekio tinklai		
4.1.1 Vandentiekio tinklų d63 ilgis*	m	20.50
4.1.2 Vandentiekio tinklų d63 ilgis* **	m	8.30
4.2. Lauko buitinių nuotekų tinklai		
4.2.1 Savitakinių tinklų d110, d160 ilgis*	m	24.10
4.2.2 Savitakinių tinklų d160 ilgis* **	m	13.10
4.3. Paviršinių nuotekų tinklai		
4.3.1 Savitakinių tinklų d110, d160 ilgis*	m	52.70
4.3.2 Savitakinių tinklų d160 ilgis* **	m	10.00
4.4. Elektros tinklai		
4.4.1 Elektros tinklų ilgis*	m	830.00
4.4.2 Elektros tinklų skerspjūvis	mm ²	Cu 1-5x4
4.5. Elektroninių ryšių tinklai		
4.5.1 R0-d100 tinklų ilgis*	m	42.00
V Kiti statiniai		
5.1. Plokšti horizontalūs inžineriniai statiniai (trinkelės)	m ²	190
5.2. Plokšti horizontalūs inžineriniai statiniai (trinkelės)	m ²	131

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų [5.39].

Projekto vadovas Mantas Bertauskis (atestato Nr. A 1762)



(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato Nr. ir galiojimas)

4.4. TURTO KOMPLEKSIŠKUMAS

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

4.5. DUOMENŲ ŠALTINIAI

Šiame ataskaitos skyriuje buvo naudoti duomenys surinkti vertinamo turto apžiūros metu, žemės sklypo plane, kadastrinių matavimų byloje, 2026-07-14 dienos Kauno miesto savivaldybės administracijos išduotame leidime statyti naują (-us) statinį (-ius) Nr. LSNS-21-260714-00280 ir projektinėje dokumentacijoje pateikti duomenys.

4.6. TURTO GERIAUSIO NAUDOJIMO ANALIZĖ, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS TURTO PANAUDOJIMAS

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (įsigaliojimo data 2025-01-31) nurodoma, kad turto geriausias naudojimas (highest and best use), jei jis yra fiziškai įmanomas, pagrįstas finansiškai ir leistinas teisiškai, leidžia pasiekti didžiausią turto vertę.

Išvada dėl vertinamo turto geriausio naudojimo bei plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertintojų nuomone, vertinamo turto pritaikymas daugiabučių paskirčiai yra geriausias vertinamo objekto naudojimas. Kadangi vertinamą objektą šiuo metu ruošiamasi išnaudoti daugiabučių paskirčiai (planuojama pradėti vykdyti statybos darbus), jo dabartinis (būsimas) panaudojimas atitinka geriausią vertinamo turto naudojimą.

Vertintojų nuomone, vertinamas turtas įgytų maksimalią vertę bei generuotų didžiausią naudą, jei būtų pilnai išnaudotas jo plėtros potencialas – t.y. būtų baigti daugiabučio gyvenamojo namo statybos darbai, pastatai įrengiami (dalinė apdaila) ir parduoti kaip butai. Todėl vertintojai pažymi, kad nustatydami vertinamo objekto vertę, atsižvelgė į esamas vertinamo turto plėtros galimybes bei šiomis prielaidomis rėmė turto vertės skaičiavimus.

4.7. INFORMACIJA APIE APLINKOS APSAUGOS, SOCIALINĖS ATSAKOMYBĖS IR VALDYSENOS (ESG) VEIKSNIUS

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (įsigaliojimo data 2025-01-31) nurodoma, kad atliekant vertinimą reikėtų atsižvelgti į ESG veiksnus ir ESG reguliavimo aplinką tiek, kiek tai galima nustatyti ir kiek vertintojas, taikydamas profesionalų sprendimą, tai laikytų pagrįstu.

Išsami informacija apie turto ESG veiksnus yra pateikiama šios ataskaitos priede „ESG kriterijų klausimynas turto vertinimui“.

4.8. VERTINAMO TURTO PATRAUKLUMO IR LIKVIDUMO ĮVERTINIMAS

4.8.1. TEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI IR LIKVIDUMUI TURINTYS VEIKSNIAI

- Vietovėje yra gerai išvystyta socialinė ir inžinerinė infrastruktūra;
- Suprojektuotas pastatas yra funkcionalus ir atitinka esamus rinkos poreikius bei, vertintojų nuomone, pastato suplanuotos patalpos išliks konkurencingos, patrauklios bei likvidžios ir artimiausioje ateityje.

4.8.2. NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI IR LIKVIDUMUI TURINTYS VEIKSNIAI

- Nėra.

4.8.3. POTENCIALŪS TURTO PIRKĖJAI

Labiausiai tikėtini potencialūs vertinamo turto pirkėjai gali būti – **investuotojai** - subjektai, kurių tikslas – gauti pajamas iš turto pardavimo.

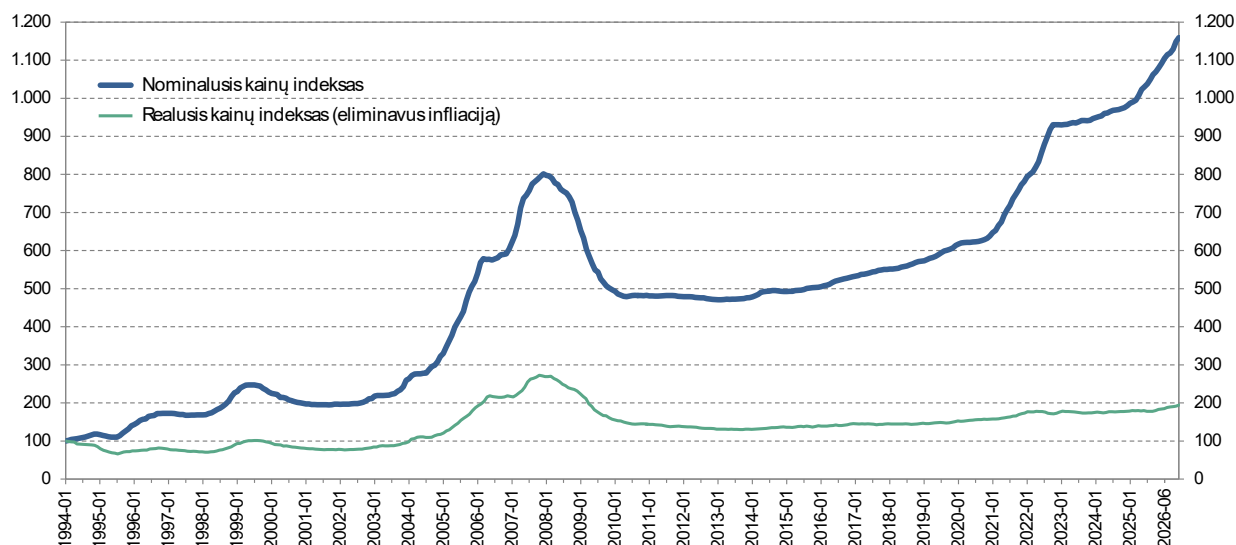
4.8.4. VERTINAMO TURTO LIKVIDUMO ĮVERTINIMAS

Turto likvidumas – **aukštesnis nei vidutinis**. Vertintojų nuomone, vertinamo turto pardavimo laikotarpis, siūlant jį rinkoje už nustatytą rinkos vertę, būtų iki 9 mėnesių.

5. RINKOS KONJUNKTŪRA

5.1. 2026 M. BIRŽELIO MĖNESIO BŪSTO KAINŲ INDEKSAS

„OBER-HAUS“ LIETUVOS BUTŲ KAINŲ INDEKSAS
(1994-01 = 100)

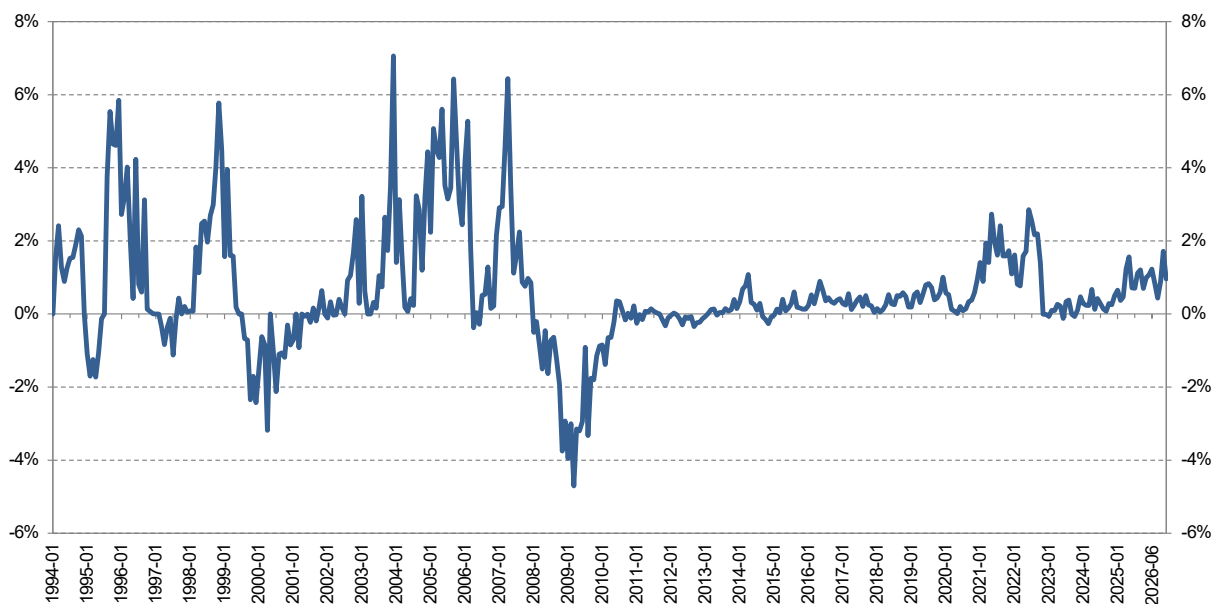


„Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indekso (OHBI), fiksuojančio butų kainų pokyčius penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje), 2026 metų birželio mėnesio reikšmė išaugo 1,0%. Bendras butų kainų lygis Lietuvos didmiesčiuose per pastaruosius 12 mėnesių augo 12,5% (2026 metų gegužę metinis augimas siekė 12,2%).

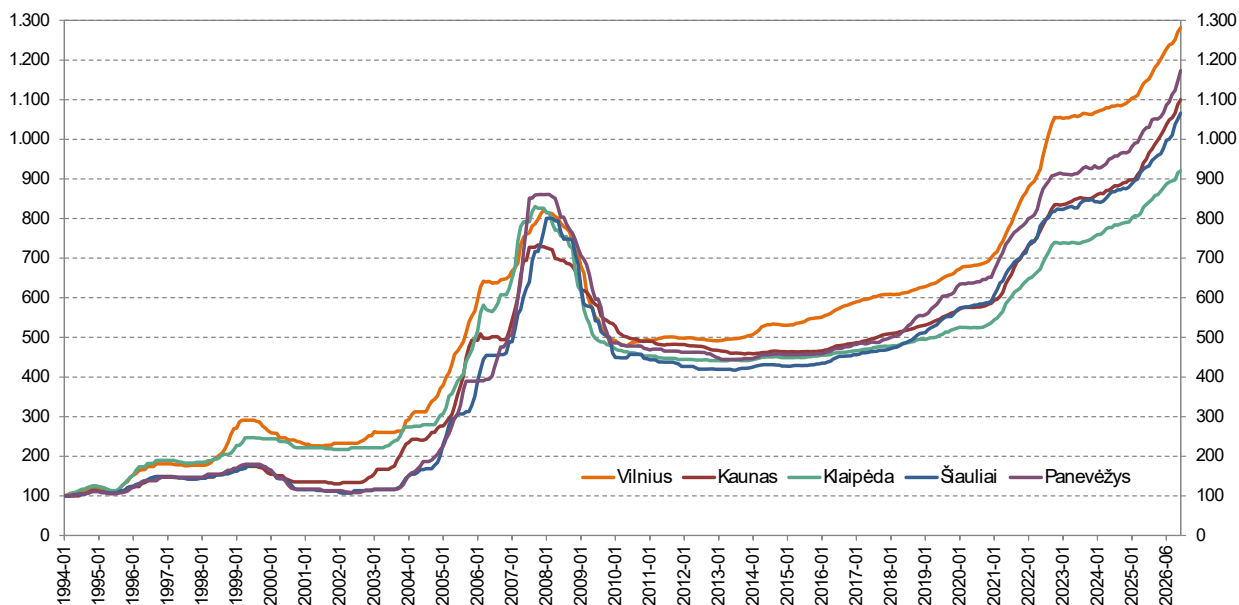
2026 metų birželio mėnesį Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje butų pardavimo kainos atitinkamai augo 0,9%, 1,1%, 0,6%, 1,4% ir 2,3% ir vidutinė kvadratinio metro kaina sudarė 3.092 (+26 Eur/m²), 2.230 (+24 Eur/m²), 2.000 Eur (+13 Eur/m²), 1.389 Eur (+20 Eur/m²) ir 1.359 Eur (+30 Eur/m²).

Per metus (2026 metų birželio mėnesį, palyginti su 2025 metų birželio mėnesiu) butų kainos augo visuose šalies didmiesčiuose: Vilniuje – 11,7%, Kaune – 15,8%, Klaipėdoje – 10,1%, Šiauliuose – 14,6% ir Panevėžyje – 14,0%.

MĖNESINIAI LIETUVOS BUTŲ KAINŲ POKYČIAI



LIETUVOS DIDMIESČIŲ BUTŲ KAINŲ INDEKSAI



Šių metų pirmąjį pusmetį būsto rinka pasižymėjo itin aukštu aktyvumo lygiu ir sparčiu pardavimo kainų augimu. Nors metinis butų pardavimo kainų augimo tempas šalies didmiesčiuose šiais metais stabilizavosi ties 12,0–12,5 proc., tačiau toks augimas rodo, kad 2026 metais butų kainos kyla sparčiau nei gyventojų pajamos. T. y., net jeigu šių metų antrąjį pusmetį butų kainos nebeaugtų, vidutinis metinis pokytis šalies didmiesčiuose viršytų prognozuojamą gyventojų darbo užmokesčio augimą (7,5–8,5 proc.).

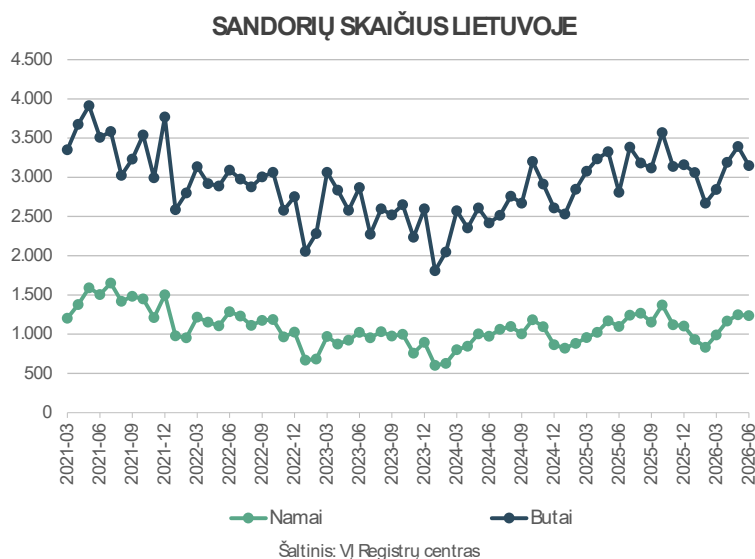
Registrų centro duomenimis, šių metų birželį šalyje įsigyta 7 proc. mažiau butų nei šių metų gegužę, tačiau 12 proc. daugiau nei jų buvo įsigyta prieš metus. Lyginant 2026 metų pirmąjį pusmetį su tuo pačiu 2025 metų laikotarpiu, iš viso įsigyta beveik 3 proc. daugiau butų. Tai rodo, kad bendras būsto rinkos aktyvumas ir toliau išlieka aukštame lygyje ir dar net šiek tiek ūgtelėjo po itin spartaus rinkos atsigavimo 2025 metais.

Tačiau sparčiai augančios būsto kainos riboja dalies žmonių galimybes įsigyti kokybiškesnį būstą. Pavyzdžiui, šalies sostinėje, kurioje yra didžiausia naujų butų pasiūla ir aukščiausias kainų lygis, šių metų birželį pirminėje rinkoje sudaryta mažiausiai susitarimų dėl naujų butų įsigijimo per pastaruosius 20 mėnesių. Jei 2026 metų sausio–gegužės laikotarpiu vidutiniškai per mėnesį buvo susitariama dėl maždaug 560 butų įsigijimo, tai birželį šis skaičius sumažėjo iki 320. Ateinančių mėnesių rezultatai turėtų tiksliau parodyti, ar tai tik laikinas naujos statybos būsto rinkos stabtelėjimas, ar būsto pirkėjai jau pradeda stipriau jausti kainų augimo naštą.

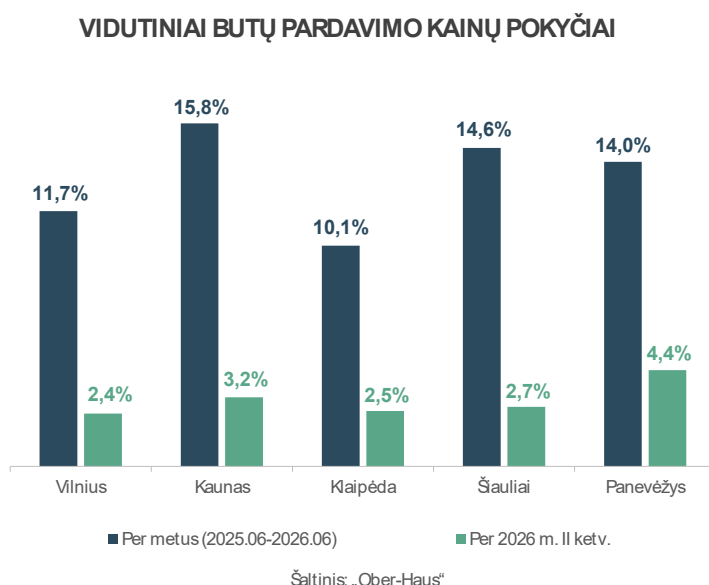
5.2. 2026 M. II KETV. GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Antrąjį 2026 metų ketvirtį Lietuvos būsto rinka išlaikė aukštą aktyvumą, tačiau atskiruose segmentuose ir miestuose ryškėjo skirtingos tendencijos. Didžiuosiuose šalies miestuose toliau augo būsto kainos, pirminėje rinkoje išliko aukštas naujų butų realizacijos lygis, o nuomos rinkoje buvo fiksuojamas tolesnis kainų augimas.

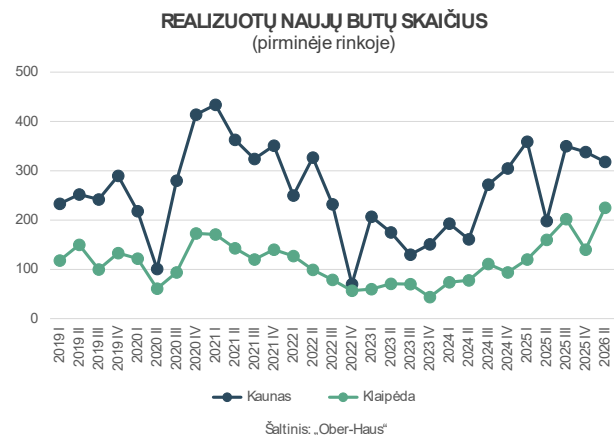
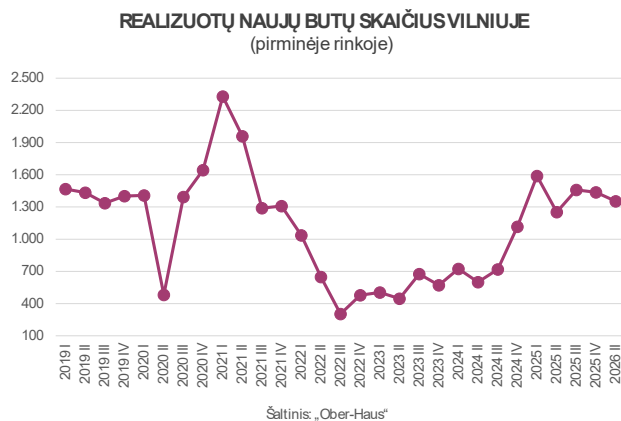
2026 metų antrąjį ketvirtį Kaune fiksuotas būsto pardavimo sandorių skaičiaus mažėjimas, tačiau kituose Lietuvos didmiesčiuose rinka išliko aktyvi. „Registru centro“ duomenimis, 2026 metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje per mėnesį vidutiniškai buvo parduodami 3.245 butai ir 1.216 namų – tai atitinkamai 3,9% ir 10,9% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai. Šių metų antrąjį ketvirtį Vilniuje įregistruota 4,5%, Klaipėdoje – 14,6%, Šiauliuose – 8,7% ir Panevėžyje – 6,0% daugiau būsto pardavimo sandorių nei 2025 metų antrąjį ketvirtį. Tuo metu Kaune šių sandorių skaičius sumažėjo 9,0%, palyginti su 2025 metų antrojo ketvirčio rezultatais.



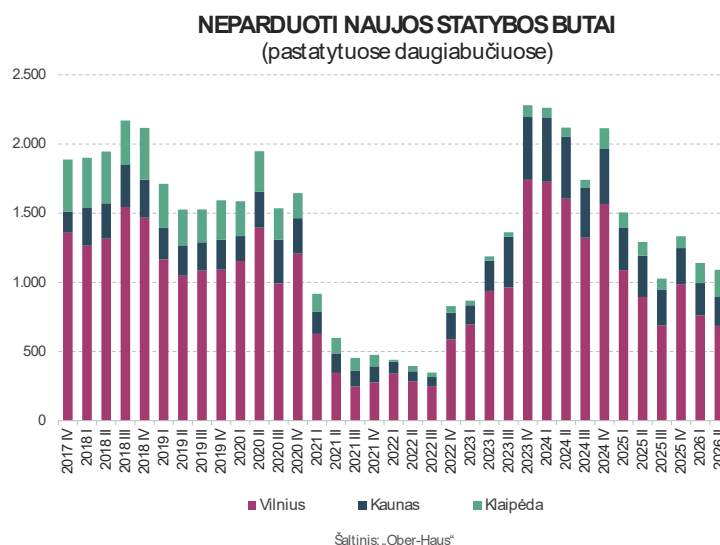
2026 metų antrąjį ketvirtį butų pardavimo kainos visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose toliau augo, o jų augimo tempas išliko nuoseklus. „Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metų antrąjį ketvirtį vidutinė butų pardavimo kaina Vilniuje padidėjo 2,4%, Kaune – 3,2%, Klaipėdoje – 2,5%, Šiauliuose – 2,7%, o Panevėžyje – 4,4%. 2026 metų birželį metinis butų kainų pokytis didžiuosiuose Lietuvos miestuose siekė 12,5% ir buvo toks pat kaip vasario ir kovo mėnesiais. Pirmąjį 2026 metų pusmetį metinis kainų pokytis išliko didžiuosiuose Lietuvos miestuose 12,0–12,5% ribose.



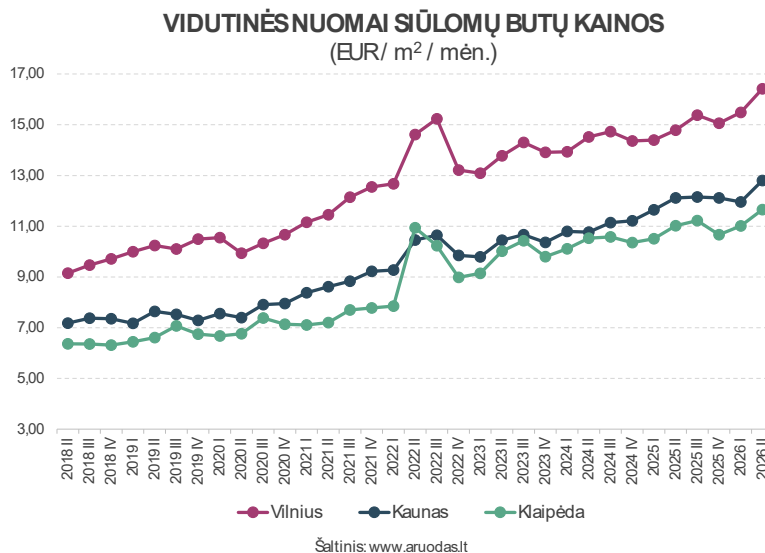
2026 metų antrąjį ketvirtį Vilniaus ir Kauno pirminėje butų rinkoje aktyvumas išliko aukštas, tačiau jo augimo tempas sulėtėjo. Remiantis „Ober-Haus“ 2026 metų antrojo ketvirčio duomenimis, Vilniaus pirminėje rinkoje realizuoti 1.354 nauji butai, Kaune – 318, o Klaipėdoje – 225 butai. Vilniuje realizuota 8,1% daugiau naujų butų nei prieš metus, o Kaune – 60,6% daugiau. Palyginti šių metų antrojo ketvirčio rezultatus su praėjusio ketvirčio rezultatais, Vilniuje ir Kaune realizuota atitinkamai 21,9% ir 25,5% mažiau naujos statybos butų. 2026 metų birželį Vilniuje ir Kaune fiksuotas mažiausias pirminės butų rinkos aktyvumas šiais metais – atitinkamai realizuota 321 ir 50 naujų butų. Palyginti su 2025 metų birželiu, realizacijų apimtys sumažėjo atitinkamai 17,1% ir 2,0%. Kita vertus, Klaipėdos pirminėje butų rinkoje fiksuoti tik teigiami pokyčiai. 2026 metų antrąjį ketvirtį Klaipėdos pirminėje butų rinkoje realizuota 40,6% daugiau butų nei 2025 metų antrąjį ketvirtį ir 16,0% daugiau nei 2026 pirmąjį ketvirtį.



„Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metų birželį Vilniuje ir Kaune neparduotų naujos statybos butų pasiūla pastatytuose daugiabučiuose mažėjo, o Klaipėdoje pasiūla augo. 2026 metų birželį sostinėje buvo 685 neparduoti naujos statybos butai – 23,4% mažiau nei tuo pačiu metu pernai. Palyginti su 2026 metų pirmojo ketvirčio paskutinio mėnesio duomenimis, birželį Vilniaus neparduotų naujos statybos butų pasiūla sumažėjo 9,9 %. 2026 metų birželį Kauno rinkoje buvo 209 neparduoti nauji butai, kai 2025 metų birželį jų buvo 298, o 2026 metų kovą – 235. Kauno pastatytuose daugiabučiuose neparduotų naujos statybos butų pasiūla buvo 29,9% mažesnė nei 2025 metų birželį ir 11,1% mažesnė nei 2026 metų kovą. 2026 birželį Klaipėdoje buvo 197 neparduoti nauji butai pastatytuose daugiabučiuose arba 97% daugiau nei prieš metus, kai 2026 metų kovą jų buvo 145 – pasiūla augo 35,9%. „Ober-Haus“ duomenimis, tai aukščiausias neparduotų naujos statybos butų skaičius Klaipėdoje per pastaruosius penkerius metus. Esant dabartiniam paklausos lygiui, pirminėje Vilniaus rinkoje siūlomi laisvi pastatyti butai galėtų būti realizuoti per 1,5 mėnesio, Kaune – per 2, o Klaipėdoje – per 2,6 mėnesio. „Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metais plėtotojai Vilniuje planuoja pastatyti iki 4.500 butų daugiabučiuose, Kaune – virš 1.000 butų, o Klaipėdoje – virš 600 butų.



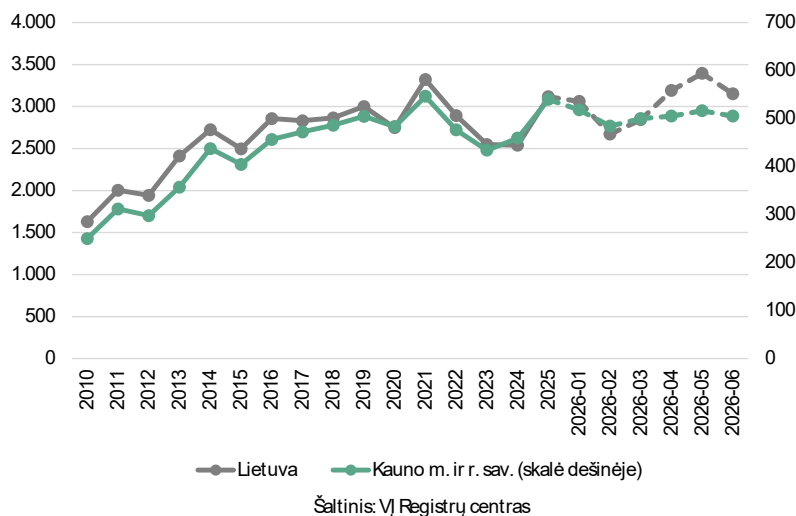
2026 metų antrąjį ketvirtį nuomos rinkoje butų kainos ir toliau augo visuose didžiuosiuose miestuose, ryškiausias augimas fiksuotas sostinėje. Remiantis „Aruodas“ nekilnojamo turto portalų skelbiamais duomenimis, 2026 metų antrąjį ketvirtį vidutinė nuomai siūlomų butų kaina sostinėje siekė 16,4 Eur/m², Kaune – 12,8 Eur/m², o Klaipėdoje – 11,7 Eur/m². Palyginti su 2025 metų tuo pačiu laikotarpiu, 2026 metų antrąjį ketvirtį didžiausias pokytis fiksuotas Vilniuje – vidutinė butų nuomos kaina augo 11,0%. Per metus Kaune ir Klaipėdoje vidutinė butų nuomos kaina kilo panašiu tempu – atitinkamai 5,7% ir 5,8%.



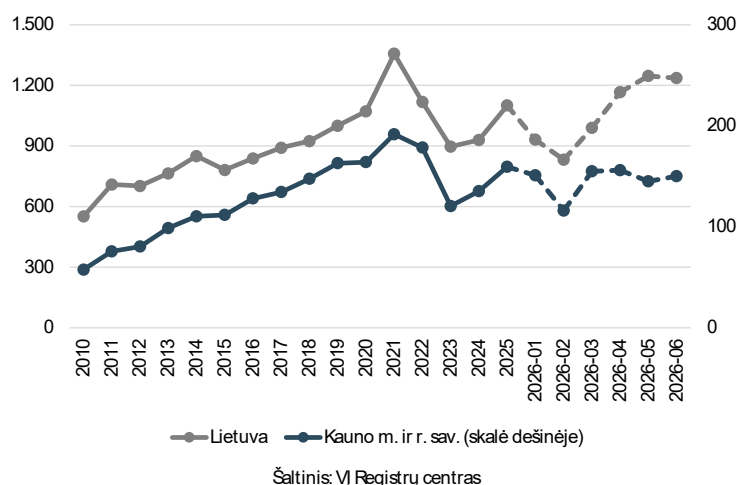
Antrojo 2026 metų ketvirčio duomenys rodo, kad Lietuvos būsto rinka išliko aktyvi – didžiuosiuose miestuose toliau augo butų kainos, pirminėje rinkoje išlaikytas aukštas naujų butų realizacijos lygis, o nuomos kainos ir toliau didėjo. Vis dėlto rinkos dinamika atskiruose segmentuose ir miestuose buvo nevienoda. Vilniuje ir Kaune, nepaisant stiprių ketvirčio rezultatų, ketvirčio pabaigoje fiksuotas pirminės butų rinkos aktyvumo sulėtėjimas, o birželį realizacijų apimtys buvo mažiausios nuo metų pradžios. Tuo pat metu neparduotų naujos statybos butų pasiūla šiuose miestuose toliau mažėjo, rodydama išliekantį paklausos lygį. Klaipėdoje, priešingai, augo tiek naujų butų realizacijos, tiek neparduotų butų pasiūla.

5.3. PIRKIMO SANDORIŲ SKAIČIUS IR KAINOS. BIRŽELIS. KAUNAS.

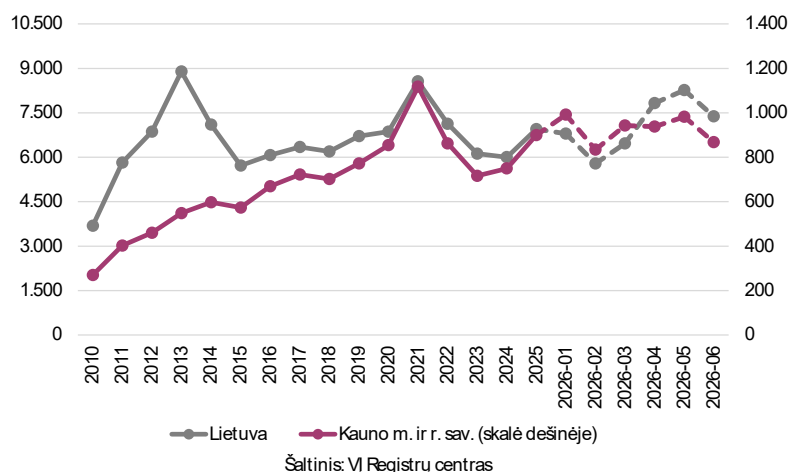
BUTŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ
(už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



NAMŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ
(už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



ŽEMĖS SKLYPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ
(už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



5.1 lentelė. 2026 m. birželio mėn. butų kainos Kaune

Butų kainos (Eur/m ²)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
KAUNAS								
Centras, Senamiestis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	3.400	↗ 4.200	• 3.200	• 4.200	• 3.100	• 4.500	• 3.050	↗ 4.500
senos statybos namuose renovuoti butai	2.950	↗ 4.000	↗ 2.750	↗ 3.900	↗ 2.600	↗ 4.200	↗ 2.400	↗ 4.200
senos statybos namuose nerenovuoti butai	2.300	• 3.000	↗ 2.150	• 2.750	• 2.050	• 2.550	• 1.950	• 2.400
Žaliakalnis								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	3.000	• 3.700	• 2.800	• 3.500	• 2.650	• 3.600	• 2.500	↗ 3.600
senos statybos namuose renovuoti butai	1.950	↗ 2.900	↗ 1.750	↗ 2.750	↗ 1.650	↗ 2.680	• 1.550	• 2.600
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.600	↗ 2.380	↗ 1.470	↗ 2.200	↗ 1.320	• 2.100	↗ 1.250	• 1.950
Gyvenamieji rajonai								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2.550	• 3.250	• 2.350	• 3.100	• 2.250	• 2.950	• 2.150	• 2.850
senos statybos namuose renovuoti butai	1.660	↗ 2.680	↗ 1.600	↗ 2.580	↗ 1.540	↗ 2.460	↗ 1.440	↗ 2.300
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1.470	↗ 2.050	↗ 1.380	• 1.950	↗ 1.350	↗ 1.860	↗ 1.220	↗ 1.740
Priemiesčio rajonai								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2.300	• 2.700	• 2.200	• 2.500	↗ 2.150	• 2.400	↗ 1.950	↗ 2.250

5.2 lentelė. 2026 m. birželio mėn. namų kainos Kaune

Individualių ir sublokuotų namų kainos (~100-200 m ² , Eur)	naujos statybos (dalinė apdaila)		senos statybos (įrengti)	
	nuo	iki	nuo	iki
KAUNAS				
Centras ir prestižiniai rajonai	250.000	• 550.000	↗ 240.000	• 550.000
Gyvenamieji rajonai	200.000	↗ 340.000	• 160.000	• 340.000
Priemiesčio rajonai	170.000	↗ 250.000	↗ 130.000	• 230.000

5.3 lentelė. 2026 m. birželio mėn. būsto nuomos kainos Kaune

Individualių namų ir butų nuomos kainos (Eur/mėn.)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.		indiv. namai	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
KAUNAS										
Centras, Senamiestis, Žaliakalnis	360	↗ 600	↗ 440	↗ 900	• 540	↗ 1.200	• 680	• 1.400	• 1.200	↗ 2.200
Gyvenamieji rajonai	300	↗ 450	↗ 370	• 620	↗ 460	↗ 740	↗ 550	↗ 860	↗ 850	↗ 1.500

5.4. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDA IR PERSPEKTYVOS

Tebevykstantis konfliktas Artimuosiuose Rytuose kelia vis didesnę susirūpinimą dėl pasaulio ekonomikos raidos. Nors kol kas pasaulio ekonomikos atsparumą palaiko investicijos į technologijas, įskaitant dirbtinį intelektą, ir atlaisvėjusi fiskalinė bei pinigų politika, vis dar uždarytas Hormūzo sąsiauris ir nesėkmingos taikos derybos didina netikrumą dėl tolesnės pasaulio ekonomikos raidos. Didžiausią susirūpinimą kelia dėl tebesitęsiančio konflikto ir toliau aukšto lygio energijos kainos, vis daugiau atsirandančių tiekimo grandinių sutrikimo ženklų, pasaulio rinkose sugriežtėjusios finansavimosi sąlygos bei padidėjęs geopolitinis neapibrėžtumas. Šis netikrumas matyti ir iš didesnio dažnio rodiklių. Pavyzdžiui, pasaulinis pirkimo vadybininkų indeksas (PVI, angl. Purchasing Managers' Index) kovo–gegužės mėn. indikavo pastebimai vangesnę pasaulio ekonomikos raidą nei metų pradžioje. Ją labiausiai varžė aktyvumo sulėtėjimas paslaugų sektoriuje. Nuo dar didesnio pasaulio ekonomikos augimo sulėtėjimo kol kas saugo pagyvėjusi apdirbamoji gamyba, tačiau tikėtina, kad šis pagyvėjimas yra laikinas įmonėms siekiant pagaminti kuo daugiau produkcijos iš anksto, kad būtų sušvelnintas didėjančių kainų spaudimo ir tiekimo grandinių sutrikimo poveikis. Iš didžiųjų pasaulio ekonomikų euro zonos šalių ekonomikos raidos perspektyvos vertinamos pesimistiškiausios. Gegužės mėn. euro zonos PVI rodiklis rodė ekonominio aktyvumo mažėjimą, o jo reikšmė buvo mažiausia per pastaruosius pusantų metų. Tokia pagrindinės Lietuvos prekybos partnerės raida darys nepalankią įtaką ir Lietuvoje gaminamų prekių ir paslaugų paklausai.

Lietuvos ekonomika šiuos metus pradėjo šiek tiek kuklesniu augimu. Šių metų pirmąjį ketvirtį realusis bendrasis vidaus produktas (BVP) buvo 2,6 proc. didesnis nei prieš metus, tai šiek tiek lėtesnis augimas, nei buvo fiksuotas 2025 m., kai ekonomika augo 2,9 proc. Metų pradžioje ekonomikos augimo sulėtėjimas buvo gana platus masto, lėčiau nei ankstesnį ketvirtį didėjo daugelio privačiojo sektoriaus veiklų pridėtinė vertė, veikloms įtaką darė skirtingi veiksniai. Pavyzdžiui, neįprastai šalta žiema turėjo įtakos kuklesniems tiek statybos ir nekilnojamojo turto operacijų veiklų, tiek investicijų į pastatus ir statinius rodikliams. Vangesniam realiosios pridėtinės vertės augimui apdirbamojoje gamyboje ir lėtesnei eksporto, ypač prekių, plėtrai įtakos turėjo išblėsęs palyginamosios bazės efektas, kuris sietinas su įmonių pastangomis praėjusių metų pirmais mėnesiais skubėti vykdyti sandorius prieš galimą muitų tarifų padidėjimą. O transporto sektoriui sunkumų kėlė mažiau palanki šių paslaugų paklausos raida ir vasario 28 d. prasidėjęs konfliktas Artimuosiuose Rytuose, reikšmingai padidinęs veiklos sąnaudas. Nors pastarasis veiksnys įnešė itin daug netikrumo dėl ateities, tačiau kol kas reikšmingesnio Lietuvos įmonių nuotaikų supratėjimo nesukėlė – Lietuvos ekonominių vertinimų rodiklis po reikšmingo pablogėjimo kovo mėn., balandžio ir gegužės mėn. gerėjo ir šiuo metu yra tik nedaug mažesnis nei buvo prieš prasidėjus konfliktui Artimuosiuose Rytuose. Tokias įmonių nuotaikas iš dalies galima sieti su padidėjusia prekių pakausa, įmonėms siekiant užsitikrinti pakankamą atsargų lygį baiminantis artėjančio kainų kilimo ir tiekimo grandinių trikdžių, didele vidaus pakausa, kurią lemia auganti namų ūkių perkamoji galia, ir lūkesčiais dėl didesnių pardavimų, gyventojams pradėjus leisti iš II pensijų kaupimo pakopos (APKP) fondų atsiimtas lėšas. Vis dėlto, atsižvelgiant į prastėjančius daugelio pasaulio ekonomikų didelio dažnio rodiklius, tikėtina, kad šis Lietuvos įmonių nuotaikų gerėjimas yra laikinas.

Ekonomikai tebeaugant gana sparčiai, padėtis darbo rinkoje ir toliau yra palanki darbuotojams. Šių metų pirmąjį ketvirtį darbo užmokestis tebedidėjo pastebimai sparčiau už kainas, jo augimo tempas sudarė 9,3 proc. per metus ir buvo spartesnis nei vidutiniškai 2025 m. Spartus darbo užmokesčio augimas buvo fiksuotas daugelyje šalies ekonominių veiklų, o 7,0 proc. augimo ribos neperžengė tik telekomunikacijų ir kompiuterių programavimo, finansinės ir draudimo, kasybos ir karjerų eksploatavimo veiklos. Nors prie spartaus darbo užmokesčio kilimo reikšmingai prisidėjo šiek tiek daugiau nei 11 proc. padidinta minimalioji mėnesinė alga, nemenka darbuotojų pakausa ir kvalifikuotų darbuotojų trūkumas tebėra pagrindiniai darbo užmokesčio augimą lemiantys veiksniai. Vis dėlto net ir tokioje ekonominėje aplinkoje šių metų pirmąjį ketvirtį nedarbo lygis Lietuvoje sudarė 7,4 proc. ir buvo 0,5 proc. punkto didesnis nei atitinkamą laikotarpį prieš metus. Svarbu pastebėti, kad šis padidėjimas labiau sietinas ne su užimtųjų skaičiaus sumažėjimu, o su padidėjusiu darbingo amžiaus gyventojų skaičiumi Lietuvoje ir didesniu darbingo amžiaus gyventojų įsitraukimu į darbo rinką. Sparčiausiai didėjo jaunų ir nekvalifikuotą darbą dirbusių asmenų nedarbas, o kvalifikaciją turinčių bedarbių skaičius reikšmingiau nepasikeitė.

Tiek šiais, tiek ateinančiais metais Lietuvos ekonomikos raidą nemenkai veiks įgyvendinamos reformos, didėjančios valdžios sektoriaus išlaidos, įvykiai tarptautinėje aplinkoje. Pagal pagrindinį scenarijų numatoma, kad šiais metais Lietuvos realusis BVP turėtų padidėti 2,7, o 2027 ir 2028 m. – atitinkamai 2,0 ir 3,3 proc. Šiuos ekonominio aktyvumo svyravimus labiausiai veiks atsiradusi galimybė atsiimti lėšas iš APKP fondų ir dėl to padidėjančios gyventojų disponuojamosios lėšos. Numatoma, kad šiais metais nemenką atsiimtų lėšų dalį namų ūkiai išleis prekėms ir paslaugoms

įsigyti, taip spartindami ekonomikos augimą. 2027 m. teigiamas anksčiau atsiimtų lėšų iš APKP fondų poveikis turėtų išnykti, todėl prognozuojama, kad ir ekonomika augs lėčiau. Vėlesniais metais ekonomikos augimas grįš į labiau įprastą raidos trajektoriją, o galimas tolesnis lėšų iš APKP fondų atsiėmimas turės tik ribotą poveikį. Ekonomikos augimą šiemet stipriau skatins ir reikšmingai padidėsiančios kai kurios valdžios sektoriaus išlaidos, o konkrečiau – tiek susijusios su gynybos poreikiais, tiek kitos investicijos. Kitaip nei paminėti veiksniai, užsienio paklausa, praėjusiais metais nemenkai kilusi iš dalies dėl suintensyvėjusio atsargų kaupimo prieš įsigaliojant didesniems muitų tarifams, 2026 m. prognozuojama, kad augs mažiau, tuo ribodama eksporto plėtrą. Prie mažiau palankios užsienio paklausos raidos reikšmingai prisidės ir konfliktas Artimuosiuose Rytuose. Jis per didesnes energijos kainas, potencialius tiekimo grandinių sutrikimus, griežtesnes finansines sąlygas pasaulio rinkose ir padidėjusį geopolitinį neapibrėžtumą slopins pagrindinių Lietuvos prekės partnerių ekonomikų augimą. Pastebėtina, kad pagal pagrindinį scenarijų numatoma, jog konfliktas Artimuosiuose Rytuose didžiausią nepalankų poveikį Lietuvos ekonomikai darys šiemet. O ateityje, konflikto poveikiams pasaulio ekonomikai slopsant, tai turėtų prisidėti prie palankesnės Lietuvos ekonomikos raidos.

Tebetvyrant įtampai ir neapibrėžtumui Artimuosiuose Rytuose, o energijos išteklių kainoms vis dar esant padidėjusioms, metinė infliacija Lietuvoje kyla.

Metų pradžioje 2,8 proc. siekusi metinė infliacija gegužės mėn. jau sudarė 5,1 proc. Šiam infliacijos padidėjimui didžiausią įtaką darė brangstanti energija, o konkrečiau – degalai, veikiami pakilusių naftos kainų. Pabrangę degalai reikšmingai prisidėjo ir prie spartesnio kai kurių keleivinio transporto paslaugų kainų augimo, tai paspartino ir bendrą paslaugų kainų didėjimą. Nors pabrangusi energija didina spaudimą kainoms, tačiau daug kitų veiksnių veikia kainas mažinančia kryptimi: žemės ūkio produktų supirkimo kainos Lietuvoje, gamintojų vidaus rinkoje parduotos produkcijos kainos bei importuotų ilgalaikio ir trumpalaikio vartojimo prekių kainos ir toliau yra mažesnės nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Tai lemia kad pramonės prekių kainų lygis tebėra panašus kaip ir pernai, o maisto, įskaitant alkoholinius gėrimus ir tabaką, kainų augimas nuosekliai lėtėja.

Infliacija šiemet vis dar bus padidėjusi, bet vėlesniais metais kainų augimas menks. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija šiemet sudarys 5,1 proc., o kai kuriais šių metų mėnesiais metinė infliacija bus ir didesnė. Pagrindinė infliaciją lemianti sudedamoji dalis, priešingai nei ankstesniais metais, bus energija. Žvelgiant iš platesnės perspektyvos, be energijos išteklių, vidutinę metinę infliaciją šiemet nemenkai didins nuo sausio mėn. pakelti netiesioginiai mokesčiai, prisidės ir lėšų atsiėmimo iš APKP fondų poveikis. Vėlesniais metais, daugiausia dėl mažėsiančių energijos išteklių kainų, mažiau kilsiančių mokesčių ir lėčiau didėsiančio darbo užmokesčio, vidutinė metinė infliacija kris ir 2027 m. sudarys 3,0, o 2028 m. – 2,6 proc.

Vis dėlto konflikto Artimuosiuose Rytuose tolesnę raidą gaubia didelis neapibrėžtumas – kitokia, nei šiuo metu numatoma, konflikto trukmė gali labiau, nei numatyta pagal pagrindinį scenarijų, paveikti Lietuvos ekonomikos raidą. Atsižvelgdamas į šį neapibrėžtumą, Lietuvos bankas sudarė tris papildomus scenarijus – palankesnį, nepalankųjį ir labai nepalankųjį (žr. pav.). Pagal šiuos scenarijus daromos skirtingos prielaidos dėl žaliavų kainų raidos ir išaugusio netikrumo pasaulio finansų rinkose, taip pat šių veiksnių netiesioginių ir antrinių poveikių ekonomikos raidai. Pavyzdžiui, pagal pagrindinį scenarijų daroma techninė prielaida, kad vidutinė naftos kaina 2026–2028 m. sudarys 85, pagal palankesnį scenarijų ji būtų artima 74, pagal nepalankųjį – 99, o pagal labai nepalankųjį – 129 JAV dol. už barelį. Maisto žaliavų kainos pagal pagrindinį ir palankesnį scenarijus būtų panašaus lygio, tačiau pagal nepalankųjį scenarijų prognozių horizonto pabaigoje būtų 12, o pagal labai nepalankųjį scenarijų – 24 proc. didesnės nei pagal pagrindinį scenarijų. O išorės paklausa Lietuvoje pagamintoms prekėms ir paslaugoms 2026–2028 m. vidutiniškai per metus didėtų 0,1 proc. punkto sparčiau pagal palankesnį scenarijų, tačiau nepalankiojo scenarijaus atveju – 0,2, o labai nepalankiojo scenarijaus atveju – 0,7 proc. punkto lėčiau nei pagal pagrindinį scenarijų. Remiantis šiomis prielaidomis, palankesnio scenarijaus atveju 2026–2028 m. infliacija Lietuvoje iš viso būtų 0,8 proc. punkto mažesnė, nei numatyta pagal pagrindinį scenarijų, o realusis BVP 0,1 proc. punkto didėtų sparčiau. Nepalankiojo scenarijaus atveju 2026–2028 m. infliacija Lietuvoje iš viso būtų 1,7 proc. punkto didesnė, o realiojo BVP augimas – 0,2 proc. punkto mažesnis nei pagal pagrindinį scenarijų. O labai nepalankiojo scenarijaus atveju 2026–2028 m. infliacija Lietuvoje iš viso būtų 4,3 proc. punkto didesnė, realiojo BVP augimas – 0,9 proc. punkto mažesnis nei pagal pagrindinį scenarijų.

5.4 lentelė. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

	2026 m. birželio mėn. prognozė ^a			2026 m. balandžio mėn. prognozė		
	2026 ^b	2027 ^b	2028 ^b	2026 ^b	2027 ^b	2028 ^b
Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus)						
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI ^e	5,1	3,0	2,6	5,1	3,0	2,5
Bendrojo vidaus produkto defliatorius ^c	4,2	3,1	3,0	3,6	3,3	3,3
Darbo užmokestis	8,7	6,9	7,2	8,0	6,8	7,3
Importo defliatorius ^c	7,5	2,4	1,3	3,3	2,6	1,0
Eksporto defliatorius ^c	6,8	1,9	1,5	2,0	2,1	2,1
Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)						
Bendras vidaus produktas (BVP) ^c	2,7	2,0	3,3	3,1	2,0	2,9
Privačiojo vartojimo išlaidos ^c	4,1	-0,2	4,6	3,8	0,3	4,7
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos ^c	0,2	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas ^c	10,1	3,7	4,6	11,7	3,0	3,7
Prekių ir paslaugų eksportas ^c	0,4	3,6	3,7	2,0	3,1	3,4
Prekių ir paslaugų eksportas ^c	3,9	2,5	4,6	5,4	2,0	4,5
Darbo rinka						
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	6,8	6,7	6,6	6,7	6,6	6,6
Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) ^d	0,3	-0,3	-0,2	0,0	-0,2	-0,3
Išorės sektorius (% , palyginti su BVP)						
Prekių ir paslaugų balansas	1,0	1,5	1,0	0,4	0,8	0,8
Einamosios sąskaitos balansas	-1,9	-1,6	-2,4	-2,8	-2,6	-2,7
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	0,5	-0,5	-1,5	-0,6	-1,5	-2,0

a Makroekonominė prognozė parengta remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2026 m. gegužės 21 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2026 m. gegužės 27 d.

b Prognozė.

c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

d Nacionalinių sąskaitų duomenys; užimtųjų skaičius apibrėžiamas pagal vidaus koncepciją.

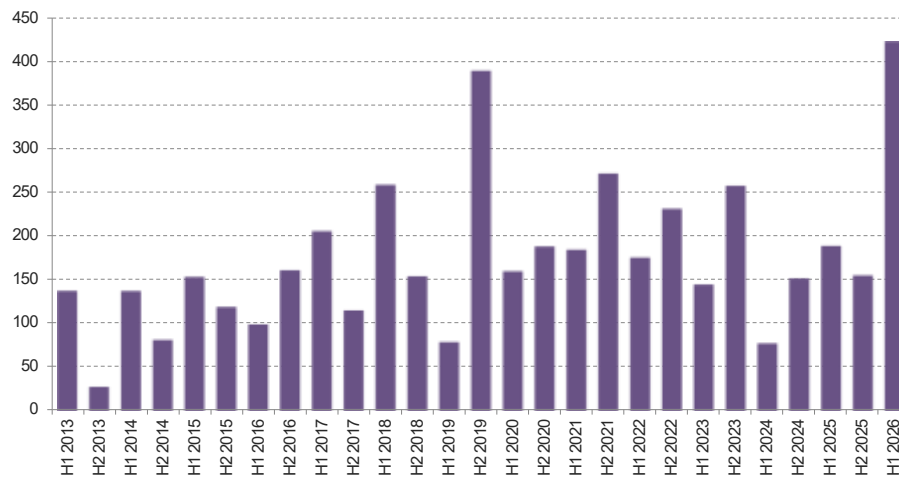
e Suderintas vartotojų kainų indeksas.

Šaltinis: Lietuvos bankas. Makroekonominė prognozė (2026 m. birželio mėn.) [žiūrėta 2026-07-08]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonominės-prognozės-2026-m-birželio-men?html=1>

5.5. 2026 M. I PUSMEČIO INVESTICINIŲ SANDORIŲ APŽVALGA

Po rezultatyvių 2025 metų Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkoje 2026 metais fiksuojamos rekordinės investicijų apimtys. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2026 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo įsigyta modernaus srautinio komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už 423 mln. eurų. Tai ne tik didžiausia per pusmetį investuota suma per visą istoriją – ji net beveik prilygsta rekordinėms metinėms investicijų apimtims, užfiksuotoms 2019 metais (468 mln. eurų) ir 2021 metais (456 mln. eurų).

KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE
(mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

2026 metų pirmasis pusmetis pasižymėjo investicijų įvairove ir vienu išskirtiniu sandoriu. Iš viso per pusmetį buvo įsigyta 40 objektų ir tai panašus skaičius, koks buvo užfiksuotas per visus 2025 metus. Vidutinė įsigyto objekto vertė sudarė virš 10 mln. eurų, o brangiausių objektų kainos viršijo 30 mln. eurų. Įprastai didžiausia investicijų dalis tenka Vilniaus regionui, tačiau 2026 metų pirmąjį pusmetį pusė visų investicijų atiteko kitiems šalies regionams (kaip ir 2025 metais). Pavyzdžiui, Kauno regione buvo nupirkti 10 objektų ir jiems įsigyti išleista 29% visų investicijų (123 mln. eurų).

2026 metų pirmąjį pusmetį ir vėl didžiausia investicijų dalis atiteko prekybinės paskirties objektams, kurių įsigijimui buvo išleista 274 mln. eurų arba 65% nuo visų investicijų į srautinį komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Didžiausias investicinis sandoris šiame segmente buvo nekilnojamojo turto portfelio (prekybiniai objektai ir sandėlis) įsigijimas Baltijos šalyse. JAV investicijų kompanijos „W. P. Carey Inc.“ valdomo holdingo „WPC Pan-European Holding“ antrinė įmonė už beveik 178 mln. eurų įsigijo 19 objektų įvairiuose Baltijos šalių miestuose, kuriuose veikia statybos, remonto ir buitinių prekių parduotuvių tinklas „Kesko Senukai“. Baltijos šalyse turtas priklausė „Baltic Retail Properties“, kurios didžioji akcijų dalis nuo 2017 metų priklausė „W. P. Carey Inc.“ holdingui (CPA 17 Pan-European Holding). Kita „W. P. Carey Inc.“ holdingo įmonė Lietuvoje iš viso įsigijo 12 objektų, kurių vertė turėjo siekti virš 100 mln. eurų. Be šio didelės apimties sandorio prekybinių patalpų segmente užfiksuotas gausus ir įvairios apimties įsigijimų skaičius. Investicijų bendrovės „Prosperus“ valdomas fondas Vilniuje pardavė prekybos centrą „Mandarinus“, kurį įsigijo Danijos mažmeninės prekybos grupė „Salling Group“ priklausanti „Hakonlita“ (2025 metais „Salling Group“ įsigijo „Rimi Baltic“ prekybos tinklą Baltijos šalyse). Taip pat „Prosperus“ valdomas fondas pardavė prekybos centrą „Kalnėnai“ Vilniuje, prekybos centrą Palangoje (Klaipėdos pl.) ir prekybos centrą Klaipėdoje (Vingio g.). 2026 metų viduryje Prancūzijoje registruota NT investicijų fondų valdymo bendrovė „Corum“ pardavė „Depo“ parduotuvę Kaune tam pačiam Latvijos prekybos tinklui. 2019–2021 metais „Corum“ Lietuvoje iš viso įsigijo keturias „Depo“ parduotuves ir tai yra antroji parduotuvė, kurią investuotojas parduoda atgal Latvijos prekybos tinklui. Tuo tarpu Suomijos investicijų į nekilnojamąjį turtą fondas „Titanium Baltic Real Estate“ Vilniuje pardavė „Senukų“ parduotuvę, kurią įsigijo 2022 metais. Be šių stambesnių įsigijimų taip pat buvo įsigyta nemažai mažesnių prekybinės paskirties objektų įvairiuose šalies miestuose.

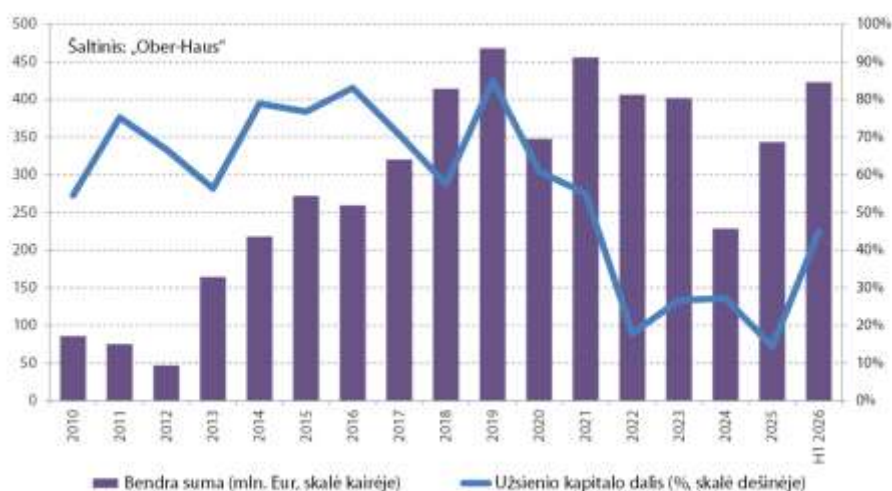
Biurų segmentas pastaraisiais metais nepasižymėjo gausiomis investicijomis, tačiau 2026 metų pirmąjį pusmetį buvo sudaryti bent keli stambesni sandoriai ir bendra investicijų apimtis viršijo 2024 metais (69 mln. eurų) ir 2025 metais (71 mln. eurų) fiksuotus rodiklius. Iš viso šiame segmente per pusmetį investuotojai išleido 85 mln. eurų arba 20% nuo visų

investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Lietuvos investicijų bendrovės „Groa Capital“ valdomas fondas „Groa Real Estate Opportunity Fund“ Vilniuje įsigijo „Wave“ biurų pastatą. Beveik 10.000 kv. m nuomojamojo ploto pastatą Naujamiestyje išplėtojo ir pardavė nekilnojamojo turto plėtros bendrovė „Galio Group“. Nekilnojamojo turto plėtros ir statybos bendrovė „YIT Lietuva“ Vilniuje pardavė verslo centrą „Sky Office“, kurio statybos buvo baigtos 2023 metų pabaigoje. Beveik 9.000 kv. m nuomojamojo ploto pastatą įsigijo „Evernord Asset Management“ valdomas fondas. Tuo tarpu investicinė bendrovė „Taba Invest“ iš kitų akcinių įsigijo didžiąją dalį įmonės, kuriai priklauso 2024 metais Vilniuje baigtas statyti biurų pastatas „Yellowstone“, akcijų. Nors projektus plėtojantys investuotojai dažniausiai siekia parduoti jau pastatytą ir išnuomotą objektą rinkoje (kitiems nesusijusiems investuotojams), pasitaiko atvejų, kai jį įsigyja susijęs investuotojas arba tos pačios valdymo įmonės naujai įsteigtas fondas. Vienas stambesnis sandoris buvo sudarytas ir Kaune - investicijų bendrovės „Nter Asset Management“ valdomas fondas pardavė biurų pastato K. Baršausko g. valdžiusios bendrovės akcijas. Apie 5.000 kv. m ploto biurų pastatas buvo įsigytas 2017 metais iš jį plėtojusios „YIT Lietuva“.

2026 metų pirmąjį pusmetį sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektų segmentas pritraukė 64 mln. eurų arba 15% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Nekilnojamojo turto plėtros įmonė „Sirin Development“ Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje pardavė 16.000 kv. m ploto sandėlių bendrovei „Araneta“, valdančiai prekės ženklą „Baldų turgus“. Ši įmonė sandėlių nuomavosi ir šių metų viduryje įsigijo už 16 mln. eurų. Be tipinių sandėlių įsigijimo rinkoje jau sudaromi pirmieji sandoriai įsigyjant prekybinių sandėlių („stock-office“) objektus. Tokių objektų, kurie įvairaus dydžio verslams vienoje vietoje gali užtikrinti visas veiklas reikalingas funkcijas (prekių sandėliavimą, paskirstymą, ekspoziciją ir šiuolaikiškas darbo vietas darbuotojams), segmentas pastarąjį penkmetį išgyvena itin spartų plėtros etapą. Nuo 2020 metų Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose įgyvendinta dešimtys įvairaus dydžio tokių projektų, kurių bendras plotas siekia apie 250.000 kv. m. Investicijų bendrovės „Prosperus“ valdomas fondas už daugiau nei 21 mln. eurų Vilniuje įsigijo 13.000 kv. m ploto „Vikingų verslo parkas“ projektą iš jį išplėtojusios nekilnojamojo turto plėtros bendrovės „VPH“. Tai pat šių metų pradžioje „Omberg Group“ pranešė, kad susitarė su „Kamida Group“ dėl daugiau nei 7.000 kv. m ploto prekybinių sandėlių „Stockholm“ projekto Kaune pardavimo. Šis sandoris formaliai buvo užbaigtas šių metų liepos mėnesį.

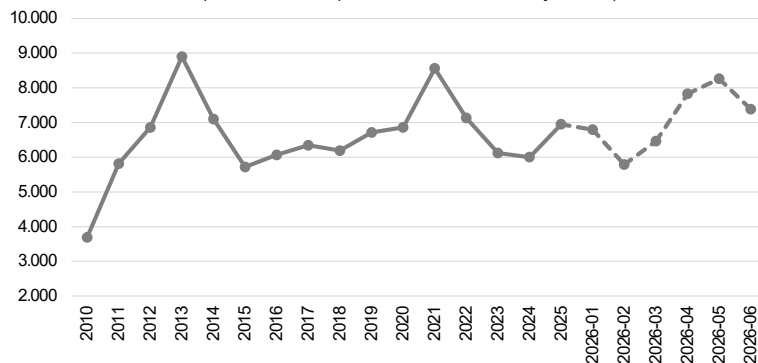
2026 metų pirmąjį pusmetį sudaryti didesni sandoriai su užsienio kapitalo įmonėmis, lėmė reikšmingai ūgtelėjusį tokių investicijų dalį. „Ober-Haus“ duomenimis, 2022–2025 metais užsienio investuotojų valdomo kapitalo dalis investiciniuose sandoriuose Lietuvoje susitraukė iki rekordiškai žemo rodiklio ir sudarė 14–27%, tuo metu 2026 metų pirmąjį pusmetį tokių investuotojų dalis jau sudarė 45%. Tačiau nepaisant išaugusios užsienio investuotojų dalies, Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje naujų užsienio investuotojų kol kas neatsiranda. Investicinių sandorių rinkoje ir toliau dominuoja lietuviško kapitalo įmonės bei užsienio investuotojai, kurie Lietuvos rinkoje jau dirba ilgesnį laiką ir įsigyja komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą savo reikmėms (pvz., prekybos ar gamybos įmonės) ar investicijai. Kita vertus, pastaruoju metu augančios investicinių sandorių apimtys ir jų įvairovė rodo, kad investuotojų bendras pasitikėjimas Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto rinka akivaizdžiai atsistato.

KOMERCINIO NT INVESTICINIAI SANDORIAI LIETUVOJE



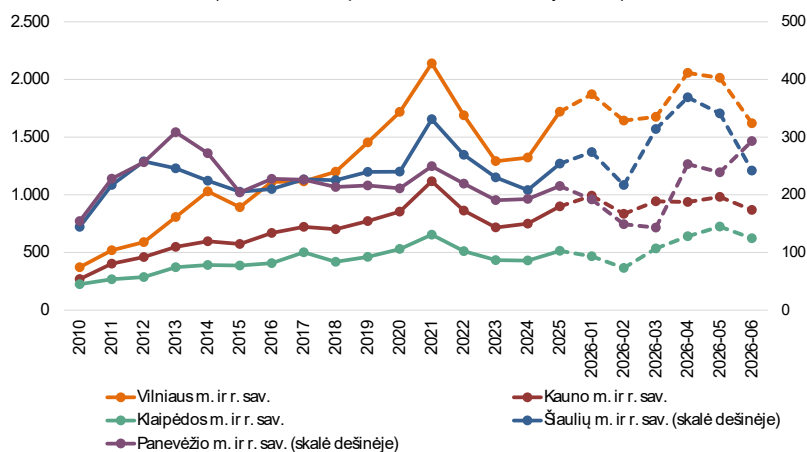
5.6. PIRKIMO SANDORIŲ SKAIČIUS IR KAINOS. LIETUVA. BIRŽELIS.

ŽEMĖSKLŲPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ LIETUVOJE
(už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



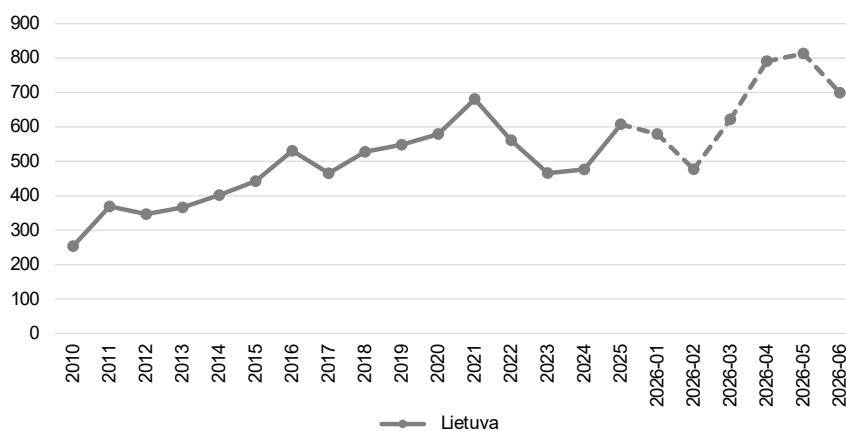
Šaltinis: VĮ Registrų centras

ŽEMĖSKLŲPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ
(už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



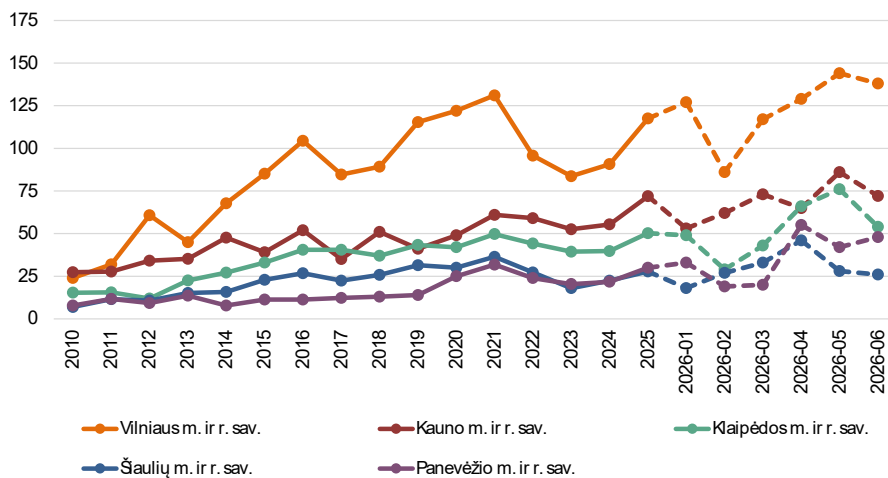
Šaltinis: VĮ Registrų centras

KOMERCINIŲ PASTATŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ
(už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



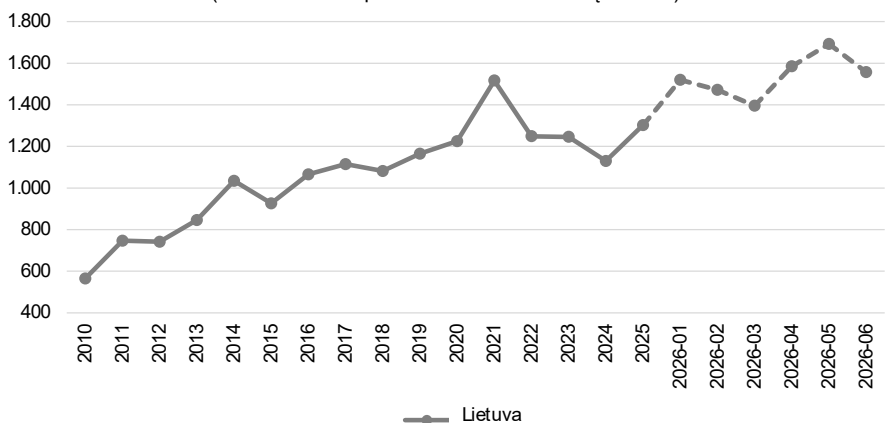
Šaltinis: VĮ Registrų centras

KOMERCINIŲ PASTATŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ (už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



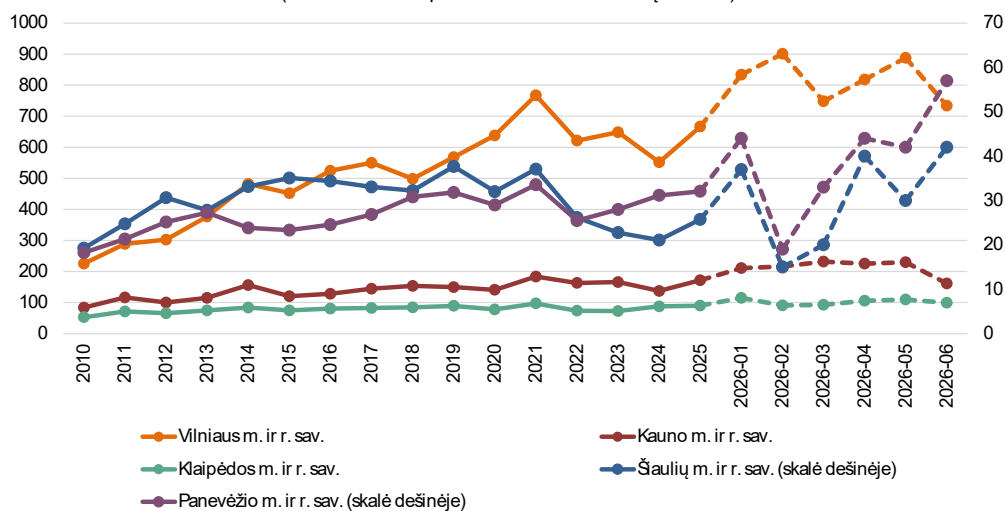
Šaltinis: VĮ Registrų centras

KOMERCINIŲ PATALPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ (už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

KOMERCINIŲ PATALPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ (už 2010-2025 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

5.5 lentelė. 2026 m. birželio mėn. komercinio NT nuomos ir pardavimo kainos Lietuvos didmiesčiuose

Komerčinio NT nuomos kainos (Eur/m ² /mėn., be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Senamiestis	10,0	• 21,0	• 11,0	• 40,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	10,0	• 22,0	• 10,5	• 38,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	9,0	• 22,0	• 7,5	• 15,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	7,0	• 15,5	• 6,0	• 12,0	4,8	• 5,8	2,5	• 4,6
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	4,5	• 8,5	• 4,0	• 7,8	4,4	• 5,2	1,8	• 3,6
KAUNAS								
Senamiestis	7,0	• 16,0	• 8,0	• 19,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	7,5	• 16,5	• 8,5	• 18,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	6,0	• 16,0	• 6,0	• 10,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	5,0	• 13,5	4,5	• 8,5	4,6	• 5,5	2,2	• 4,3
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	3,7	• 7,0	• 3,5	• 6,0	4,3	• 5,0	1,6	• 3,5
KLAIPĖDA								
Centras (pirmas aukštas)	6,5	• 15,5	• 7,0	• 16,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	5,0	• 14,5	• 5,5	• 10,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	3,8	• 12,0	• 3,5	• 8,5	4,3	• 5,3	1,5	• 3,8
ŠIAULIAI								
Centras (bulvaras)	5,0	• 10,0	• 5,5	• 13,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	4,0	• 8,0	• 4,5	• 8,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	3,5	7,0	3,4	• 7,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	2,5	• 4,5	• 3,0	• 5,5	nėra pasiūlos		1,3	• 3,5
PANEVĖŽYS								
Centras (pirmas aukštas)	4,5	• 10,0	• 5,0	• 13,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	3,5	7,0	3,4	• 7,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	2,5	• 4,5	• 3,0	• 5,5	nėra pasiūlos		1,3	• 3,5
DRUSKININKAI								
Centras (pirmas aukštas)	6,5	12,0	6,5	13,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	4,5	• 8,0	• 4,3	• 8,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	4,0	• 6,0	• 3,5	• 6,0	nėra pasiūlos		1,2	• 3,0
Komerčinio NT pardavimo kainos (Eur/m ² , be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
VILNIUS								
Senamiestis	2.000	• 3.800	• 2.000	• 6.200	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	2.000	• 4.000	• 2.000	• 5.700	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	1.650	• 4.000	• 1.300	• 2.500	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	1.200	• 2.500	950	• 1.600	670	• 950	380	• 750
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	700	• 1.300	550	• 1.200	600	• 850	280	• 550
KAUNAS								
Senamiestis	1.300	• 2.300	• 1.400	• 2.700	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	1.400	• 2.500	• 1.500	• 2.600	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	1.200	• 2.300	• 1.000	• 1.600	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	850	• 1.800	650	• 1.300	560	• 850	300	• 650
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	500	• 1.000	430	• 850	520	• 740	230	• 520
KLAIPĖDA								
Centras (pirmas aukštas)	1.100	• 2.150	• 1.250	• 2.200	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	800	• 2.000	850	• 1.500	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	520	• 1.500	580	• 1.300	520	• 720	220	• 550
ŠIAULIAI								
Centras (bulvaras)	700	• 1.350	800	• 1.450	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	600	• 1.100	630	• 1.050	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	500	950	500	930	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	400	• 620	430	• 750	nėra pasiūlos		190	• 470
PANEVĖŽYS								
Centras (pirmas aukštas)	640	• 1.300	740	• 1.450	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	500	950	500	950	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	380	• 600	430	• 770	nėra pasiūlos		180	• 470
DRUSKININKAI								
Centras (pirmas aukštas)	1.100	1.600	1.100	1.700	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	720	• 1.050	720	• 1.100	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	600	900	500	950	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	

Duomenų šaltinis: 5-asis skyrius yra parengtas remiantis uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento duomenų sukaupta informacija ir Lietuvos banko skelbiama publikacija.

6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

6.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO POŽIŪRIAI IR METODAI

Remiantis Tarptautiniais vertinimo standartais ir Europos vertinimo standartais, turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

1. pirkimo–pardavimo sandorius (rinkos požįūris);
2. pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas (pajamų požįūris);
3. turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas (išlaidų požįūris);
4. kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo požįūriais. Remiantis Lietuvos Respublikoje susiklosčiusia turto ir verslo vertinimo metodika, yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai, atspindintys aukščiau išvardintus požįūrius:

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- aukščiau išvardintų metodų deriniai.

6.2. VERTĖS PAGRINDAS

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą, šioje ataskaitoje nustatomų verčių pagrindas yra **rinkos vertė**.

Rinkos vertė šioje vertinimo ataskaitoje yra suprantama taip, kaip ji apibrėžta Tarptautinių vertinimo standartų A10.01 punkte, t.y., „Rinkos vertė – nustatyta suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas galėtų būti perleidžiamas jų vertės nustatymo dieną tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamo turto ar įsipareigojimo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos“.

6.3. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Vertintojai pažymi, kad šis turto vertinimas pradėtas gavus vertinimo užsakovo prašymą nustatyti turto vertę ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas sudarius su užsakovu rašytinę vertinimo sutartį.

Su užsakovu yra suderinta darbo apimtis (kaip to reikalauja TVS 101 ir EVS 4 standartai).

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

- profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą;
- surinko vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus (jų kopijas). Jie yra pateikiami šios ataskaitos prieduose.

Apžiūros metu vertinamas turtas buvo nufotografuotas. Turto nuotraukos pateikiamos ataskaitos prieduose.

Vertinamas turtas buvo apžiūrėtas iš išorės ir iš vidaus. Vertintojai pažymi, kad turto apžiūros apimtis buvo pakankama turto būklei įvertinti, atlikti turto aprašymą ir nustatyti objektyvią turto vertę.

Vertinamą turtą apžiūrėjo vertintojas Paulius Gabrėnas.

Vertintojai patvirtina, kad nustatant vertinamo turto vertę, atsižvelgė į vertinimo sritį (nekilnojamas turtas) bei tikslą ir surinko duomenis apie:

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūrą ir finansavimo sąlygas;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojų atliktos išvados yra pateikiami ankstesniuose šios ataskaitos skyriuose (žr. „Vertinamo turto juridinė charakteristika“, „Vertinamo turto aprašymas“, „Rinkos konjunktūra“).

Vertintojai naudojo informaciją, rodančią padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu, kuri jiems buvo pateikta ir (arba) viešai prieinama.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami šios ataskaitos skyriuje „Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai“.

Remdamiesi aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojai atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

6.4. VERTINIMO METODŲ PARINKIMAS

Nustatant vertinamo turto, esančio Kaunas, Panerių g. 69-1, Panerių g. 69-1A, Panerių g. 69-1B, Panerių g. 69-2 ir Panerių g. 69, **rinkos vertę**, tikslingiausia yra naudoti **pajamų metodą**.

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas – planuojamas statyti daugiabutis gyvenamasis namas, (turtas turintis plėtros potencialą), panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorių vertintojai nerado, todėl šio metodo taikymas nesant tinkamų lyginamųjų objektų – nebūtų tinkamas ir objektyvus.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Kadangi vertinamas turtas – tai turtas, turintis plėtros potencialą - objektas skirtas pajamų generavimui (išplėtojus vertinamą objektą pagal geriausią naudojimą jį galima realizuoti rinkoje), šio metodo taikymas yra aktualus ir patikimas nustatant vertinamo turto rinkos vertę.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojų nuomone pajamų metodo taikymas, netaikant lyginamojo metodo ir išlaidų (kaštų) metodo, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

6.5. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS

6.5.1. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS PAJAMŲ METODU

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Kadangi vertinamas turtas – planuojamas statyti daugiabutis gyvenamasis namas su žemės sklypu, tai turtas, esantis plėtros stadijoje (t. y. turtas turintis plėtros potencialą, kai plėtrą tikimasi užbaigti 18-24 mėn. bėgyje), vertintojų nuomone, nustatant šio turto vertę pajamų metodu standartiniais skaičiavimo būdais (t. y. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu ir kapitalizavimo skaičiavimo būdu) rinkos vertės nustatyti nėra galimybės, todėl vertintojai pasirinko kitą tarptautinėje praktikoje taikomą skaičiavimo būdą – *liekamąjį skaičiavimo būdą (residual method)*. Liekamasis skaičiavimo būdas yra plačiai aprašytas tarptautinėje metodinėje bei praktinėje literatūroje, skirtoje turto vertinimui².

²Ollie Saunders (2010) *Valuation calculations: 101 worked examples*. UK, RICS.

Liekamasis skaičiavimo būdas labiausiai tinkamas nustatyti žemės sklypo(ų) ar pastato(ų), kurį(iuos) ruošiamasi perstatyti (rekonstruoti, renovuoti) ar baigti statyti, vertę. Pagrindinė šio skaičiavimo būdo prielaida, kad statyba ir perstatymas yra verslas. Priėmus šią prielaidą galima nustatyti žemės sklypo (ar jo dalies) ir/ar esamų pastatų rinkos vertę, atspindint statybos potencialą kaip šio proceso dalį. Liekamojo skaičiavimo būdo esmę galima išreikšti žemiau pateikta lygybe:

$$ATV - (PI + PP) = TV$$

TV – turto vertė,

ATV – labiausiai tikėtina turto vertė užbaigus objekto plėtrą (t. y. turto realizavimo rinkoje pajamos),

PI – plėtros išlaidos,

PP – plėtototojo pelnas.

Šiuo vertinimo atveju, atsižvelgiant į vertinamo turto specifiką (planuojamas statyti daugiabutis gyvenamasis namas), investicinio projekto numatoma trukmė (daugiabučio gyvenamojo namo pastatymas ir suformuotų atskirų turtinių vienetų (butų) pardavimo laikotarpis) – iki 24 mėnesių, todėl buvo naudota liekamojo skaičiavimo būdo atmaina – pelno tenkančio kaštams (*profit on cost*) skaičiavimas³. Naudojant šią skaičiavimo pelno tenkančio kaštams (*profit on cost*) techniką, yra remiamasi plėtototojo pelnu tenkančiu jo visiems plėtros kaštams, į kuriuos yra įtraukiamos tiek turto sukūrimo (rekonstravimo, pabaigimo) išlaidos, tiek išlaidos žemės sklypo (ar jo dalies) (kartu su plėtojama statiniais, jei tokie jau pradėti statyti) įsigijimui. Todėl turto vertė nustatoma remiantis šia formule:

$$TV = ATV / (1 + p) - PI$$

TV – turto vertė,

ATV – labiausiai tikėtina turto vertė užbaigus objekto plėtrą (t. y. turto realizavimo rinkoje pajamos),

PI – plėtros išlaidos (pinigų suma reikalinga turto plėtrai pabaigti),

p – plėtototojo pelno norma (išreiškiama procentais).

Pagrindinės pinigų srauto sudarymo prielaidos:

Nustatant vertinamo objekto vertę liekamuojų skaičiavimo būdu, vertės skaičiavimai buvo atliekami remiantis prielaida, kad geriausias vertinamo turto naudojimas – daugiabučio gyvenamojo namo pastatymas, t. y. skaičiavimai atliekami remiantis prielaida, kad suprojektuotas daugiabutis gyvenamasis namas yra pastatomas iki dalinės apdailos lygio – visi darbai atliekami prisilaikant parengto ir suderinto statybos techninio projekto bei jo pagrindu išduoto statybos leidimo, o baigtas statyti objektas, t.y. po pridavimo valstybinei komisijai suformuoti atskiri turtiniai vienetai, realizuojamas rinkoje parduodant butus ir komercinę patalpą.

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Atsižvelgiant į esamą turto būklę (planuojamas statyti daugiabutis gyvenamasis namas), vertintojų nuomone, labiausiai tikėtina investicinio projekto trukmė (esamų pastatų griovimas, reikalingų inžinerinių tinklų įrengimas, daugiabučio gyvenamojo namo statyba ir vidaus patalpų iki dalinės apdailos įrengimas, teritorijos aplink pastatą sutvarkymas, automobilių stovėjimo vietų įrengimas bei pastatyto pastato pardavimo laikotarpis) būtų iki 24 mėnesių.
- Planuojamo statyti daugiabučio gyvenamojo namo plotas buvo nustatytas remiantis užsakovo vertintojams pateikta projektine medžiaga (žr. ataskaitos V priedą) ir išduotu statybos leidimu.
- Remiantis parengtu daugiabučio gyvenamojo namo statybos projektu bei išduotu statybos leidimu bendras daugiabučio gyvenamojo namo plotas 1184.61 m² (parduodamas, t.y. butų plotas 696.99 m²; butų skaičius – 14);

RICS (2008) *Valuation Information Paper No. 12. Valuation of development land*. UK, RICS

Sarah Sayce, Judy Smith, Richard Cooper, Piers Venmore-Rowland (2006) *Real Estate Appraisal. From Value to Worth*. UK, Blackwell Publishing Ltd.

³ Ollie Saunders (2010) *Valuation calculations: 101 worked examples*. UK, RICS. 132-133 psl. (Worked example 57).

- Teritorija aplink naujai planuojama statyti daugiabutį gyvenamąjį namą pilnai sutvarkoma, ją apželdinant, įrengiant reikalingas kietąsias dangas, inžinerinę infrastruktūrą bei kt.
- Dalinai įrengti butai parduodami rinkoje už labiausiai tikėtiną pardavimo diena kainą. Pardavimo pajamos buvo nustatytos remiantis konservatyvia prielaida, kad turto realizavimo dieną pardavimo kainų lygis išliks panašus į esamą, t. y. neatsižvelgta į ateityje galimus pokyčius rinkoje ir tų pokyčių įtaką vertei.
- Vieno kvadratinio metro vidutinė kaina šioje ataskaitoje yra suprantama kaip šioje ataskaitoje aprašytame komplekse numatomų pastatyti butų naudingo ploto (t. y. šių butų „grynojo“ ploto, neapimančio šiuose butuose galimų įrengti terasų/balkonų ploto) vieno kvadratinio metro vidutinė kaina. Palyginimui su rinkoje parduodamais panašiais butais skaičiavimuose yra naudojamas vidutinis šiuose pastatuose numatytų pastatyti butų ploto vidurkis – 49,79 kv. m (t.y. teorinis butas, atitinkantis šiame komplekse planuojamų pastatyti butų plotų vidurkį).
- Vieno kvadratinio metro vidutinė kaina šioje ataskaitoje yra suprantama kaip šioje ataskaitoje aprašytame komplekse numatomų pastatyti komercinių patalpų naudingo ploto (t. y. šių patalpų „grynojo“ ploto, neapimančio šiuose komercinėse patalpose galimų įrengti terasų/balkonų ploto) vieno kvadratinio metro vidutinė kaina. Palyginimui su rinkoje parduodamomis komercinėmis patalpomis skaičiavimuose yra naudojamas vidutinis šiame pastatuose numatytų pastatyti komercinių patalpų ploto vidurkis – 41.84 kv. m (t.y. teorinės komercinės patalpos, atitinkančios šiame komplekse planuojamų pastatyti komercinių patalpų plotų vidurkį).
- Vieno kvadratinio metro vidutinė kaina šioje ataskaitoje yra suprantama kaip šioje ataskaitoje aprašytame komplekse numatomų pastatyti dviračių saugyklų naudingo ploto vieno kvadratinio metro vidutinė kaina (dviračių saugyklos parduodamos, kaip atskiri turtiniai vienetai). Palyginimui su rinkoje parduodamomis dviračių saugyklomis skaičiavimuose yra naudojamas vidutinis šiame pastatuose numatytų pastatyti dviračių saugyklų ploto vidurkis – 2,13 kv. m (t.y. teorinė dviračių saugykla, atitinkanti šiame komplekse planuojamų pastatyti dviračių saugyklų plotų vidurkį).
- Vienos automobilių stovėjimo vietos vidutinė kaina šioje ataskaitoje yra suprantama kaip šioje ataskaitoje aprašytame komplekse numatomų įrengti automobilių stovėjimo vietų (1 vieneto) vidutinė kaina. Palyginimui su rinkoje parduodamomis panašiomis automobilių stovėjimo vietomis skaičiavimuose yra naudojamas standartinės automobilių stovėjimo vietos vienetas, t.y. automobilių stovėjimo vieta vienam automobiliui.
- Esamos būklės vertinamo objekto vertė nustatoma kaip maksimali suma, kurią gali mokėti potencialus turto pirkėjas (investuotojas), atsižvelgdamas į labiausiai tikėtinas turto pardavimo pajamas, objekto statybai reikalingas lėšas, bei į rinkoje esančius reikalavimus investicijų grąžai.
- Dėl Lietuvoje veikiančių finansų institucijų konservatyvios politikos finansuojant nekilnojamojo turto plėtros projektus, šiuo metu, vertintojų nuomone, neįmanoma numatyti realių tipinių NT projekto finansavimo sąlygų (nuosavo ir skolinto kapitalo proporcijų, palūkanų dydžio, išankstinių pardavimų kiekio ir kt.), todėl turto vertės skaičiavimai buvo paremti prielaida, jog vertinamo objekto išvystymas yra paremtas nuosavomis vystytojo lėšomis. Į šią prielaidą buvo atsižvelgta ir nustatant projekto pelningumo normą.
- Pardavimo pajamų ir projekto vystymo išlaidų sumos nurodytos be PVM.

Turto pajamų nustatymas:

Butų pardavimo pajamos:

Remiantis uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas Vertinimo ir rinkotyros skyriaus sukauptais duomenimis apie pastatytus ir statomus rinkoje daugiabučių paskirties gyvenamų pastatų statybos projektus, atsižvelgiant į esamą bei prognozuojamą šalies ekonominį bei politinį vystymąsi, prognozuojant regiono demografinę bei darbo rinkos situaciją ir kitus veiksnius lemiančius būsto kainas, buvo nustatytos šios kainos prognozuojamam laikotarpiui (žr. 6.4 lentelę). Būsto realizavimo kainos buvo nustatytos atsižvelgiant į labiausiai panašią į vertinamą objektą projektų analizę, bei į pirminėje rinkoje įvykusius panašaus turto (butų, komercinių patalpų, dviračių saugyklų ir automobilių stovėjimo vietų) pirkimo pardavimo sandorius.

Turto kainų skaičiavimai pateikiami:

- 6.1 lentelėje yra pateikiami duomenys apie butų lyginamuosius objektus ir apskaičiuojama vidutinė 1 kv. m kaina;
- 6.2 lentelėje yra pateikiami duomenys apie komercinių patalpų lyginamuosius objektus ir apskaičiuojama vidutinė 1 kv. m kaina;

- 6.3 lentelėje yra pateikiami duomenys apie dviračių saugyklų lyginamuosius objektus ir apskaičiuojama vidutinė 1 kv. m kaina;
- 6.4 lentelėje yra pateikiami duomenys apie automobilių stovėjimo vietų lyginamuosius objektus ir apskaičiuojama vienos automobilių stovėjimo vietos kaina.

6.1 lentelė. Duomenys apie butų lyginamuosius objektus ir vidutinės 1 kv. m kainos skaičiavimai

Duomenys	Objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Kaunas Panerių g. 69	Kauno m. sav. Kaunas Žeimenos g. 140..150		Kauno m. sav. Kaunas Brastos g. 20..30		Kauno m. sav. Kaunas Ukmergės g. 10..20	
Verčių zonos nr.	15.22	15.8		15.3		15.8	
Duomenų šaltinis		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras	
Pardavimo kaina		182 900 €		175 000 €		133 344 €	
Vieneto kaina		3 363 €/m²		3 251 €/m²		3 134 €/m²	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2026-07	1	2026-06	1	2026-01	1
Pardavimo sąlygos		Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1
Išgytas plotas	49,79	54,39	1	53,83	1	42,55	1
Vieta		Panaši į vertinamo objekto	1	Geresnė nei vertinamo objekto	0,95	Panaši į vertinamo objekto	1
Statybos metai	2027 (planuojama)	2026	1	2025	1	2025	1
Energinio naudingumo klasė	Nėra duomenų. Remiantis statybos metais, energinio naudingumo klasė nėra žemesnė nei A+	Nėra duomenų. Prielaida, jog panaši į vertinamo objekto	1	A+	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog panaši į vertinamo objekto	1
Sienos	Blokeliai	Plytos	1	Geležbetonio plokštės	1	Blokeliai	1
Pastato/turto būklė	Labai gera	Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1
Aukštis	1, 2, 3 ir antresolė / 3	3 / 5	1	3 / 9	1	2 / 5	1
Baigtumas	85	85	1	100	1	85	1
Buto būklė	Dalinė apdaila	Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1
Paskirtis	Gyvenamųjų (butų)	Gyvenamųjų (butų)	1	Gyvenamųjų (butų)	1	Gyvenamųjų (butų)	1
Komunikacijos	Visos, miesto tinklų	Visos, miesto tinklų	1	Visos, miesto tinklų	1	Visos, miesto tinklų	1
Šildymas	Bendras centrinis šildymas	Panašus į vertinamo objekto	1	Panašus į vertinamo objekto	1	Panašus į vertinamo objekto	1
Parkingas, sandėliukas, saugykla	Nėra	Parkavimo vieta (kaip žemės sklypo dalis)	0,93	Nėra	1	Dalis garažo su dviračių saugykla	0,89
Žemės dalis / bendra, a	Bendro naudojimo dalis	0.54 a iš 20 a	1	0.38 a iš 473.89 a	1	0.47 a iš 28.14 a	1
Bendra pataisa		0,934		0,950		0,888	
Koreguota 1 m² pardavimo kaina, €/m²	3 004 €/m²	3 142 €/m²		3 088 €/m²		2 781 €/m²	
Svertiniai svoriai		33,33%		33,33%		33,33%	
Koreguota 1 m² pardavimo kaina, €/m²		3 004 €		3 000 €		3 000 €	
Suapvalinta 1 m² pardavimo kaina, €/m²		3 000 €		3 000 €		3 000 €	

Išanalizavus visus palyginimui parinktus butus, buvo nustatyta, kad visi lyginamieji objektai yra pakankamai panašūs į vertinamuosius. Įvertinus visus pasirinktus lyginimui objektus ir apskaičiavus patikslintas kainas, gauname tam tikrus svyravimus. Koreguota buto vidutinė 1 kv. m kaina svyruoja nuo 2 781 Eur iki 3 142 Eur. Išanalizavus ir palyginus vertinamo bei lyginamųjų objektų charakteristikas bei atsižvelgus į visus lentelėje išvardintus vertę lemiančius faktorius bei įvertinus šių faktorių lyginamąjį svorį, gauti rezultatai rodo, jog vidutinė vieno kvadratinio metro kaina **yra 3 000 Eur/1 kv. m** (trys tūkstančiai eurų už vieną kvadratinį metrą).

Vertintojai pažymi, kad nustatytoje vidutinėje buto vieno kvadratinio metro kainoje PVM mokestis jau yra įskaičiuotas. Prognozuojamos butų pardavimo pajamos nustatytos su prielaida, kad parduodami butai bus su daline apdaila, pastatų kompleksas baigtas statyti ir pridurtas naudoti LR Statybos įstatymo ir kitų norminių nustatyta tvarka sudarytai komisijai.

Komercinių patalpų pardavimo pajamos:

Vertinamame komplekse, galimų parduoti komercinių patalpų prognozuojamos realizavimo pajamos buvo nustatytos analizuojant analogiško turto pardavimus pirminėje rinkoje bei atsižvelgiant į esamą bei prognozuojamą šalies ekonominę bei politinę vystymąsi, prognozuojant regiono demografinę bei darbo rinkos situaciją ir kitus veiksnius, lemiančius nekilnojamojo turto kainas.

6.2 lentelė. Duomenys apie komercinių patalpų lyginamuosius objektus ir vidutinės 1 kv. m kainos skaičiavimai

Duomenys	Objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Kaunas Panerių g. 69	Kauno m. sav. Kaunas Žemaičių pl. 60..70		Kauno m. sav. Kaunas Žemaičių pl. 60..70		Kauno m. sav. Kaunas H. ir O. Minkovskių g. 40..50	
Verčių zonos nr.	15.22	15.24		15.24		15.2	
Duomenų šaltinis		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras	
Pardavimo kaina		205 700 €		447 700 €		277 001 €	
Vieneto kaina		2 159 €/m²		2 285 €/m²		3 272 €/m²	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2026-06	1	2026-06	1	2024-03	1
Pardavimo sąlygos		Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1
Išsigytas plotas	41,84	95,29	1,06	195,95	1,15	84,65	1,05
Vieta		Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1	Geresnė nei vertinamo objekto	0,9
Statybos metai	2027 (planuojama)	2026	1	2026	1	2023	1
Energinio naudingumo klasė	Nėra duomenų. Remiantis statybos metais, energinio naudingumo klasė nėra žemesnė nei A+	A++	1	A++	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog panaši į vertinamo objekto	1
Aukštas	1 / 3	1 / 2	1	2 / 2	1	1 / 9	1
Patalpų būklė	Dalinė apdaila	Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1
Komunikacijos	Visos, miesto tinklų	Visos, miesto tinklų	1	Visos, miesto tinklų	1	Visos, miesto tinklų	1
Šildymas	Bendras centrinis šildymas	Ind. centrinis šildymas	1	Ind. centrinis šildymas	1	Bendras centrinis šildymas	1
Kiti statiniai sklype	Nėra	Nėra	1	Nėra	1	Dalis automobilių stovėjimo aikštelės su dviračių saugykloimis	0,90
Sklypo plotas, a	Bendro naudojimo dalis	2.9 a iš 43.12 a	0,97	7.07 a iš 43.12 a	0,95	0.66 a iš 70.55 a	1
Bendra pataisa		1,028		1,093		0,851	
Koreguota 1 m² pardavimo kaina, €/m²	2 500 €/m²	2 220 €/m²		2 496 €/m²		2 783 €/m²	
Svertiniai svoriai		33,33%		33,33%		33,33%	
Koreguota 1 m² pardavimo kaina, €/m²		2 500 €					
Suapvalinta 1 m² pardavimo kaina, €/m²		2 500 €					

Išanalizavus visus palyginimui parinktas komercines patalpas, buvo nustatyta, kad visi lyginamieji objektai yra pakankamai panašūs į vertinamuosius. Įvertinus visus pasirinktus lyginimui objektus ir apskaičiavus patikslintas kainas, gauname tam tikrus svyravimus. Koreguota komercinių patalpų vidutinė 1 kv. m kaina svyruoja nuo 2 220 Eur iki 2 783 Eur. Išanalizavus ir palyginus vertinamo bei lyginamųjų objektų charakteristikas bei atsižvelgus į visus lentelėje išvardintus vertę lemiančius faktorius bei įvertinus šių faktorių lyginamąjį svorį, gauti rezultatai rodo, jog vidutinė vieno kvadratinio metro kaina **yra 2 500 Eur/1 kv. m** (du tūkstančiai penki šimtai eurų už vieną kvadratinį metrą).

Vertintojai pažymi, kad nustatytoje vidutinėje komercinių patalpų vieno kvadratinio metro kainoje PVM mokestis jau yra įskaičiuotas. Prognozuojamos komercinių patalpų pardavimo pajamos nustatytos su prielaida, kad parduodamos komercinės patalpos bus su daline apdaila, pastatas baigtas statyti ir pridurtas naudoti LR Statybos įstatymo ir kitų norminių nustatyta tvarka sudarytai komisijai.

Dviračių saugyklų pardavimo pajamos:

Vertinamame komplekse, galimų parduoti dviračių saugyklų prognozuojamos realizavimo pajamos buvo nustatytos analizuojant analogiško turto pardavimus pirminėje rinkoje bei atsižvelgiant į esamą bei prognozuojamą šalies ekonominę bei politinę vystymąsi, prognozuojant regiono demografinę bei darbo rinkos situaciją ir kitus veiksnius, lemiančius nekilnojamojo turto kainas.

6.3 lentelė. Duomenys apie dviračių saugyklų lyginamuosius objektus ir vidutinės 1 kv. m kainos skaičiavimai

Duomenys	Objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Kaunas, Panerių g. 69	Kaunas A. Juozapavičiaus pr. 130..140		Kaunas Žeimenos g. 140..150		Kaunas Raudondvario pl. 280..290	
Verčių zonos nr.	15.22	15.9		15.8		15.23	
Duomenų šaltinis		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras	
Pardavimo kaina		8 500 €		5 000 €		5 000 €	
Vieneto kaina		2 168 €		1 799 €		2 033 €	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2026 02	1	2026 04	1	2024 11	1
Pardavimo sąlygos		Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1
Plotas	2,13	3,92	1	2,78	1	2,46	1
Vieta		Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1
Statybos metai	2027 (planuojama)	2024	1	2025	1	2008	1
Sienos	Blokeliai	Monolitinis gelžbetonis	1	Blokeliai	1	Plytos	1
Baigtumas	100	100	1	80	1	88	1
Turto tipas	1 dviračių saugykla (atskiras turtinis vienetas)	Dalis garažo	1	Dalis dviračių laikymo patalpos	1	Dalis požeminės automobilių saugyklos	1
Bendra pataisa		1,000		1,000		1,000	
Koreguota 1 m² pardavimo kaina, €/m²	2 000 €	2 168 €		1 799 €		2 033 €	
Svertiniai svoriai		33,33%		33,33%		33,33%	
Koreguota 1 m² pardavimo kaina, €/m²		2 000 €		2 000 €		2 000 €	
Suapvalinta vidutinė 1 kv. m kaina, Eur		2 000 €		2 000 €		2 000 €	

Išanalizavus visus palyginimui parinktus dviračių saugyklas, buvo nustatyta, kad visi lyginamieji objektai yra pakankamai panašūs į vertinamuosius. Įvertinus visus pasirinktus lyginimui objektus ir apskaičiavus patikslintas kainas, gauname tam tikrus svyravimus. Koreguota sandėliuko vidutinė 1 kv. m kaina svyruoja nuo 1 799 Eur iki 2 168 Eur. Išanalizavus ir palyginus vertinamo bei lyginamųjų objektų charakteristikas bei atsižvelgus į visus lentelėje išvardintus vertę lemiančius faktorius bei įvertinus šių faktorių lyginamąjį svorį, gauti rezultatai rodo, jog vidutinė vieno kvadratinio metro kaina **yra 2 000 Eur/1 kv. m** (du tūkstančiai eurų už vieną kvadratinį metrą).

Vertintojai pažymi, kad nustatytoje vidutinėje dviračių saugyklos vieno kvadratinio metro kainoje PVM mokestis jau yra įskaičiuotas.

Automobilių stovėjimo vietų pardavimo pajamos:

Vertinamame komplekse, galimų parduoti automobilių stovėjimo vietų prognozuojamos realizavimo pajamos buvo nustatytos analizuojant analogiško turto pardavimus pirminėje rinkoje bei atsižvelgiant į esamą bei prognozuojamą šalies ekonominę bei politinę vystymąsi, prognozuojant regiono demografinę bei darbo rinkos situaciją ir kitus veiksnius, lemiančius nekilnojamojo turto kainas.

6.4 lentelė. Duomenys apie automobilių stovėjimo vietų lyginamuosius objektus ir vienos automobilių stovėjimo vietos vidutinės kainos skaičiavimai

Duomenys	Objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Kaunas, Panerių g. 69	Kaunas Ukmergės g. 10..20		Kaunas Svirbygalos g. 10..20		Kaunas Šėtos g. 10..20	
Verčių zonos nr.	15.22	15.8		15.17		15.14	
Duomenų šaltinis		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras	
Pardavimo kaina		14 500 €		14 001 €		14 000 €	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2026 04	1	2025 08	1	2025 08	1
Pardavimo sąlygos		Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1	Nėra duomenų. Prielaida, jog parduota rinkos sąlygomis	1
Vieta		Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1	Panaši į vertinamo objekto	1
Parkingo tipas	Požeminė	Dalis garažo su dviračių saugykla (požeminis)	1	Dalis automobilių parkingo (požeminis)	1	Dalis parkingo (požeminis)	1
Vietų skaičius	1 vnt.	1 vnt.	1	1 vnt.	1	1 vnt.	1
Bendra pataisa		1,000		1,000		1,000	
Koreguota objekto pardavimo kaina, €		14 500 €		14 001 €		14 000 €	
Svertiniai svoriai		33,33%		33,33%		33,33%	
Pasverta turto vertė, €		14 167 €		14 167 €		14 167 €	
Nustatyta turto rinkos vertė, €		14 000 €		14 000 €		14 000 €	

Išanalizavus visus palyginimui parinktas automobilių stovėjimo vietas, buvo nustatyta, kad visi lyginamieji objektai yra pakankamai panašūs. Išanalizavus ir palyginus vertinamo bei lyginamųjų objektų charakteristikas bei atsižvelgus į visus

lentelėje išvardintus vertę lemiančius faktorius bei įvertinus šių faktorių lyginamąjį svorį, gauti rezultatai rodo, jog vidutinė vienos automobilių stovėjimo vietos kaina yra **14 000 Eur/1 vnt.** (keturiolika tūkstančių eurų už vieną vieneta).

Vertintojai pažymi, kad nustatytoje vidutinėje vienos automobilių stovėjimo vietos kainoje PVM mokestis jau yra įskaičiuotas.

Tarpininkavimo mokestis parduodant turtą

Atsižvelgiant į tai, kad turtui realizuoti rinkoje reikalingos ir tarpininkų paslaugos, turto realizavimo pajamos buvo sumažintos labiausiai tikėtina suma, reikalinga padengti turto realizavimo tarpininkų išlaidoms (t.y. 1,5 proc. nuo turto realizavimo pajamų).

Prognozuojamos projekto pajamos įvertinus turto realizavimo išlaidas pateikiamos 6.5 lentelėje.

6.5 lentelė. Prognozuojamos projekto pajamos įvertinus pardavimo išlaidas

Pardavimo pajamų nustatymas	Parduodamas plotas, m ² Dviračių saugyklų ir parkingų sk., vnt.	1 m ² pardavimo kaina (Eur/m ² su PVM)/ Parkingo kaina (Eur/ vnt. su PVM)	1 m ² pardavimo kaina (Eur/m ² be PVM)/ Parkingo kaina (Eur/ vnt. be PVM)	Pardavimo pajamos (Eur be PVM)
Pardavimo pajamos				
<i>Butų pardavimo pajamos (dalinė apdaila)</i>	696,99	3 000 EUR	2 479 EUR	1 728 074 EUR
<i>Komercinės patalpos (dalinė apdaila)</i>	41,84	2 500 EUR	2 066 EUR	86 446 EUR
<i>Dviračių saugyklų pardavimo pajamos</i>	14,94	2 000 EUR	1 653 EUR	24 694 EUR
<i>Požeminių parkingų pardavimo pajamos</i>	15	14 000 EUR	11 570 EUR	173 554 EUR
<i>Viso pardavimo pajamų</i>	<u>753,77</u>			<u>2 012 769 EUR</u>
Pardavimo išlaidos				
<i>Tarpininkavimo mokestis parduodant turtą</i>	753,77		1,50 %	- 30 192 EUR
<i>Viso pardavimo išlaidų</i>				<u>- 30 192 EUR</u>
Grynosios pardavimo pajamos				1 982 577 EUR

Planuojamos išlaidos:

Investicijų, reikalingų daugiabučio gyvenamojo namo statybos darbams bei įrengimui, apskaičiavimas:

- Planuojamos projekto vykdymo išlaidos nustatytos remiantis vertinimo dienai aktualiomis projektuotojų, statybinių bei rangovinių organizacijų kainomis bei neseniai įvykdytų projektų faktinėmis sąnaudomis. Vertintojų surinkti ir apibendrinti duomenys apie vertinimo dieną aktualius naujo daugiabučio pastato projektavimo ir statybos kaštus pateikiami 6.6 lentelėje.
- Planuojant projekto vystymo išlaidas įvertinamos išlaidos, tenkančios pastatų projektavimui, išlaidos esamų inžinerinių tinklų teritorijoje pertvarkymui, modernizavimui ir inžinerinių tinklų įrengimui, išlaidos antžeminės ir požeminės pastato dalies statybos darbams ir įrengimui, išlaidos inžinerinių sistemų pastate įrengimui, išlaidos tenkančios aplinkos sutvarkymo darbams bei išlaidos tenkančios kietų dangų palei pastatą įrengimui. Taip pat įvertinamos išlaidos, tenkančios nenumatytiems ir papildomiems darbams (išlaidos susijusios su papildomais mokesčiais ir išlaidomis, atsiradusiais dėl nenumatytų veiksmų, išlaidos konsultantams, teisininkams, turto vertintojams ir kt.).
- Prognozuojamos projekto vykdymo išlaidos pateikiamos 6.8 lentelėje.

6.6 lentelė. Vertinimo dieną aktualūs projektų vystymo kaštai (apibendrinti rangovų, statytojų, projektuotojų duomenys) ir vertintojų priimtos statybos darbų kainos

Projekto išlaidų nustatymas	1 m ² statybos kaina (Eur/m ² be PVM)	Vertintojų priimtos 1 m ² statybos kaina (Eur/ m ² be PVM)
Statyba		
<i>Antžeminė dalis. Daugiabučio namo statyba (butai su daline apdaila)</i>	1200-1600	1 400 €
<i>Antžeminė dalis. Daugiabučio namo statyba (komercinės patalpos su daline apdaila)</i>	1200-1600	1 400 €
<i>Požeminės dalies statyba</i>	600-800	700 €
Kiti kaštai		
<i>Projektavimo ir tyrimų išlaidos</i>	Smulkesni projektai (sąmata iki 3 mln. Eur): 2- 4 proc. nuo statybos kaštų	3,0%
<i>Esamų pastatų griovimas</i>	40-80	50 €
<i>Aplinkos ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo kaštai</i>	50-100	50 €
<i>Nenumatytos išlaidos</i>	3-8 proc.	5,0%

*Nenumatytos išlaidos – tai išlaidos kurių neįmanoma tiksliai numatyti ir apskaičiuoti tiesiogiai (jos yra apskaičiuotos kaip procentinė dalis nuo visų išlaidų). Prie šių išlaidų priskirta: galimai atsirasiančios papildomos išlaidos dėl statybos darbų įkainių pabrangimo rinkoje, galimai atsirasiančios papildomos išlaidos dėl netinkamų oro sąlygų, normatyvinių reikalavimų pokyčių, ar jei būtų aptiktos projektuotojų ir/ar rangovų klaidos ir pan.

6.7 lentelė. Atliktų darbų detalizacija

Sustabinta atliktų darbų suvestinė	Parduodamas plotas, m2	1 m2 statybos kaina (Eur/m2 be PVM)	Statybos kaštai (Eur be PVM)	Atliktų darbų baigtumas, proc.	Atliktų statybos darbų kaštai (Eur be PVM)
Antžeminė dalis. Daugiabučio namo statyba (butai su daline apdaila)	696,99	1 400 EUR	975 786 EUR	0,00%	- EUR
Antžeminė dalis. Daugiabučio namo statyba (komercinės patalpos su daline apdaila)	41,84	1 400 EUR	58 576 EUR	0,00%	- EUR
Požeminės dalies statyba	380,63	700 EUR	266 441 EUR	0,00%	- EUR
Esamų pastatų griovimas	144,71	50 EUR	7 236 EUR	0,00%	- EUR
Projektavimo ir tyrimų išlaidos			39 241 EUR	60%	23 545 EUR
Aplinkos ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo kaštai			50 400 EUR	0%	- EUR
Nenumatytos išlaidos		5%	65 402 EUR	0%	- EUR
Iš viso:			1 463 082 EUR		23 545 EUR

6.8 lentelė. Labiausiai tikėtinos projekto vykdymo išlaidos

Projekto vystymo išlaidų nustatymas	Parduodamas plotas, m2	1 m2 statybos kaina (Eur/m2 be PVM)	Statybos kaštai (Eur be PVM)
Antžeminė dalis. Daugiabučio namo statyba (butai su daline apdaila)	696,99	1 400 EUR	975 786 EUR
Antžeminė dalis. Daugiabučio namo statyba (komercinės patalpos su daline apdaila)	41,84	1 400 EUR	58 576 EUR
Požeminės dalies statyba	380,63	700 EUR	266 441 EUR
Esamų pastatų griovimas	144,71	50 EUR	7 236 EUR
Projektavimo ir tyrimų išlaidos		3,00%	39 241 EUR
Aplinkos ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo kaštai	1 008,00	50 EUR	50 400 EUR
Nenumatytos išlaidos		5,00%	65 402 EUR
Viso projekto statybų vertė, jei jis būtų vystomas iš naujo			1 463 082 EUR
Vertinimo dieną atliktų statybos darbų vertė. Detalizacija žr. 6.7 lentelėje			23 545 EUR
Reikalingos vystymo išlaidos projektui užbaigti	1 119,46		1 439 537 EUR

Pelningumo normos nustatymas

Nustatyta projekto pelningumo norma (development margin) – **15,0%**. Pelningumo norma buvo nustatyta taikant investuotojų apklausą bei realių projektų bei įvykusių sandorių analizę. Šiuo vertinimo atveju, vertinamo turto vertei apskaičiuoti, buvo nustatyta pilno projekto atsipirkimo norma, atsižvelgiant į projekto vykdymo laikotarpį (*profit on cost ratio*) bei atspindi bendrą projekto pelningumą tenkantį visoms patiriamoms plėtotojų išlaidoms (įskaitant ir vertinamo objekto įsigijimo kaštus).

Investuojant į rizikingesnius projektus (prie kurių priskiriami turto plėtros projektai – kaip šiuo atveju ir vertinamas turtas), tikimasi gauti 15-25 proc. grąžą. Vertintojų nuomone, vertinamas objektas yra patrauklioje gyvenamuoju požiriu vietoje, taip pat tai yra nedidelių apimčių projektas (šiuo metu nepradėtas įgyvendinti), kas lemia kiek trumpesnę investavimo procesą, bei didesnę turto likvidumą realizuojant, ir tai mažina investavimo rizikas bei tuo pačiu investuotojų grąžos poreikį, todėl skaičiuojant vertinamo turto rinkos vertę, tikslingiausia naudoti 15 proc. dydžio pelno normą.

Vertinamo turto vertės skaičiavimai pajamų metodu yra pateikti 6.9 lentelėje.

6.9 lentelė. Turto vertės skaičiavimai pajamų metodu

Turto vertės nustatymas	Dydis
Projekto pajamos	1 982 577 EUR
Projekto išlaidos	1 439 537 EUR
Bendras projekto pelningumas (<i>profit on cost ratio</i>)	15,00%
Vertinamo turto vertė	284 443 EUR
Patikslinta vertė	280 000 EUR

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS

Atsižvelgdami į 6.9 lentelėje pateiktus skaičiavimus vertintojai nustatė, kad vertinamo turto, esančio Kaunas, Panerių g. 69-1, Panerių g. 69-1A, Panerių g. 69-1B, Panerių g. 69-2 ir Panerių g. 69, vertė, nustatyta pajamų metodu, 2026 m. liepos 29 dieną yra **280 000 Eur (du šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių eurų)**.

6.6. APDAIRIAI KONSERVATYVIAIS KRITERIJAI KOREGUOTOS TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą (turto rinkos vertės nustatymas šio turto įkeitimo tikslu) vertintojai šalia rinkos vertės turi nustatyti ir apdairiai konservatyviais kriterijais koreguotą turto vertę.

Remiantis Europos Sąjungos Kapitalo reikalavimų reglamento (CRR) 229 straipsnio 1 dalimi, nekilnojamojo turto vertinimas įkeitimo tikslu turi atitikti visus šiuos reikalavimus:

a) nepriklausomas vertintojas, turintis reikiamą kvalifikaciją, gebėjimus ir patirtį, kad galėtų atlikti vertinimą, vertę nustato nepriklausomai nuo įstaigos hipotekos įsigijimo, paskolų apdorojimo ir sprendimų dėl paskolų priėmimo proceso;

b) vertė nustatoma taikant apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus:

i) vertė neapima lūkesčių dėl kainų padidėjimo;

ii) vertė koreguojama atsižvelgiant į tai, kad dabartinė rinkos vertė gali būti gerokai didesnė už vertę, kuri būtų tvari per visą paskolos laikotarpį;

c) vertė skaidriai ir aiškiai dokumentuojama;

d) vertė nėra didesnė už nekilnojamojo turto rinkos vertę, jeigu tokią rinkos vertę galima nustatyti.

Šiam tikslui įgyvendinti vertintojai vadovavosi Europos vertinimo standartų (EVS) 2-ojo EVGN (angl. European Valuation Guidance Note 2) „Turto vertinimas įkeitimo tikslu – apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“ nuostatomis.

Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė yra nustatoma naudojant šią skaičiavimo formulę:

$$AV = AV_{1KR} \times (1 - K_{2KR})$$

AV – apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė,

AV_{1KR} – 1-ąjį kriterijų atitinkantis turto vertės dydis,

K_{2KR} – NT rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas.

Šiuo vertinimo atveju AV_{1KR} (1-ąjį kriterijų atitinkantis turto vertės dydis) yra šios ataskaitos 6.5 skyriuje nustatyta turto rinkos vertė. O K_{2KR} (NT rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas) yra Lietuvos banko periodiškai skelbiama Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana, pateikta internetiniame puslapyje: <https://www.lb.lt/lt/finansinio-stabilumo-uztikrinimo-priemones#ex-1-2>. Vertinimo datai paskelbta Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana yra 6,9 proc.

Tokiu būdu apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė yra:

$$280\,000 \text{ Eur} \times (1 - 0,069) = 260\,680 \text{ Eur}$$

IŠVADA DĖL APDAIRIAI KONSERVATYVIAIS KRITERIJAI KOREGUOTOS TURTO VERTĖS

Vertinamo turto, esančio Kaunas, Panerių g. 69-1, Panerių g. 69-1A, Panerių g. 69-1B, Panerių g. 69-2 ir Panerių g. 69, apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota vertė, 2026 m. liepos 29 dieną yra **260 680 Eur (du šimtai šešiasdešimt tūkstančių šeši šimtai aštuoniasdešimt eurų)**.

6.7. NUSTATYTŲ TURTO VERČIŲ PASKIRSTYMAS ATSKIRIEMS TURTINIAMS VIENETAMS

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą (Turto rinkos vertės nustatymas, šio turto įkeitimo tikslu) vertintojai paskirstė viso turto rinkos vertę atskiriems vertinamą objektą sudarantiems turtiniams vienetams. 6.10 lentelėje yra pateikiamos kiekvienam atskiram turtiniam vienetui priskirtos sąlyginės rinkos vertės, taip pat šioje lentelėje pateikiamas ir apdairiai konservatyviais kriterijais koreguotos turto vertės paskirstymas atskiriems turtiniams vienetams.

Vertintojai pažymi, kad šioje lentelėje pateikiamos vertės yra sąlyginės ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, žemiau lentelėje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Esant situacijai, kai kažkuris iš vertinamų turtinių vienetų nėra parduodamas, įkeičiamas, jo sąlyginę vertę galima atimti iš bendros komplekso vertės (ir naudoti likusių objektų sąlyginės vertės), tačiau tik tokiu atveju, jei nėra pažeidžiamas turto

kompleksiškumas, t.y. nėra pažeidžiama užbaigta visuma ir likę komplekso elementai gali visavertiškai funkcionuoti net ir nesant šio turtinio vieneto.

6.10 lentelė. Vertinamo turto nustatytų verčių paskirstymas atskiriems turtiniais vienetais

Vertinamas objektas	Unikalus numeris	Sąlyginė rinkos vertė Eur	Sąlyginė apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota vertė
Butas/Patalpa - Butas	1993-5030-8019:0003	1 Eur	1 Eur
Butas/Patalpa - Butas	1993-5030-8019:0001	1 Eur	1 Eur
Butas/Patalpa - Butas	1993-5030-8019:0004	1 Eur	1 Eur
Butas/Patalpa - Butas	1993-5030-8019:0002	1 Eur	1 Eur
Pastatas - Ūkinis pastatas	1993-5030-8032	1 Eur	1 Eur
Žemės sklypas	1901-0036-0058	279 995 Eur	260 675 Eur
IŠ VISO:		280 000 Eur	260 680 Eur

6.8. KOMENTARAS DĖL PVM MOKESČIO

Pažymime, kad šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė buvo paremta naudojant **pajamų metodą**, kur visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje turto vertėje PVM nėra įskaičiuotas. Pažymime, kad vykdant tokio turto pirkimo / pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokesčių reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės.

7. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS, ATASKAITOS GALIOJIMAS IR TAIKYMO APRIBOJIMAI

- Ši ataskaita yra atlikta 2026 m. liepos 29 dienos Vertinimo paslaugų sutarties **Nr. 142219 VAT 2026 PGA KAUN** (toliau – Sutartis) pagrindu ir yra Užsakovo nuosavybė.
- Remiantis tarp uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto ir Užsakovo sudaryta Sutartimi, visos autorinės teisės priklauso uždarajai akcinei bendrovei „OBER-HAUS“ nekilnojamajam turtui. Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas pateikti tik Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto atliktos turto vertinimo ataskaitos, šio turto įkeitimo (kreditoriniams reikalavimams užtikrinti) tikslais. Todėl visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto raštiško patvirtinimo.
- Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
- Šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autoriai stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas, kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus ataskaitoje, vertintojai įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir ištaisyti klaidas.
- Vertintojų nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.
- Iš šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės nėra eliminuoti (atimti) jokie mokesčiai ir/ar pardavimo išlaidos (PVM mokestis, pelno ar pajamų mokesčiai, tarpininkavimo, notarinės išlaidos). Pažymime, kad vykdant vertinamo turto pirkimo pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokestį reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės.
- Kilus klausimų dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į šią ataskaitą pasirašiusius turto vertintojus.

GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto, esančio Kaunas, Panerių g. 69-1, Panerių g. 69-1A, Panerių g. 69-1B, Panerių g. 69-2 ir Panerių g. 69, **rinkos vertė vertės nustatymo dieną, t. y. 2026 m. liepos 29 dieną, yra 280 000 Eur (du šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių eurų).**

Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas

Ataskaita surašyta: 2026 m. rugpjūčio 7 d.

Vertintojas: Paulius Gabrėnas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000425, išduotas 2022-09-16

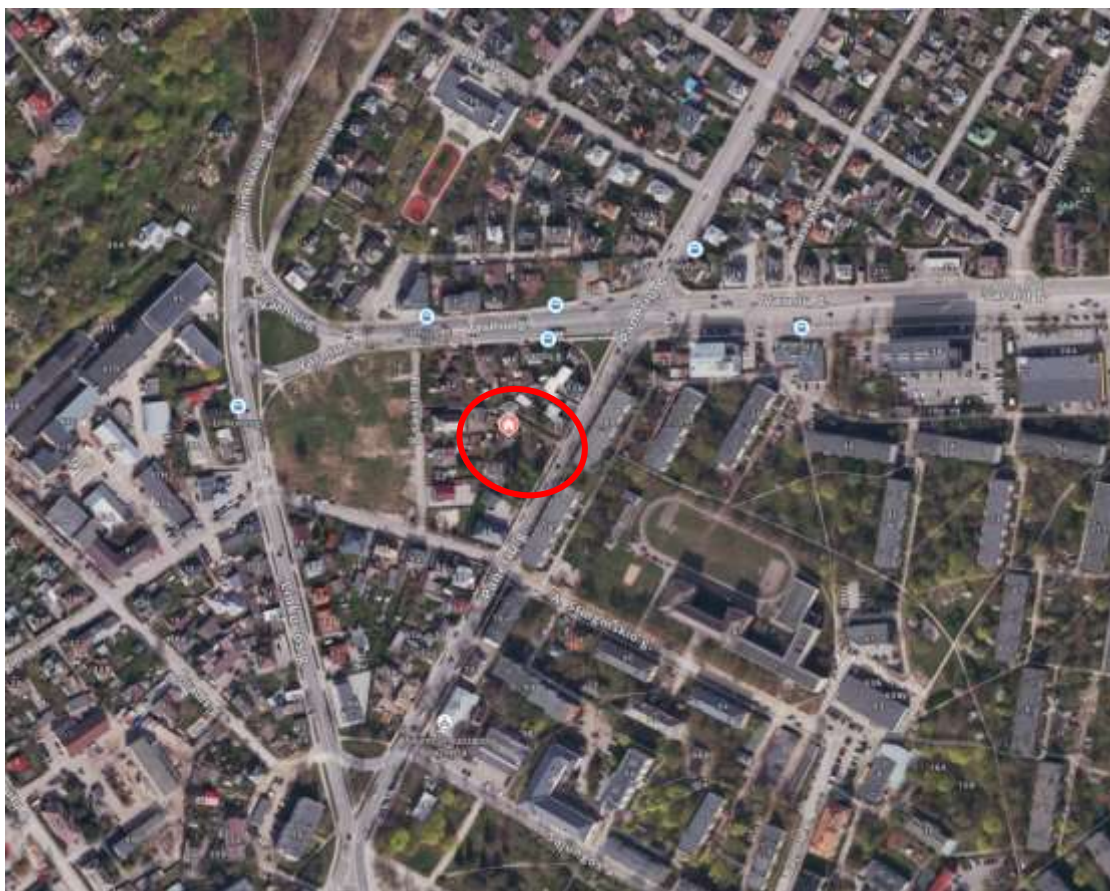
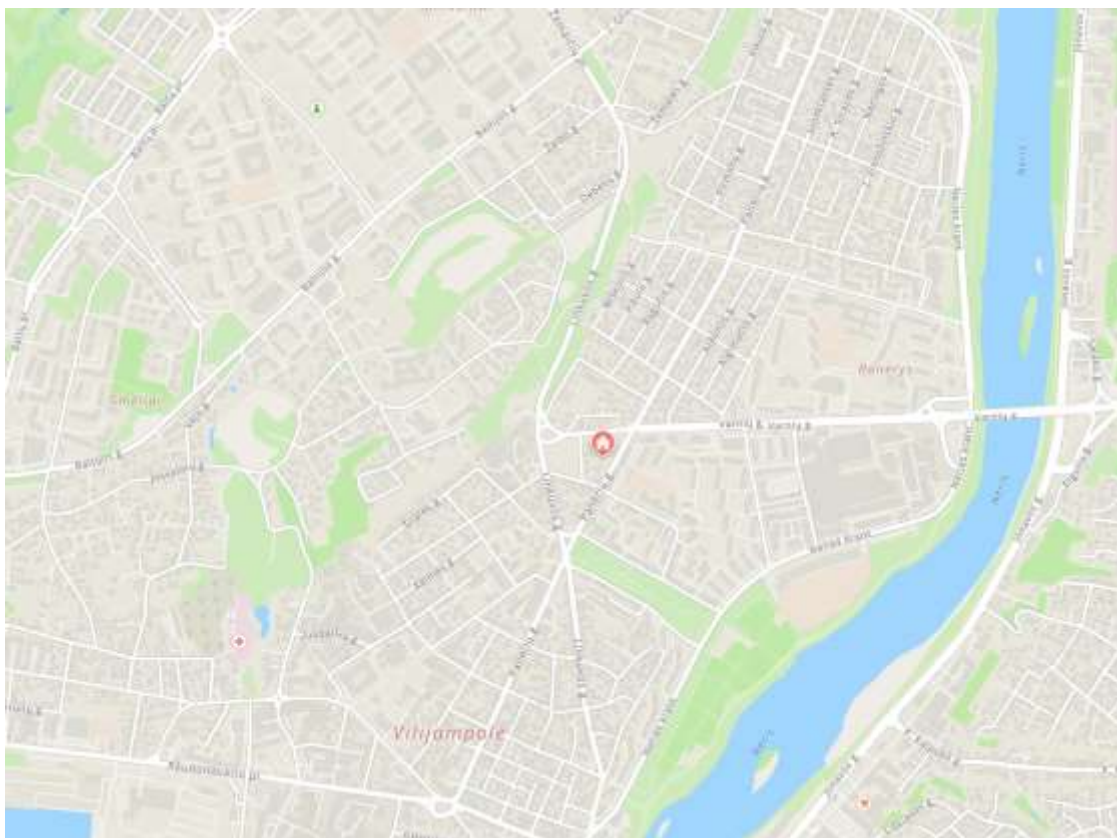
Ši vertinimo ataskaita pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu

Asmuo, turintis teisę veikti uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas vardu: generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo Kristina Pavlova-Muga

Ši vertinimo ataskaita pasirašyta generalinio direktoriaus įgalioto asmens elektroniniu parašu

Tai yra paskutinis šios ataskaitos puslapis neskaitant toliau pateikiamų priedų.

I PRIEDAS. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA



Interaktyvus žemėlapis. Prieiga per internetą: <http://www.maps.lt/>

II PRIEDAS. VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

Pastato, kuriame yra vertinamas turtas, fasado ir žemės sklypo fragmentas



Pastato, kuriame yra vertinamas turtas, fasado ir žemės sklypo fragmentas



Pastato, kuriame yra vertinamas turtas, fasado, ūkinio pastato ir žemės sklypo fragmentas



Pastato, kuriame yra vertinamas turtas, fasado ir žemės sklypo fragmentas



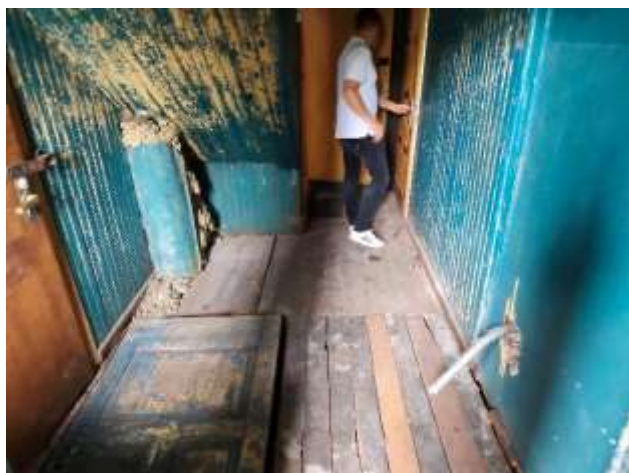
Pastato, kuriame yra vertinamas turtas, fasado ir žemės sklypo fragmentas



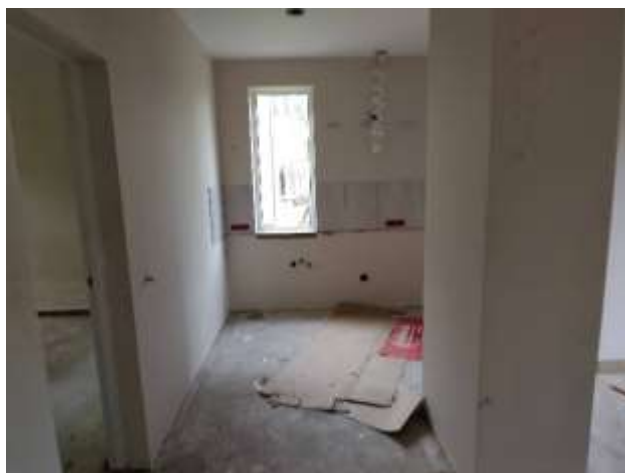
Pastato, kuriame yra vertinamas turtas, fasado ir žemės sklypo fragmentas



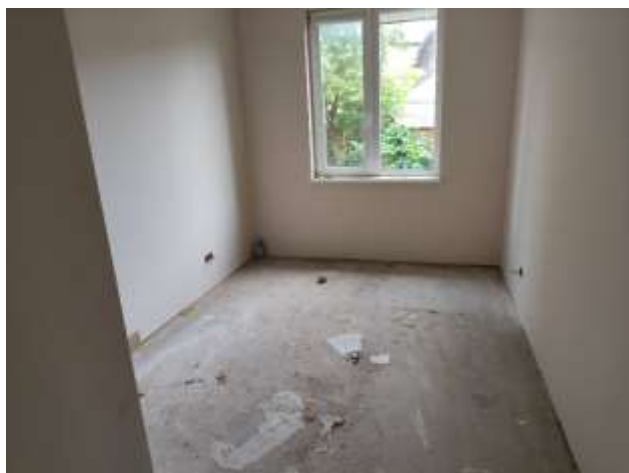
Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Ūkinio pastato ir žemės sklypo fragmentas



Ūkinio pastato ir žemės sklypo fragmentas



Ūkinio pastato ir žemės sklypo fragmentas



Žemės sklypo fragmentas



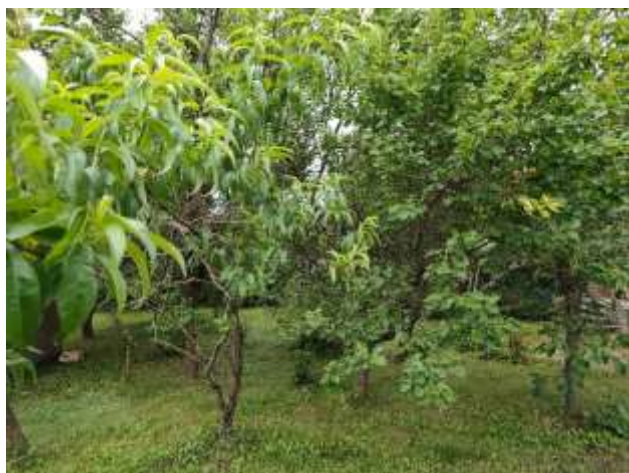
Žemės sklypo fragmentas



Žemės sklypo fragmentas



Žemės sklypo fragmentas



Žemės sklypo fragmentas



Privažiavimo kelio fragmentas



Privažiavimo kelio fragmentas



III PRIEDAS. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENYS

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Studentų g. 39, LT-08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-08-06 11:19:22

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **20/238575**
Registro tipas: **Patalpos/butai**
Sudarymo data: **1992-08-31**
Adresas: **Kaunas, Panerių g. 69-1**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Butas/Patalpa - Butas**
Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8019:0003**
Paskirties grupė: **Gyvenamųjų**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamųjų (butų)**
Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: **1993-5030-8019, 1A1m**
Kambarių skaičius: **3**
Aukštas: **1**
Šildymas: **Krosninis šildymas**
Bendras plotas: **41.24 kv. m**
Naudingas plotas: **41.24 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **31.69 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **8632 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **2590 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **31700 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2026-01-16**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-06-10**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **G**
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **0.00 kWh/m2/m.**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro:

3.1. **Pastatas - Ūkinis pastatas**
Priklausanti dalis: **50/100 priklauso butui Nr. 1993-5030-8019:0003, aprašytam p. 2.1.**
Registro Nr.: **20/208354**
Adresas: **Kaunas, Panerių g. 69**
Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8032**
Paskirties grupė: **Pagalbinių**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **7I1Ž**
Statybos pabaigos metai: **1960**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Medis su karkasu**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **28 kub. m**
Užstatytas plotas: **14.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **996 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **298 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **429 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2026-01-16**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-01-11**

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **Marius Levanas, gim. [redacted]**

Daiktas: **butas Nr. 1993-5030-8019:0003, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**

Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: **butas Nr. 1993-5030-8019:0003, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**

Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Išduotas tipinis buto energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)

Daiktas: **butas Nr. 1993-5030-8019:0003, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2022-02-22 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. KG-0502-10511/0**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-02-22**

Terminas: **Nuo 2022-02-22 iki 2032-02-22**

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

12. Registro pastabos ir nuorodos:

Su bendro naudojimo patalpomis: a ; b.

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

PAULIUS GABRĖNAS

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Studentų g. 39, LT-08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-08-06 11:18:04

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **20/102835**
Registro tipas: **Patalpos/butai**
Sudarymo data: **1993-01-15**
Adresas: **Kaunas, Panerių g. 69-1A**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Butas/Patalpa - Butas

Aprašymas / pastabos: **Su b.naud.patalpomis, pažymėtomis: a (1/4 nuo 2,38 kv.m); b (1/4 nuo 5,49 kv.m)**

Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8019:0001**

Paskirties grupė: **Gyvenamųjų**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamųjų (butų)**

Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir

pažymėjimas plane: **1993-5030-8019, 1A1m**

Statybos pabaigos metai: **1935**

Baigtumo procentas: **100 %**

Kambarių skaičius: **1**

Aukštas: **1**

Šildymas: **Krosninis šildymas**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Bendras plotas: **20.70 kv. m**

Naudingas plotas: **20.70 kv. m**

Gyvenamasis plotas: **20.70 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **5266 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **67 %**

Atkuriamoji vertė: **1738 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **15100 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-11-06**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-12-27**

Pastato (jo dalies) energinio naudingumo

klasė: **G**

Skačiuojamosios šiluminės energijos

sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **0.00 kWh/m2/m.**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra**4. Nuosavybė:**

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **MB "Grakštuolės", a.k. 305197953**

Daiktas: **butas Nr. 1993-5030-8019:0001, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-12**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra**6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra**

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Išduotas tipinis buto energinio naudingumo sertifikatas
(kadastro žyma)
Daiktas: butas Nr. 1993-5030-8019:0001, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2016-12-29 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato
išdavimą Nr. KG-0484-02150/0
Įrašas galioja: Nuo 2016-12-29
Terminas: Nuo 2016-12-29 iki 2026-12-29

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

PAULIUS GABRĖNAS

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Studentų g. 39, LT-08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-08-06 11:19:44

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **20/268070**
Registro tipas: **Patalpos/butai**
Sudarymo data: **2002-06-10**
Adresas: **Kaunas, Panerių g. 69-1B**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Butas/Patalpa - Butas**
Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8019:0004**
Paskirties grupė: **Gyvenamųjų**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamųjų (butų)**
Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: **1993-5030-8019, 1A1m**
Statybos pradžios metai: **1935**
Statybos pabaigos metai: **1935**
Baigtumo procentas: **100 %**
Kambarių skaičius: **1**
Aukštas: **1**
Rūšys: **Nėra**
Šildymas: **Krosninis šildymas**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Viryklė: **Nėra**
Bendras plotas: **24.78 kv. m**
Naudingas plotas: **24.78 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **17.77 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **16300 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **4890 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2015-12-28**
Vidutinė rinkos vertė: **18000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-11-07**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-12-28**
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **G**
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **0.00 kWh/m2/m.**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra**4. Nuosavybė:**

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **MB "Grakštuolės", a.k. 305197953**
Daiktas: **butas Nr. 1993-5030-8019:0004, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902**
Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-12**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Išduotas tipinis buto energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas: butas Nr. 1993-5030-8019:0004, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2017-09-25 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. KG-0483-02739/0
Įrašas galioja: Nuo 2017-09-25
Terminas: Nuo 2017-09-22 iki 2027-09-22
- 10.2. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Daiktas: butas Nr. 1993-5030-8019:0004, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2015-12-28 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2016-01-20
- 10.3. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas, a.k. 135040952
Daiktas: butas Nr. 1993-5030-8019:0004, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2015-12-28 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1820
Įrašas galioja: Nuo 2016-01-20
- 10.4. Priimtas sprendimas gyvenamąsias patalpas pripažinti netinkamomis gyventi (kadastro žyma)
Sprendimą priėmė: Kauno miesto savivaldybės taryba, a.k. 111113993
Daiktas: butas Nr. 1993-5030-8019:0004, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2015-02-18 Pažyma Nr. 53-4-66
2015-03-05 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-109
Įrašas galioja: Nuo 2015-04-10

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

PAULIUS GABRĖNAS

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Studentų g. 39, LT-08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-08-06 11:18:19

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **20/102836**
Registro tipas: **Patalpos/butai**
Sudarymo data: **1993-01-27**
Adresas: **Kaunas, Panerių g. 69-2**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Butas/Patalpa - Butas

Aprašymas / pastabos: **Su rūsiu su bendro naud. patalpomis pažymėtomis: a (1/3 nuo 2,38 kv. m), b (1/3 nuo 5,49 kv. m)**

Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8019:0002**

Paskirties grupė: **Gyvenamųjų**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamųjų (butų)**

Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir

pažymėjimas plane: **1993-5030-8019, 1A1m**

Statybos pabaigos metai: **1935**

Baigtumo procentas: **100 %**

Kambarių skaičius: **2**

Aukštas: **1**

Rūsys: **Yra**

Šildymas: **Krosninis šildymas**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Suskystintos**

Viryklė: **Dujinė**

Bendras plotas: **46.22 kv. m**

Naudingas plotas: **46.22 kv. m**

Gyvenamasis plotas: **31.85 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **7154 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**

Atkuriamoji vertė: **2146 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **32100 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-11-07**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1992-11-25**

Pastato (jo dalies) energinio naudingumo

klasė: **G**

Skačiuojamosios šiluminės energijos

sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **0.00 kWh/m2/m.**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro:

3.1.

Pastatas - Ūkinis pastatas

Priklausanti dalis: **50/100 priklauso butui Nr. 1993-5030-8019:0002, aprašytam p.**

2.1.

Registro Nr.: **20/208354**

Adresas: **Kaunas, Panerių g. 69**

Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8032**

Paskirties grupė: **Pagalbinių**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**

Žymėjimas plane: **7I1ž**

Statybos pabaigos metai: **1960**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Medis su karkasu**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **28 kub. m**
Užstatytas plotas: **14.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **996 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **298 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **429 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2026-01-16**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-01-11**

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **MB "Grakštuolės", a.k. 305197953**

Daiktas: **butas Nr. 1993-5030-8019:0002, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-12**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. **Išduotas tipinis buto energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)**

Daiktas: **butas Nr. 1993-5030-8019:0002, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-11-07 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. KG-0500-15629/0**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-07**

Terminas: **Nuo 2024-11-06 iki 2034-11-06**

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Studentų g. 39, LT-08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-08-06 11:17:43

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **20/208354**
Registro tipas: **Statiniai**
Sudarymo data: **1995-10-24**
Adresas: **Kaunas, Panerių g. 69**

2. Nekilnojamieji daiktai:**2.1. Pastatas - Gyvenamasis namas**

Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8019**
Paskirties grupė: **Daugiabučių**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Daugiabučių**
Žymėjimas plane: **1A1m**
Statybos pabaigos metai: **1935**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Krosninis šildymas**
Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Suskystintos**
Sienos: **Rąstai**
Stogo danga: **Asbestcementis**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **144.71 kv. m**
Naudingas plotas: **132.94 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **116.38 kv. m**
Rūsių (pusrūsių) plotas: **3.90 kv. m**
Tūris: **564 kub. m**
Užstatytas plotas: **116.00 kv. m**
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **4**
Kambarių skaičius: **8**
Koordinatė X: **6086492.85**
Koordinatė Y: **493005.73**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **35283 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **10585 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **8997 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2002-01-11**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-01-11**

2.2. Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Aprašymas / pastabos: **(tvora, kiemo aikštelė, lauko tualetas)**
Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8040**
Inžinerinio statinio grupė: **Kiti inžineriniai statiniai**
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Kitos paskirties**
Statybos pabaigos metai: **1935**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2399 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **720 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **288 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2002-01-11**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-01-11**

2.3.

Priklausinys: **Pastatas - Ūkinis pastatas**
Priklausanti dalis: **50/100 priklauso butui Nr. 1993-5030-8019:0002 iš registro 20/102836**
50/100 priklauso butui Nr. 1993-5030-8019:0003 iš registro 20/238575
Unikalus daikto numeris: **1993-5030-8032**
Paskirties grupė: **Pagalbinių**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **711Ž**
Statybos pabaigos metai: **1960**
Baigtumo procentas: **100 %**
Sienos: **Medis su karkasu**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **28 kub. m**
Užstatytas plotas: **14.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **996 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **298 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **429 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2026-01-16**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-01-11**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
Savininkas: **MB "Grakštuolės", a.k. 305197953**
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 1993-5030-8032, aprašyto p. 2.3.**
Įregistravimo pagrindas: **2024-11-05 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. RI-4865**
2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902
Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

4.2.

Nuosavybės teisė
Savininkas: **MARIUS LEVANAS, gim. [redacted]**
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 1993-5030-8032, aprašyto p. 2.3.**
Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**
Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 1993-5030-8032, aprašyto p. 2.3., 4.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**
Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

7.2.

Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 1993-5030-8032, aprašyto p. 2.3., 4.2.**
Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**
Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

7.3.

Asmeninė nuosavybė
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 1993-5030-8032, aprašyto p. 2.3., 4.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**
Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

7.4.

Nustatytas turto administravimas
Turto administratorius: **UAB Kauno butų ūkis, a.k. 132532496**
Daiktas: **pastatas Nr. 1993-5030-8019, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2011-12-29 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-724**
2012-02-03 Sutartis Nr. 25-10-79
2020-12-04 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A-4021
Įrašas galioja: **Nuo 2020-12-21**
Terminas: **Nuo 2020-12-04 iki 2025-12-04**

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**
Daiktas: **pastatas Nr. 1993-5030-8019, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2026-07-14 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-21-260714-00280**
Aprašymas: **Griovimas**
Įrašas galioja: **Nuo 2026-07-15**

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: **1901/0036:58**
Archyvinės bylos Nr.: **19/15697**

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

PAULIUS GABRĖNAS

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Studentų g. 39, LT-08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-08-06 11:17:17

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **19/8238**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **1996-09-10**
Adresas: **Kaunas, Panerių g. 69**

2. Nekilnojamieji daiktai:**2.1. Žemės sklypas**

Unikalus daikto numeris: **1901-0036-0058**

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: **1901/0036:58 Kauno m. k.v.**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**

Žemės sklypo plotas: **0.1008 ha**

Užstatyta teritorija: **0.1008 ha**

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**

Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**

Vidutinė rinkos vertė: **67900 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2026-01-16**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2025-02-03**

2.2. Pastatas

Unikalus daikto numeris: **4400-6981-1789**

Paskirties grupė: **Daugiabučių**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Daugiabučių**

Būklė: **Leidimas vykdyti statybos darbus**

Statusas: **Formuojamas**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2026-07-14**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra**4. Nuosavybė:****4.1. Nuosavybės teisė**

Savininkas: **MB "Grakštuolės", a.k. 305197953**

Daiktas: **647/1008 žemės sklypo Nr. 1901-0036-0058, aprašyto p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-11-05 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. RI-4865**

2024-11-11 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 4902

Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

4.2. Nuosavybės teisė

Savininkas: **MARIUS LEVANAS, gim. [redacted]**

Daiktas: **361/1008 žemės sklypo Nr. 1901-0036-0058, aprašyto p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**

Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra**6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra**

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka

Daiktas: **647/1008 žemės sklypo Nr. 1901-0036-0058, aprašyto p. 2.1., 4.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**

Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

7.2.

Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka

Daiktas: **361/1008 žemės sklypo Nr. 1901-0036-0058, aprašyto p. 2.1., 4.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**

Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

7.3.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: **361/1008 žemės sklypo Nr. 1901-0036-0058, aprašyto p. 2.1., 4.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2026-01-26 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 415**

Įrašas galioja: **Nuo 2026-02-02**

8. Žymos:

8.1.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota

Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 1901-0036-0058, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-01**

8.2.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota

Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 1901-0036-0058, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-01**

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)

Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6981-1789, aprašytas p. 2.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2026-07-14 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-21-260714-00280**

Aprašymas: **Nauja statyba**

Įrašas galioja: **Nuo 2026-07-15**

10.2.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 1901-0036-0058, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2025-02-03 Savivaldybės mero potvarkis Nr. M-118**
Įrašas galioja: **Nuo 2025-02-06**

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 11.1. Teritorijos pavadinimas: **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100360569**
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-08-31 Telia tinklo apsaugos zonos planas Kauno miesto savivaldybėje Nr. 3-419**
Įregistravimo data: **2022-09-06**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **48 kv. m, nuo 2023-01-04**
- 11.2. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100241688**
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-17 Įsakymas dėl Kauno elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-22**
Įregistravimo data: **2022-02-06**
Duomenų pakeitimo pagrindas: **2025-01-13 Prašymas**
Teritorijos nustatymo dokumentas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2024-10-02 Inžinerinių tinklų (elektros tinklų, Šilko TP), Neries Krantinė g. 17, Kaunas, rekonstravimo projektas E6T2100001**
Duomenų pakeitimo data: **2025-01-13**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **8 kv. m, nuo 2025-01-13**
- 11.3. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100224772**
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-17 Įsakymas dėl Kauno elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-22**
Įregistravimo data: **2022-02-01**
Duomenų pakeitimo pagrindas: **2025-01-13 Prašymas**
Teritorijos nustatymo dokumentas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2024-10-02 Inžinerinių tinklų (elektros tinklų, Šilko TP), Neries Krantinė g. 17, Kaunas, rekonstravimo projektas E6T2100001**
Duomenų pakeitimo data: **2025-01-13**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **4 kv. m, nuo 2025-01-13**
- 11.4. Teritorijos pavadinimas: **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100751818**
Įregistravimo pagrindas: **2025-11-18 Prašymas**
Teritorijos nustatymo dokumentas: **Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2025-10-28 Ministro įsakymas V-110**
Įregistravimo data: **2025-11-18**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **188 kv. m, nuo 2025-11-18**
- 11.5. Teritorijos pavadinimas: **Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100760763**

Įregistravimo pagrindas: **2025-12-10 Prašymas**
Teritorijos nustatymo dokumentas: **Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2022-05-25**
Ministro įsakymas D1-147

Įregistravimo data: **2025-12-10**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **1008 kv. m, nuo 2025-12-10**

12. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai registro Nr. 20/208354

13. Kita informacija: įrašų nėra

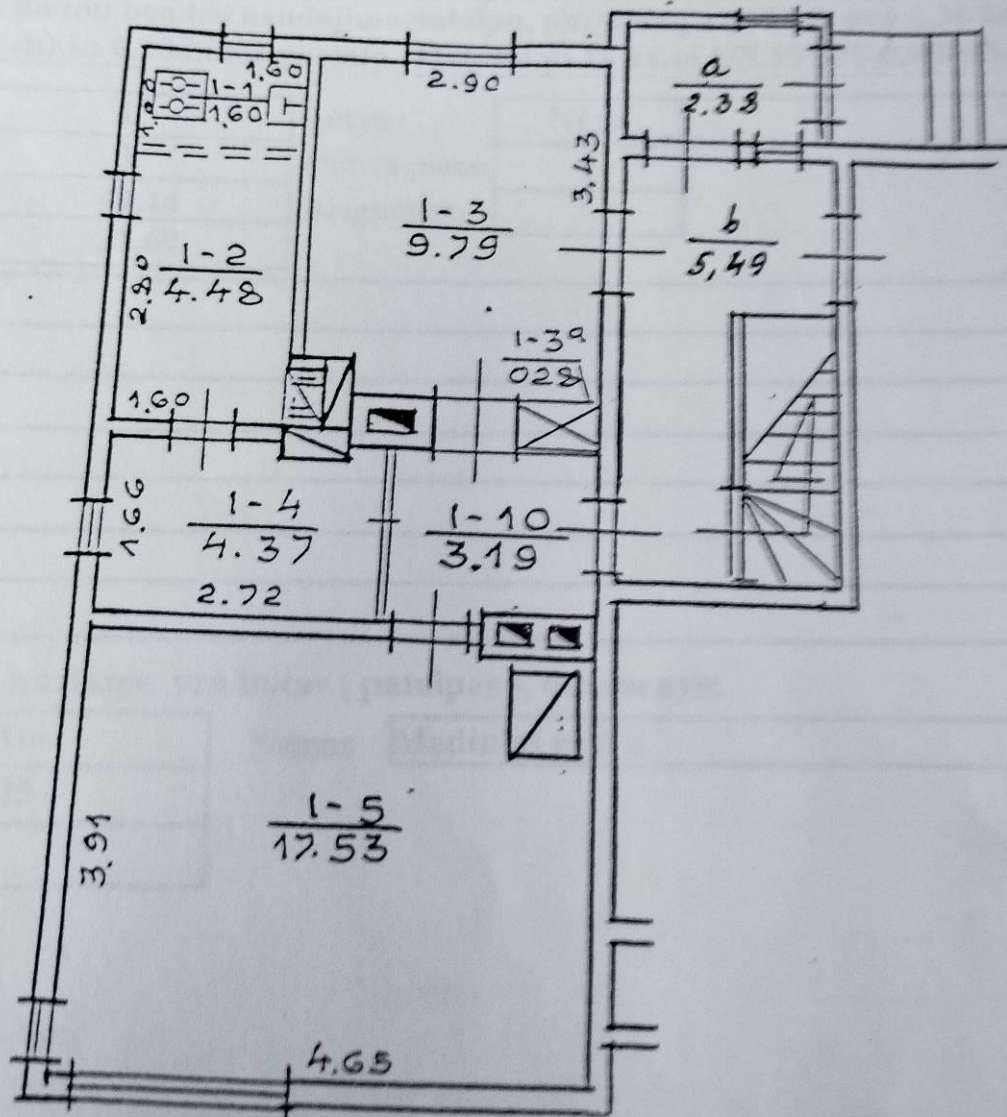
14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

PAULIUS GABRĖNAS

IV PRIEDAS. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

1. АУКСТАС



Buto (patalpos) (kainojimas)

pažymėjimas plane	Pavadinimas	Kokybės balas	Naudingas arba bendras plotas m ² (reikalingą pabrąukti)	Tūris m ³	Kainynas ir lentelė	Gyvenamųjų namų statybos arba bendras statybos kainų indeksas (reikalingą pabrąukti)	Vieneto kaina po patalpos ir indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinių vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkūrimo vertė Lt	Atkūrimo patalpos vertė Lt
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	BAUTAS 10E RŪSIO		41,24		1.1.4.	661,55	722,70	29804	70	3941	



Respublika

Forma T1-92 KO

Sejamos

Inv. Nr. **1 AUKŠTAS**

Asmens nuosavybės fondas

DAVIMO NAMO, BUTO T. M. M. P. A. S.

Panerių
1a/m
H=3.50

Adresas

Savininkas

Adresas, gaminto data

Paros

Registruojamo data

Savininkas

Adresas, gaminto data

Paros

00.01.15

**MILERI
KAZYS, ALEKSANDRO**

05.10.02

7-357562

05.12.11

**GINAMOJI
TEISINĖ REGISTRACIJA
JANKŪNĖNĖ
RONALDAITIS**

9.01.18

**GINAMOJI
TEISINĖ REGISTRACIJA
JOLANTA**

**KAUNO M. NOT.
1976 m. 01
Registruojamo data**

**Daiktų apibūdinimas
Penzonius, A. G.**

ŽINIOS APIE BUTĄ: Šepokienė

Reikšmė	Siet. tūris	Skaitmenys	Buto Nr.
141m	1935	I	1a

Respublikos PATOCHINIS inventorizavimo

proje. ir paslaugų biuras

PANERIŲ

g.v. 69 N. 1a

KAUNAS 602 7 1A1m

V. SIURBYTE

L. SULCIENE

ANYBINĖ GRUPĖ

Firma T1—93 KO

Rajonas _____

Inventorinis Nr.

Asmens nuosavybės fondas

GYVENAMO NAMO, BUTO TECHININIS PAZIS

Adresas

Registriamo data

Savininko pavardė, v.t. vardas, gimimo data
ir valdymo pagrindas

61. Paraşar

1023. 01.15

NILERIS
KAZYS, ALEKSANDRO
kt 1 1A m

NOTARIAL PUBLIC

440

0.1 15

mk - 100

12. Postscript / Curry

7-12

1770

95/10 02

7-357562 перевелся на ОУ

95.12.11

EINAMOJI
TEINÉ REGISTRACIA

JANKŪNIENĒ
ROMALDA 1961

KAUNO M. NOT A. Pangrime

1995, 12, 11

Registro Nr. 1132

1-1726 - 15

06.01.09 douanepost
6-385505

96.0118

PODERSKIENĒ

BINAMON
TESISE REGISTRASI

JOLANTA

1a 6t. 1A

KAUNO M. NO.

1996 m. 01 11

Registro Nr.

5/8/5

Darty, aptaltay
penformis A bl.

ZINIOS APIE BUTA². Šapokiene

PATOGUMAI

Reiðs	Slaf. metri	Aukškos	Buto Nr.	vanden tekis	kanali zacija	centr. sild.	karnas vanduo	dujos	elektr. virvė	apšild plotas m ²
1A1m	1935	I	1a	gra	gra	-	-	-	-	20,70

lat'm - prietatos lentu
1935 m

990927 20/31560 akm

viso	Plotas m ² tame skaičiuje			Vertė rub.	
	gyvenami kambariai	pagalbinis	rūšiai ir kiti	naudojimo paskirtis ir proc.	pirkimo kaina
22.64	20.70	1.94		42.1 m 64 33.5	64 33.5

Patalpų pavadinimas	Plotas m ² tame skaičiuje			
	viso	gyvenami kambariai	pagalbinis	rūšiai ir kiti
1. gyven. virtuvė	20.70	20.70		
2. kambariai	0.60		0.60	
3. koridorai	1.34		1.34	
4. kloj.	22.64	20.70	1.94	
5. m. 1. užpildyta	6.25			6.25

1998 m. ... mėn. ... d. ... 1998 m. ... mėn. ... d. ...

Sudarė: ...
Tikrinė: ...

1998 m. ... mėn. ... d. ... 1998 m. ... mėn. ... d. ...

... KALINAS, ... PANEVIČIUS ...

Įkainavimo pažymėjimas

... PODERSKIENEI ... JOLANTA ...

(pavardė, vardas, t. v. organizacijos pavadinimas)

... (savivaldybės, mairėnės "kontorai")

... (namo, namo dalies, buto pirkimui)

Statinių ar įrenginių pavadinimas	Statybinė vertė (litas)	Susidėvėjimo procentas	Dabartinė vertė (litas)	Pirkimo vertė	
				litas	rub.
1 butas	1882	6%	6000	995	5700

Sudarė: ... (parašas) ...
"CICARAS", 417 100000

... (parašas) ...
Vilniaus Pašalinė ... (gavardė)

... (parašas) ...
Nepasirašiusi vertinimo ...
... (parašas) ...
... (parašas) ...

Ypatybių atlymas:

Būtu skaitlis	Gyvenamų kambarių skaitlis	Naudingas plotas	Tame skaitliuje	
			gyvenamas	pagalbinis
3	7	140.81	102.01	38.80

GP. Nr. 1044 m. Uy / Th Th d.

Pasatų ir statinių charakteristika														
Raidė	Pavadinimas (gyvenamas na- mas, statinys)	Statybos metai	Konstrukcinių elementų apibrėžimas $K=1-20$	sienos	stogas	Patogumai				Plotas m ²	Taris m ³	Vertė ylbine mūšilyje	T _{1/2} dienomis	
						elektra	vanduo- tiekis	kamali- zdaija	dujos					
Adm	gyv. namas	1935	22158	putų opt. kerolų	betono	yra	yra	yra	yra	113.12	313	55964	67	18465
	šiltna	1935	9089	"	"	yra	yra	yra	yra	64.94	166	22953	67	9574
	dujų	1935	903	betono	"	yra	yra	yra	yra	6.63	15	1775	67	586
Adm	Priekšinė	1935	619	betono	betono	yra	-	-	-	2.90	10	1565	67	516
	0.30 A:	K=1.20	32569									82247		27141
	1.54.10 B:													
	22.67m ² =	K=1.20	5244									13242		4370

[illegible]

Prostate is statinly characteristika

Gr. Nr. 10 m. 89 1 mèn 14 d.

... *mon. 9. Gala* ... biuro viršininkas
19 *68* m. ... mėn *31*

Pastatų esančių
.....
.....
.....

Kaimo m. Ponerių m. 69-18-10-10-10 - mėn.

(adresas)

Įkainojimo pažymėjimas

Isduotas Andrius Dargys, Meksikānie
(pavardē, vards, tēvo vards, organizācijas pavadinjmas)

Pateikti (savivaldybės, notarinės kontorai)

Kokiam reikalui *už nam* *pagal* *pirkti*
(namo, namo dalies, buto pirkimui)

Enil. Nr.	Statinių ar įrenginių pavadinimas	Statybinė vertė (rb.)	Susidėvėjimo procentas	Dabartinė vertė (rb.)	Perkama dalis	Vertė (rb.)
1985 m.	64 m - 1060 parabolė	505	35	328	0,5	164
2						
3						
4						
5						
6						

Sudarė
(parašas)
Raseiniai, 3346 — 50000 — 91

(V. SURBYE)
(pavardé)

Tikrino
(parašas)

... 7. SULCIENE)
(pavardè)

tsakingo asmens
rašas / pastabos

6

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

NEKILNOJAMOJO DAIKTO KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

Tomas: 1

Nekilnojamojo turto objektas: **Patalpa (butas)**

Bylos Nr.: 19/15697

Registro Nr.: 20/268070 (Patalpos/butai)

Adresas: **Kauno m. sav. Kauno m. Panerių g. 69-1B**

Lapų skaičius: 5



SUDERINTA

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

Elektroniniu parašu pasirašė: Sonata Sirvydienė

Pareigos: Vyresnioji kadastro specialistė

Laiko žyma: 2015-12-31 09:59:36

ens
bos

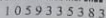
Bylos Nr. 19/15697
Tomo Nr. 1
Registro 20/268070

BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

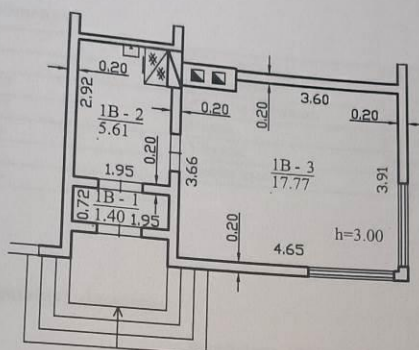
Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lapų skaič.	Bylos lapų numeriai	Pastabos
		Nr.	Data			
1	Statinio planas "PIRMAS AUKŠTAS"					
2	Patalpos (buto) kadastro duomenys 1D FORMA	1	2015-12-28	1	1	
3	Patalpos (buto) įkainojimas (perkainojimas) 2D FORMA	2	2015-12-28	1	2	
4	Patalpos (buto) vidaus plotų eksplicacija 3 FORMA	3	2015-12-28	1	3	
		4	2015-12-28	1	4	

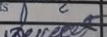
Vidaus apyrašo lapų

Matininke Vita Jasinskienė *Vas-*



PIRMAS AUKŠTAS



				Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas			
Licencijos Nr.G-734-(623), išduota 2008-08-27							
Pareigos		V., pavardė		Parašas		Data	
Matininkė		V.Jasinskienė				2015-12-28	
2M-M-1820		Kadastriinių matavimų skyrius 2 m. geopl. vedėja Jurgailė Novakienė					
Pirmo aukšto planas				1:100		A.V.	
Kauno m. sav. Kauno m.							
Panerių g. 69-1B							
Sudarytas pagal 2015-12-28 kadastrinių matavimų duomenis				Pastato pažymėjimas plane 1A1m			

Patalpos (buto) kadastro duomenys

ID FORMA

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Panerių g. 69-1B

Pavadinimas Butas

Unikalus Nr. 1993-5030-8019-0004
Pažymėjimas plane 1B
Paskirtis Gyvenamoji (butų)
Kad. duomenų nustatymo 2015-12-28

Aprašymas

Patalpos (buto) kadastro duomenys

Aukštis:	1	Šildymas:	
Kambarių skaičius:	1	Vandentiekis:	Krosninis šildymas
Bendras plotas: kv. m	24,78	Nuotekų šalinimas:	Nėra
Gyvenamasis plotas: kv.	17,77	Dujos:	Nėra
Rūsiai:	Nėra	Viryklė:	Nėra
Baigtumo procentas: %	100	Vonios kambarys:	Nėra
Karštas vanduo:	Nėra		

Pastato, kuriame yra butas (patalpa), duomenys

Pažymėjimas plane 1A1m
Unikalus Nr. 1993-5030-8019

Pavadinimas Gyvenamasis namas

Paskirtis Gyvenamoji(3 ir daugiau butų)

Statybos pradžios metai:	1935	Bendras plotas: kv. m	144,71
Statybos pabaigos metai:	1935	Aukštų skaičius:	1
Rekonstravimo pradžios		Baigtumo procentas: %	100
Rekonstravimo pabaigos		Tūris: kub. m	564
Kap. remonto pradžios		Koordinatė X:	6086492
Kap. remonto pabaigos		Koordinatė Y:	493005

Parengė Matininkė Vita Jasinskienė



Lapas 1 iš 1

31-Grd-2015 09:48:08

Eil. Nr.	Dok.
1	

Patalpos (buto) įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Panerių g. 69-1B
Unikalus Nr. 1993-5030-8019-0004

Vertės nustatymo data	[P]	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Aktuariai kainai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Aktuariaji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2015-12-28	P	1B	Butas	1,5	kv. m	24,78	Modelis: 11861	657,5	16300	70	4890		4880

Parengė Matininke Vita Jasinskienė *[signature]*



Lapas 1 iš 1

El. Nr.	Dok.
1	

Patalpos (buto) vidaus plotų eksplikacija

3 FORMA

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Panerių g. 69-1B

Unikalus Nr. 1993-5030-8019-0004

Žymėjimas 1B

Pavadinimas Butas

Paskirtis Gyvenamoji (butų)

Matavimų data 2015-12-28

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Gyvenamosios paskirties patalpų								Negyvenamosios paskirties patalpų	
	1 simbolis	2 simbolis		Bendras plotas m²	Naudingas plotas m²	Iš to skaičiaus				Rūšių (pursių) plotas m²	Garažų plotas m²	Pagrindinis plotas m²	Pagalbinis plotas m²
						Gyvenamas plotas m²	Verslo plotas m²	Pagalbinis naudingas plotas m²	Pagalbinis nenaudingas plotas m²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1B	1	Koridorius	1,40	1,40			1,40					
1	1B	2	Virtuvė	5,61	5,61			5,61					
1	1B	3	Kambarys	17,77	17,77	17,77							
Iš viso patalpų (3 patalpos)				24,78	24,78	17,77		7,01					

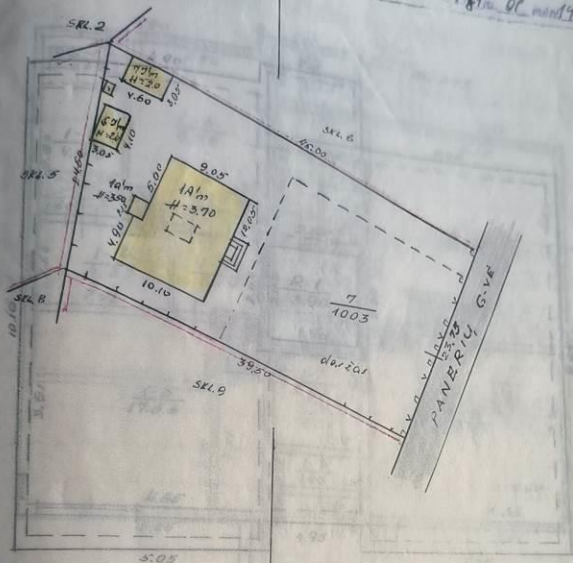
Parengė Matiminkė Vita Jasinskiene



Lapas 1 iš 1

Rift Valley

69th
parcels
18th Oct 1944



2 butas, 77 1/2

utas, 7 1/2
PERKAINUOTA

OR. 2 1004 m. 11 men 26
Ivykde (Soveta Siivystys)
Tikrino (Vyr. kadastri)
Roma Kestelklo

PANERI 4

69.2

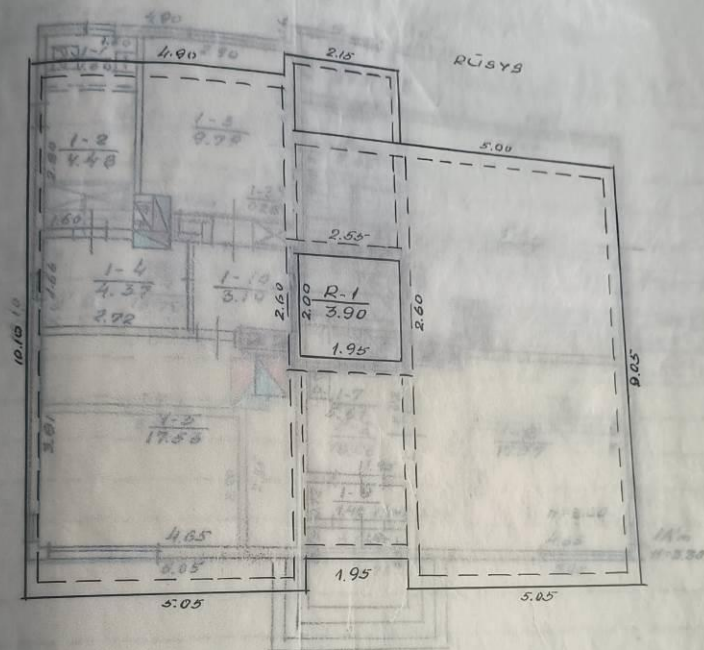
KACINAJ	502	7
---------	-----	---

502 7

 $\frac{1}{5}$

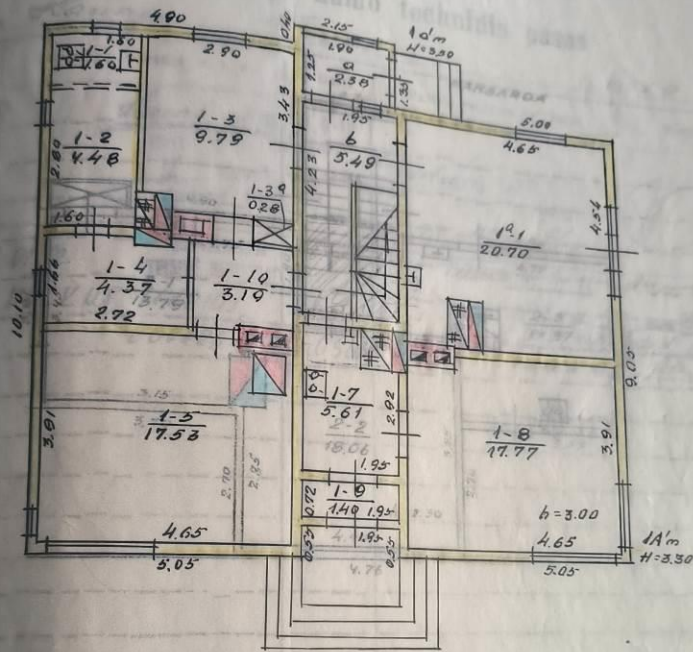
1920

02 11 25



PĀNĒRIJ
 KĀLNĀI 502 7 1A^m
 100
 69.2
 92 11 20

Gyvenamųjų namo techninis planas



PANERIŲ

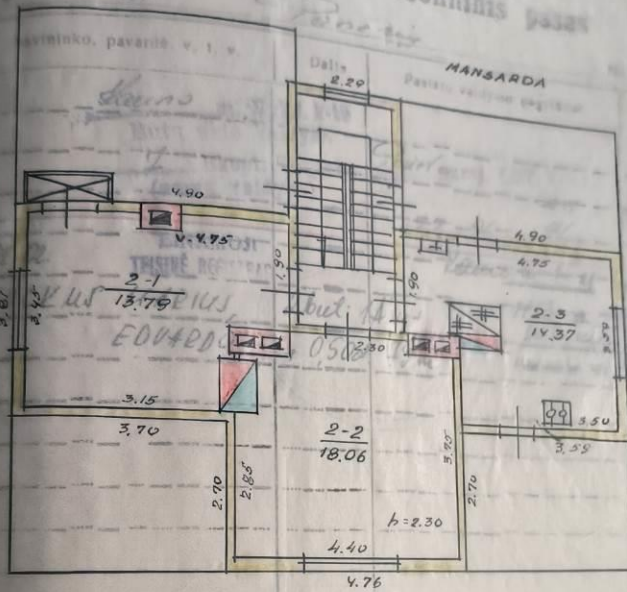
69.2

KACINAI 302 7 11m

Handwritten signature and stamp:
 M. BURNATIS
 92 XI 85

1:100
 GANYBŲ GRUBUS

Gyvenamojo namo techninis planas



Žemės sklypo apžeminimas

Plotas	statoma	užstatyta	viso sklypo	šaltiniai
1003	1000	142	411	2

Patalpų skaičius

PANERI 14

60.2

60.2

KALINAI 502 7 1A/m

100

92 11 20

CANTEL

Respublika _____

Rajons _____

Apylinke (miestas) _____

Kaimas (miesto rajonas) _____

Inventoris Nr. _____

Tipinė forma Nr. 2-71

Rejestro Nr. _____

Asmens nuosavybės fondas

Gyvenamojo namo techninis pasas

Adresas Kaunas

Paneriai

Data	Savininko, pavardė, v. t. v.	Dalis	Pastatų valdymo pagrindas	Nr. 59
77.12.20	<u>Kocius</u>	<u>Butų ūkio valdymas</u>	<u>Pažintinis, LOT</u>	<u>7</u>
98.02.02	<u>MOCKIUS MARIUS EDUARDAS</u>	<u>2 but. 14 m² + 050 m² 75 m</u>	<u>1995 m. 01 m. 24 d. pildymo bend. ket.</u>	<u>12-130</u>

Zemės sklypo eksplikacija

Viso		Tame skaičiuje						
išskirta	naudojama	užstatyta	viso kiemo	šaligatviai	grindys	sodas	daržas	kitos žemės
1003	1003	142	411	2			450	

Patalpų charakteristika

Patalpų charakteristika		Tame skaičiuje	
Butų skaičius	Gyvenamųjų kambarių skaičius	Naudingasis plotas	gyvenamas pagalbinis
3	7	132,84	102,01

Pastatų skaitmenis		Užstatytas plotas		Nuomoliamas negyvenamas plotas	
viso	gyvenamųjų	viso	po pagrindo pastatais	gyv. pastatė	negyv. pastatė

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Inventoriaus idėja	Audito Nr.	Buto Nr.	Kambarių	Patalpų pavadinimas		Gyvenamas									
				patalpų parkietis	kam naudojama	fonetinis nustatymas	plotas kvadr.	plotas kvadr.	plotas kvadr.	plotas kvadr.	plotas kvadr.	plotas kvadr.	plotas kvadr.	plotas kvadr.	plotas kvadr.
		2	1	vieta	vieta	350									
		1	1	apgyvendinti	vieta p.	160	160								
			2	"	vieta	148	148								
			3	"	laukimas	975	975								
			30	"	apgyvendinti	120	120								
			4	"	laukimas	437	437								
			5	"	laukimas	953	953								
			7	"	vieta	561	561								
			8	"	laukimas	1977	1977								
			9	"	laukimas	140	140								
			10	"	laukimas	319	319								
					nuo 1. buto	800	800	1946	1656						
		5	1	laukimas	1379	1379									
			1	laukimas	1826	1826									
			3	vieta	1437	1437									
					nuo 1. buto	1421	1421	1656	1437						
		1	10	1	apgyvendinti	3070	3070								
			a	konkreto naudojimo	230		230								
			b	"		549	549								
					nuo a	287	287								
					nuo apgyvendinti	1846	1846	1946	3093						
					nuo b	1447	1447	1946	1946	1946	1946	1946	1946	1946	1946

1982 m. 11 mėn. 25 d. Sudaryta: [parašas] Tiktino: [parašas]

Bylos Nr. 011507-123 2 laim.

Statybos kaimo kaimas

Patalpos (buto) įkainojimas (perkainojimas)

Adresas: Kaunas Paneriu g. 69-2

Vertės nustatymo data	IP	Zymėjimas	Pavadinimas	Kambarių skaičius	Kambarių plotas	Maravimo viena	Kada	Kambarių ir turtų	Užstatytas plotas	Užstatytas plotas	Užstatytas plotas	Užstatytas plotas	Užstatytas plotas	Užstatytas plotas	Užstatytas plotas
2004-11-26		2	Butas	2,5	2,5	Plotas m2	46,22	1,6	24,700	70	7410	0,80	5930		

2007 m. 11 26

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

[parašas]

Pagalbinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Bylos Nr. 19/15697

2B forma

Adresas: Kaunas Panerių g. 69

Statybos kainos indeksas

Vertės nustatymo data	ĮCP	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vert. maž. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vieneto st. vertė po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės patalpon koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2004-11-26		711ž	Ūkinis pastatas	2,9		Tūris m3	28	6.6.1	123	3440	70	1030	0,30	309

Parengė

Tikrino

(parašas)
 (pareigos, padėtis, v. parašas, data)
 1001 1126
 (parašas, padėtis, v. parašas, data)
 (parašas, padėtis, v. parašas, data)

MARIUS MOCHALUS, BUTU, UKIO TARNYBOS

PLOTAS 1008 m²

ŽEMETVARKOS TARNYBOS VIRŠININKAS

Y. Karpavičienė

(v. pavarde)-

(parasitic)

SKLYPO CENTRO KOORDINATĖS VALSTYBINĖJE
1942 m. KOORDINACIJŲ SISTEMOJE

TRAPECIJOS M 1:500 NOMENKLATURA VIETINĖJE
KOORDINACIJU SISTEMOJE

62 - II - 13

SKLYPO RIBŲ POSŪKIO TAŠKŲ IR PASTATŲ
KAMPŲ KOORDINATĖS VIETINĖJE SISTEMOJE

SKLYPO RIBOS PIRTIES
KADASTRO ŽEMELAPYJE
Valstybės įmonės Registrų centro
Kauno filialas

pareigos 200	<i>[Signature]</i> Inžinierė operatorė	v. parašė 199 d.
-----------------	---	---------------------

Pakera Audra

SUDERINTA:	PARASAS	VARDAS: PAVARDE: TEVO: VARGAS	DATA
SKL.YPO. NR.	<i>1009</i>	MARIUS MOCKUS	1995.07.
	<i>1010</i>	AUTO: URO THAYER	1995.07.
	<i>1011</i>	LEONARDA MASINSKIENE	1995.07.
	<i>1012</i>	KRISTINA CEREXIENE	1995.07.

ORGANIZACIJOS PAVAŽ.	Uždaroji akcinė bendrovė "KAUNO INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI"			
	PARASAS	PARŠKOS	PAVARDĖ	DATA
MATAVIMUS ATLKD	<i>[Signature]</i>	1472	A. ŠGŠCHULEVICIUS	1995-07
PLANĄ SUDARĖ	<i>[Signature]</i>	1715	A. JACIŪNIEVIČIUS	1995-07
DARBŲ VADOVYB.	<i>[Signature]</i>	SK. V. VAS.	A. KRASIŪS	1995-07
SKYRIAUS V. KAS.	<i>[Signature]</i>	SK. V. KAS.	A. MERELIŠAS	1995-07
LICENCIJOS NR. 1	IŠDAVIMO DATA: 1994.05.03			

Išrašas iš pastatų energinio naudingumo sertifikatų registro

Sertifikato Nr.	KG-0483-02739
Išdavimo d.	2017-09-22
Galiojimo d.	2027-09-22
Unikalus Nr.	1993-5030-8019:0004
Adresas	Panerių g. 69-1B, Kauno m., Kauno m. sav.
Pastato paskirtis	Kiti gyvenamieji pastatai (namai)
Energinio naudingumo klasė	G
Šildomas plotas (m²)	24.78
E.sąnaudos ¹⁾ (kWh/m²/metai)	0
E.sąnaudos šildymui ²⁾ (kWh/m²/metai)	nenustatyta
CO₂ kiekis ³⁾ (kg/m²/metai)	nenustatyta
Šilumos šaltinis(-iai)	nenustatyta
Eksperto vardas pavardė	Larija Tkačiova
Atestato Nr.	0483
TBS ⁵⁾	
Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama LR ir (ar) ES biudžeto lėšomis ⁶⁾	n/d
Pastaba	

Išrašas sugeneruotas: 2026-08-06

Išrašą atspausdino:

(vardas, pavardė, parašas)

PASTABOS / PAAIŠKINIMAI:

¹⁾ Energijos sąnaudos (kWh/m²/metai) – skaičiuojamosios suminės energijos sąnaudos vienam kvadratiniam metrui pastato (pastato dalies) naudingojo ploto, pagal pirmosios 2005-12-20 AM įsakymu. Nr. D1-624 patvirtintos STR 2.01.09:2005 redakcijos 21.5 punktą.

²⁾ Energijos sąnaudos pastato šildymui (kWh/m²/metai) įvestos nuo 2012-02-01, įsigaliojus 2011-06-07 AM įsakymu Nr.D1-462 patvirtintiems STR 2.01.09:2005 pakeitimams, kurie panaikino aukščiau minėtų energijos sąnaudų¹⁾ skaičiavimą.

³⁾ CO₂ kiekis – pastato (jo dalies) į aplinką išmetamas anglies dvideginio kiekis per metus, įvestas pagal 2012-08-21 AM įsakymu Nr.D1-674 patvirtintą STR 2.01.09:2012 redakciją.

⁴⁾ Sertifikatą išdavęs ekspertas. Sertifikavimo ekspertas atsako už objektyvų ir kokybišką pastato (ar jo dalies) sertifikavimą. Eksperto atestato galiojimą galima patikrinti PENSE atestatų registre.

⁵⁾ Tipinis buto sertifikatas – pagal 2012-12-10 AM įsakymu Nr.D1-1071 patvirtintą STR 2.01.09:2012 keitimą įvestas tipinis energinio naudingumo sertifikatas; išduodamas tik butams, neatliekant skaičiavimų ir priskiriant žemiausią energinio naudingumo klasę.

⁶⁾ Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama Lietuvos Respublikos ir (ar) Europos Sąjungos biudžeto lėšomis: taip / taip dalinai / ne (informacija į registrą įtraukiama nuo 2022-08-01).

- Pastato sertifikatas galioja visoms pastato dalims, įskaitant ir butus.

- Sertifikavimo užsakovas atsako už pateiktų pastato būklės duomenų teisingumą. Sertifikavimas atliekamas, kai užsakovas patvirtina pastato būklės duomenis.

Išrašas iš pastatų energinio naudingumo sertifikatų registro

Sertifikato Nr.	KG-0484-02150
Išdavimo d.	2016-12-29
Galiojimo d.	2026-12-29
Unikalus Nr.	1993-5030-8019:0001
Adresas	Panerių g. 69-1A, Kauno m., Kauno m. sav.
Pastato paskirtis	Kiti gyvenamieji pastatai (namai)
Energinio naudingumo klasė	G
Šildomas plotas (m²)	20.7
E.sąnaudos ¹⁾ (kWh/m²/metai)	0
E.sąnaudos šildymui ²⁾ (kWh/m²/metai)	nenustatyta
CO₂ kiekis ³⁾ (kg/m²/metai)	nenustatyta
Šilumos šaltinis(-iai)	nenustatyta
Eksperto vardas pavardė	Neringa Aleksandra Sankauskienė
Atestato Nr.	0484
TBS ⁵⁾	
Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama LR ir (ar) ES biudžeto lėšomis ⁶⁾	n/d
Pastaba	

Išrašas sugeneruotas: 2026-08-06

Išrašą atspausdino:

(vardas, pavardė, parašas)

PASTABOS / PAAIŠKINIMAI:

¹⁾ Energijos sąnaudos (kWh/m²/metai) – skaičiuojamosios suminės energijos sąnaudos vienam kvadratiniam metrui pastato (pastato dalies) naudingojo ploto, pagal pirmosios 2005-12-20 AM įsakymu. Nr. D1-624 patvirtintos STR 2.01.09:2005 redakcijos 21.5 punktą.

²⁾ Energijos sąnaudos pastato šildymui (kWh/m²/metai) įvestos nuo 2012-02-01, įsigaliojus 2011-06-07 AM įsakymu Nr.D1-462 patvirtintiems STR 2.01.09:2005 pakeitimams, kurie panaikino aukščiau minėtų energijos sąnaudų¹⁾ skaičiavimą.

³⁾ CO₂ kiekis – pastato (jo dalies) į aplinką išmetamas anglies dvideginio kiekis per metus, įvestas pagal 2012-08-21 AM įsakymu Nr.D1-674 patvirtintą STR 2.01.09:2012 redakciją.

⁴⁾ Sertifikatą išdavęs ekspertas. Sertifikavimo ekspertas atsako už objektyvų ir kokybišką pastato (ar jo dalies) sertifikavimą. Eksperto atestato galiojimą galima patikrinti PENSE atestatų registre.

⁵⁾ Tipinis buto sertifikatas – pagal 2012-12-10 AM įsakymu Nr.D1-1071 patvirtintą STR 2.01.09:2012 keitimą įvestas tipinis energinio naudingumo sertifikatas; išduodamas tik butams, neatliekant skaičiavimų ir priskiriant žemiausią energinio naudingumo klasę.

⁶⁾ Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama Lietuvos Respublikos ir (ar) Europos Sąjungos biudžeto lėšomis: taip / taip dalinai / ne (informacija į registrą įtraukiama nuo 2022-08-01).

- Pastato sertifikatas galioja visoms pastato dalims, įskaitant ir butus.

- Sertifikavimo užsakovas atsako už pateiktų pastato būklės duomenų teisingumą. Sertifikavimas atliekamas, kai užsakovas patvirtina pastato būklės duomenis.

Išrašas iš pastatų energinio naudingumo sertifikatų registro

Sertifikato Nr.	KG-0500-15629
Išdavimo d.	2024-11-06
Galiojimo d.	2034-11-06
Unikalus Nr.	1993-5030-8019:0002
Adresas	Panerių g. 69-2, Kaunas, Kauno m. sav.
Pastato paskirtis	Kiti gyvenamieji pastatai (namai)
Energinio naudingumo klasė	G
Šildomas plotas (m²)	46.22
E.sąnaudos ¹⁾ (kWh/m²/metai)	0
E.sąnaudos šildymui ²⁾ (kWh/m²/metai)	nenustatyta
CO₂ kiekis ³⁾ (kg/m²/metai)	nenustatyta
Šilumos šaltinis(-iai)	nenustatyta
Eksperto vardas pavardė	Daiva Baranauskienė
Atestato Nr.	0500
TBS ⁵⁾	
Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama LR ir (ar) ES biudžeto lėšomis ⁶⁾	nedeklaruota
Pastaba	

Išrašas sugeneruotas: 2026-08-06

Išrašą atspausdino:

(vardas, pavardė, parašas)

PASTABOS / PAAIŠKINIMAI:

¹⁾ Energijos sąnaudos (kWh/m²/metai) – skaičiuojamosios suminės energijos sąnaudos vienam kvadratiniam metrui pastato (pastato dalies) naudingojo ploto, pagal pirmosios 2005-12-20 AM įsakymu. Nr. D1-624 patvirtintos STR 2.01.09:2005 redakcijos 21.5 punktą.

²⁾ Energijos sąnaudos pastato šildymui (kWh/m²/metai) įvestos nuo 2012-02-01, įsigaliojus 2011-06-07 AM įsakymu Nr.D1-462 patvirtintiems STR 2.01.09:2005 pakeitimams, kurie panaikino aukščiau minėtų energijos sąnaudų¹⁾ skaičiavimą.

³⁾ CO₂ kiekis – pastato (jo dalies) į aplinką išmetamas anglies dvideginio kiekis per metus, įvestas pagal 2012-08-21 AM įsakymu Nr.D1-674 patvirtintą STR 2.01.09:2012 redakciją.

⁴⁾ Sertifikatą išdavęs ekspertas. Sertifikavimo ekspertas atsako už objektyvų ir kokybišką pastato (ar jo dalies) sertifikavimą. Eksperto atestato galiojimą galima patikrinti PENSE atestatų registre.

⁵⁾ Tipinis buto sertifikatas – pagal 2012-12-10 AM įsakymu Nr.D1-1071 patvirtintą STR 2.01.09:2012 keitimą įvestas tipinis energinio naudingumo sertifikatas; išduodamas tik butams, neatliekant skaičiavimų ir priskiriant žemiausią energinio naudingumo klasę.

⁶⁾ Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama Lietuvos Respublikos ir (ar) Europos Sąjungos biudžeto lėšomis: taip / taip dalinai / ne (informacija į registrą įtraukiama nuo 2022-08-01).

- Pastato sertifikatas galioja visoms pastato dalims, įskaitant ir butus.

- Sertifikavimo užsakovas atsako už pateiktų pastato būklės duomenų teisingumą. Sertifikavimas atliekamas, kai užsakovas patvirtina pastato būklės duomenis.

Išrašas iš pastatų energinio naudingumo sertifikatų registro

Sertifikato Nr.	KG-0502-10511
Išdavimo d.	2022-02-22
Galiojimo d.	2032-02-22
Unikalus Nr.	1993-5030-8019:0003
Adresas	Panerių g. 69-1, Kauno m., Kauno m. sav.
Pastato paskirtis	Kiti gyvenamieji pastatai (namai)
Energinio naudingumo klasė	G
Šildomas plotas (m²)	41.24
E.sąnaudos ¹⁾ (kWh/m²/metai)	0
E.sąnaudos šildymui ²⁾ (kWh/m²/metai)	nenustatyta
CO₂ kiekis ³⁾ (kg/m²/metai)	nenustatyta
Šilumos šaltinis(-iai)	nenustatyta
Eksperto vardas pavardė	Vitalija Gečiauskaitė
Atestato Nr.	0502
TBS ⁵⁾	
Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama LR ir (ar) ES biudžeto lėšomis ⁶⁾	n/d
Pastaba	

Išrašas sugeneruotas: 2026-08-06

Išrašą atspausdino:

(vardas, pavardė, parašas)

PASTABOS / PAAIŠKINIMAI:

¹⁾ Energijos sąnaudos (kWh/m²/metai) – skaičiuojamosios suminės energijos sąnaudos vienam kvadratiniam metrui pastato (pastato dalies) naudingojo ploto, pagal pirmosios 2005-12-20 AM įsakymu. Nr. D1-624 patvirtintos STR 2.01.09:2005 redakcijos 21.5 punktą.

²⁾ Energijos sąnaudos pastato šildymui (kWh/m²/metai) įvestos nuo 2012-02-01, įsigaliojus 2011-06-07 AM įsakymu Nr.D1-462 patvirtintiems STR 2.01.09:2005 pakeitimams, kurie panaikino aukščiau minėtų energijos sąnaudų¹⁾ skaičiavimą.

³⁾ CO₂ kiekis – pastato (jo dalies) į aplinką išmetamas anglies dvideginio kiekis per metus, įvestas pagal 2012-08-21 AM įsakymu Nr.D1-674 patvirtintą STR 2.01.09:2012 redakciją.

⁴⁾ Sertifikatą išdavęs ekspertas. Sertifikavimo ekspertas atsako už objektyvų ir kokybišką pastato (ar jo dalies) sertifikavimą. Eksperto atestato galiojimą galima patikrinti PENSE atestatų registre.

⁵⁾ Tipinis buto sertifikatas – pagal 2012-12-10 AM įsakymu Nr.D1-1071 patvirtintą STR 2.01.09:2012 keitimą įvestas tipinis energinio naudingumo sertifikatas; išduodamas tik butams, neatliekant skaičiavimų ir priskiriant žemiausią energinio naudingumo klasę.

⁶⁾ Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama Lietuvos Respublikos ir (ar) Europos Sąjungos biudžeto lėšomis: taip / taip dalinai / ne (informacija į registrą įtraukiama nuo 2022-08-01).

- Pastato sertifikatas galioja visoms pastato dalims, įskaitant ir butus.

- Sertifikavimo užsakovas atsako už pateiktų pastato būklės duomenų teisingumą. Sertifikavimas atliekamas, kai užsakovas patvirtina pastato būklės duomenis.

V PRIEDAS. PROJEKTINĖ DOKUMENTACIJA

*Kauno miesto savivaldybės administracija
Leidimą išdavusio subjekto pavadinimas*

LEIDIMAS

_____ m. _____ d. Nr. _____.

ŠIUO DOKUMENTU SUTEIKIAMA TEISĖ:

Statyti naują (-us) statinį (-ius):

Statinio paskirtis Daugiabučių

Pastatas pagal patalpų paskirties grupes Monofunkcinis

Pastato paskirties grupė Daugiabučių

Pavadinimas Daugiabutis gyvenamas namas

Kategorija Neypatingasis

Žemės sklypo (-ų) unikalus Nr. 1901-0036-0058

Valstybinės žemės sklypas Taip

Žemės sklypo (-ų) kad. Nr. 1901/0036:58; Nesuformuotas žemės sklypas (valstybinė žemė)

Adresas (-ai) *(jei suteiktas)* Kaunas, Panerių g. 69; Kaunas, Panerių g.

Laikinas statinys Ne

Nugriovimo termino pabaiga Nėra

Saugoma teritorija Ne

Kultūros paveldo objekto teritorija Ne

Kultūros paveldo vietovė Ne

Kultūros paveldo objekto apsaugos zona Ne

Kultūros paveldo vietovės apsaugos zona Ne

Statyti naują (-us) statinį (-ius):

Statinio paskirtis Kitos paskirties

Inžinerinio statinio grupė Kiti inžineriniai statiniai

Pavadinimas Kieta danga - aikštelė

Kategorija Nesudėtingasis

Žemės sklypo (-ų) unikalus Nr. 1901-0036-0058

Valstybinės žemės sklypas Ne

Žemės sklypo (-ų) kad. Nr. 1901/0036:58

Adresas (-ai) *(jei suteiktas)* Kaunas, Panerių g. 69

Laikinas statinys Ne

Nugriovimo termino pabaiga Nėra

Saugoma teritorija Ne

Kultūros paveldo objekto teritorija Ne

Kultūros paveldo vietovė Ne

Kultūros paveldo objekto apsaugos zona Ne

Kultūros paveldo vietovės apsaugos zona Ne

Statyti naują (-us) statinį (-ius):

Statinio paskirtis Kitos paskirties

Inžinerinio statinio grupė Kiti inžineriniai statiniai

Pavadinimas Kieta danga - takai

Kategorija Nesudėtingasis

Žemės sklypo (-ų) unikalus Nr. 1901-0036-0058

Valstybinės žemės sklypas Ne

Žemės sklypo (-ų) kad. Nr. 1901/0036:58

Adresas (-ai) *(jei suteiktas)* Kaunas, Panerių g. 69

Laikinas statinys Ne

Nugriovimo termino pabaiga Nėra

Saugoma teritorija Ne

Kultūros paveldo objekto teritorija Ne

Kultūros paveldo vietovė Ne
Kultūros paveldo objekto apsaugos zona Ne
Kultūros paveldo vietovės apsaugos zona Ne

Griauti statinį (-ius):

Statinio paskirtis Daugiabučių
Pastatas pagal patalpų paskirties grupes Monofunkcinis
Pastato paskirties grupė Daugiabučių
Pavadinimas Gyvenamas namas
Kategorija Neypatingasis
Žemės sklypo (-ų) kad. Nr. 1901/0036:58
Unikalus Nr. 1993-5030-8019
Žemės sklypo (-ų) unikalus Nr. 1901-0036-0058
Valstybinės žemės sklypas Ne
Adresas (-ai) (jei suteiktas) Kaunas, Panerių g. 69
Saugoma teritorija Ne
Kultūros paveldo objekto teritorija Ne
Kultūros paveldo vietovė Ne

DUOMENYS APIE STATINIO PROJEKTĄ

Pavadinimas DAUGIABUČIŲ PASKIRTIES 1A1m PASTATO (DAUGIABUČIŲ GRUPĖS) GRIOVIMO IR DAUGIABUČIŲ PASKIRTIES PASTATO (DAUGIABUČIŲ GRUPĖS) NAUJOS STATYBOS, PANERIŲ G. 69, KAUNE, PROJEKTAS
Numeris 25/K-P69 Parengimo metai 2025
Statinio projektas parengtas taikant statinio informacinio modeliavimo (angl. *Building Information Modelling, toliau – BIM*) priemones Ne
Statytojas (užsakovas) yra perkančioji organizacija ar perkantysis subjektas (kaip apibrėžiami Viešųjų pirkimų įstatyme ir Pirkimų, atliekamų vandentvarkos, energetikos, transporto ar pašto paslaugų srities perkančiųjų subjektų, įstatyme) Ne
Perkančioji organizacija ar perkantysis subjektas yra valstybės ar savivaldybės institucija ar įstaiga Ne
Projektas finansuojamas valstybės biudžeto (įskaitant Europos Sąjungos struktūrinių fondų ir kitos tarptautinės finansinės paramos lėšas) lėšomis, valstybės vardu pasiskolintomis arba valstybės garantuotų paskolų lėšomis, valstybės pinigų fondų lėšomis, savivaldybių biudžetų lėšomis Ne

Duomenys apie statytoją (-us) ir jam (jiems) priskirtą (-us) projekte suprojektuotą (-us) statinį (-ius)

Fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas, statinio (-ių): paskirtis, pavadinimas, kategorija, žemės sklypo kad. Nr., statinio unikalus Nr. (jei suteiktas), adresas (kai privalomas, kai nekilnojamas daiktas yra adreso objektas)

Marius Levanas, [redacted], Daugiabučių (Gyvenamoji; Daugiabučių), Daugiabutis gyvenamas namas, Neypatingasis, 1901/0036:58, Nėra, Kaunas, Panerių g. 69; Kaunas, Panerių g.; Kitos paskirties (Inžinerinė; Kiti inžineriniai statiniai), Kieta danga - aikštelė, Nesudėtingasis, 1901/0036:58, Nėra, Kaunas, Panerių g. 69; Kitos paskirties (Inžinerinė; Kiti inžineriniai statiniai), Kieta danga - takai, Nesudėtingasis, 1901/0036:58, Nėra, Kaunas, Panerių g. 69; Daugiabučių (Gyvenamoji; Daugiabučių), Gyvenamas namas, Neypatingasis, 1901/0036:58, 1993-5030-8019, Kaunas, Panerių g. 69

Kontaktinė informacija

El. p. mlevanas1978@gmail.com, tel. +37068666419

Juridinio asmens, kitos užsienio organizacijos ar jų padalinių pavadinimas, juridinio asmens kodas, statinio (-ių): paskirtis, pavadinimas, kategorija, žemės sklypo kad. Nr., statinio unikalus Nr. (jei suteiktas), adresas (kai privalomas, kai nekilnojamas daiktas yra adreso objektas)

MB "Grakštuolės", 305197953, Daugiabučių (Gyvenamoji; Daugiabučių), Daugiabutis gyvenamas namas, Neypatingasis, 1901/0036:58, Nėra, Kaunas, Panerių g. 69; Kaunas, Panerių g.; Kitos paskirties (Inžinerinė; Kiti inžineriniai statiniai), Kieta danga - aikštelė, Nesudėtingasis, 1901/0036:58, Nėra, Kaunas, Panerių g. 69; Kitos paskirties (Inžinerinė; Kiti inžineriniai statiniai), Kieta danga - takai, Nesudėtingasis, 1901/0036:58, Nėra, Kaunas, Panerių g. 69; Daugiabučių (Gyvenamoji; Daugiabučių), Gyvenamas namas, Neypatingasis, 1901/0036:58, 1993-5030-8019, Kaunas, Panerių g. 69

Kontaktinė informacija

El. p. mlevanas1978@gmail.com, tel. +37068666419

Duomenys apie statinio projektuotoją

Juridinio asmens, kitos užsienio organizacijos ar jų padalinių pavadinimas, kodas
MB "Bertauskio projektai", 303166090

Duomenys apie statinio projekto vadovą

Vardas, pavardė Mantas Bertauskis

Dokumento, suteikiančio teisę užsiimti atitinkama veikla, duomenys

Pavadinimas Architekto atestatas

Numeris A 1762

Galioja nuo 2015-12-22 Galioja iki Nėra

Duomenys apie statinio projekto bendraautorius

Nėra

Savivaldybės, kaip valstybinės žemės patikėtinio, sutikimas (pritarimas) įgyvendinti statinio projekte numatytus sprendinius (kai statybą leidžiantis dokumentas išduodamas statyti ir (ar) rekonstruoti savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių valstybinėje žemėje)

„Pritariu“, savivaldybės pavadinimas

Kauno miesto savivaldybės administracija

Leidimą išdavė

pareigos *A. V.*

parašas

vardas, pavardė

Vadovaujantis Statybos įstatymo [8.3] 3 straipsnio 2¹ dalimi, statytojo teisė vykdyti statybos darbus įgyvendinama pranešus apie statybos pradžią ir įvykdžius kitus Statybos [8.3] įstatyme nustatytus reikalavimus.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo [8.4] 10¹ straipsnio 4 dalimi, jei statyba vykdoma nepranešus apie statybos pradžią arba nepateikus visų privalomų dokumentų, informacijos ir (ar) pateikti dokumentai, informacija neatitinka teisės aktų reikalavimų, Inspekcijos pareigūnas, nustatęs pažeidimus, sustabdo statybą, taiko administracinę atsakomybę, pateikia privalomąjį nurodymą sumokėti Statybos įstatymo [8.3] 1 priede nurodyto dydžio įmoką už nepranešimą apie statybos pradžią, kuri lygi pusei įmokos už savavališkos statybos įteisinimą.

Jūsų asmens duomenų valdytoja yra Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, juridinio asmens kodas – 188602370, buveinės adresas – A. Jakšto g. 4, 01105 Vilnius, duomenų apsaugos pareigūno el. paštas dap@am.lt. Jūsų asmens duomenų tvarkytoja yra Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija), juridinio asmens kodas 288600210, buveinės adresas – A. Vienuolio g. 8, 01104 Vilnius, duomenų apsaugos pareigūno el. paštas duomenuapsauga@vtpsi.lt. Jūsų duomenys bus tvarkomi šio leidimo registravimo ir dokumentų valdymo tikslais, kad būtų įvykdytos teisės aktais numatytos teisinės prievolės (Reglamento (ES) 2016/679 6 str. 1 d. c punktas). Jei nepateiksite savo asmens duomenų, nebus galima Jums suteikti prašomų paslaugų. Jūsų asmens duomenys bus saugomi teisės aktų, reglamentuojančių duomenų saugojimo terminus, nustatyta tvarka ir gali būti teikiami teisėsaugos institucijoms, kitiems tretiesiems asmenims, jeigu to reikės Jūsų prašymui išnagrinėti, ir asmenims, kurie turi teisinį pagrindą šiuos duomenis gauti teisės aktų nustatyta tvarka. Duomenų subjektų teisių įgyvendinimo Valstybinėje teritorijų planavimo ir statybos inspekcijoje prie Aplinkos ministerijos taisyklių nustatyta tvarka turite teisę prašyti, kad Inspekcija leistų susipažinti su Jūsų asmens duomenimis ir juos ištaisyti arba ištrinti, arba apribotų duomenų tvarkymą, arba nesutikti, kad duomenys būtų tvarkomi, turite teisę duomenis perkelti ir teisę pateikti

skundą Valstybinei duomenų apsaugos inspekcijai (L. Sapiegos g. 17, 10312 Vilnius, tel. (8 5) 271 2804, el. p. ada@ada.lt). Daugiau informacijos apie Jūsų duomenų tvarkymą rasite interneto svetainės <http://vtpsi.lrv.lt/> skiltyje „Asmens duomenų apsauga“.

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Kauno miesto savivaldybės administracija 188764867, Kauno m. sav. Kauno m. Laisvės al. 96
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Leidimas statyti naują (- us) statinį (- ius)
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-07-14 Nr. LSNS-21-260714-00280
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Donatas Grybauskas, Vedėjas Donatas Grybauskas, Kauno miesto savivaldybės administracija
Sertifikatas išduotas	DONATAS GRYBAUSKAS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-07-14 16:34:04 +03:00
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-07-14 16:34:18 +03:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	SK ID Solutions EID-Q 2024E, SK ID Solutions AS EE
Sertifikato galiojimo laikas	2025-02-06 22:40:03 – 2028-02-06 22:40:02
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Donatas Grybauskas, Vedėjas Donatas Grybauskas, Kauno miesto savivaldybės administracija
Sertifikatas išduotas	DONATAS GRYBAUSKAS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-07-14 16:34:35 +03:00
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-07-14 16:34:39 +03:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	SK ID Solutions EID-Q 2024E, SK ID Solutions AS EE
Sertifikato galiojimo laikas	2025-02-06 22:40:03 – 2028-02-06 22:40:02
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	–
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Avilys SDP eDocs
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-07-17 11:04:38)
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-07-17 11:04:38 Avilys SDP eDocs

VI PRIEDAS. ESG KRITERIJŲ KLAUSIMYNAS TURTO VERTINIMUI

ESG KRITERIJŲ KLAUSIMYNAS TURTUI VERTINTI

Vertinamo turto adresas: Kauno m. sav., Kauno m., Panerių g. 69

Klausimyno pildymo data: 2026-08-07

Kriterijus	Atsakymas	Duomenų šaltinis
I. Pastato tvarumo sertifikavimo sistemos		
BREEAM		
1. Ar pastatas sertifikuotas pagal BREEAM?	Ne	Lietuvos BREEAM projektai
2. Jei taip:		
Įvertinimo lygis		
Pastato statusas		
LEED		
1. Ar pastatas sertifikuotas pagal LEED?	Ne	Lietuvos LEED projektai
2. Jei taip:		
Įvertinimo lygis		
Pastato statusas		
II. Energinio naudingumo sertifikatas (ENS) ir kita informacija apie energijos naudojimą ir gamybą		
1. Ar pastate yra išmanioji BMS (pastato valdymo sistema)?	Ne	BMS techninė specifikacija, kliento apklausa.
2. Energinio naudingumo sertifikato (ENS) klasė	Duomenų nėra	
3. ENS - galiojimo data / išdavimo data (naujausia)		
4. Norminės pirminės energijos sąnaudos	Nėra duomenų	
5. Skaičiuojamosios pirminės energijos sąnaudos	Nėra duomenų	
6. Skaičiuojamosios neatsinaujinančios pirminės energijos sąnaudos	Nėra duomenų	
7. Šilumos šaltinis	Nėra duomenų	
8. Šildomas plotas	Nėra duomenų	
III. Atsinaujinančios elektros energijos naudojimas ir gamyba		

1.Ar objekte įrengtas atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinis?	Ne	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa
2.Jei taip, kur įrengtas atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinis?		
3.Jei taip, instaliuota galia		
4.Jei taip, ar atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinio energija naudojama tiesiogiai pastato vidaus tinkle?		
IV. Garso tarša (pildoma tik gyvenamiesiems pastatams ar jų dalims)		
Triukšmas (paros vidurkis (DVN)):		Kauno miesto strateginis triukšmo žemėlapis
Autotransporto	55 dB	
Geležinkelių	Nėra duomenų	
Oro uostų	Nėra duomenų	
Pramoninis	Nėra duomenų	
Visi triukšmo šaltiniai (jeigu jie yra žemėlapyje)	Nėra duomenų	
V. Tarša, užteršimo rizika ir kita		
1.Ar netoliese (iki 1 km spinduliu) yra pavojingų objektų?	Ne	Pavojingųjų objektų sąrašas - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas
2.Jei taip, nurodykite juos.		
3.Oro taršos metinis vidurkis KD10 (µg/m³)	26.7 µg/m³	Miestų oro taršos sklaida 2024 m. KD10 (PM10) metinis vidurkis
VI. Kiti aplinkos veiksniai		
1. Ar pastatas patenka į saugomą teritoriją, jei taip, nurodykite tipą	Nepatenka	Saugomų teritorijų statistika - Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba
2. Ar yra nustatytas žemės naudojimo apribojimas nustatytas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V ir VI skyriuose sklypui, kuriame yra pastatas?	Ne	Išrašas iš Nekilnojamojo turto kadastro ir registro
Jei nustatyta, nurodoma koks ribojimas		
3.Ar pastato teritorija patenka į Natura 2000?	Ne	Natura2000 žemėlapis
VII. Jei objektas yra potvynių grėsmės zonoje, kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos?		
1.Ar objektas yra sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės zonoje?	Taip - ekstremalių situacijų (0,1%) potvynis	Sniego/liūčių scenarijus: ekstremalių situacijų (0,1%) potvynis. Vieta žemėlapyje

2.Ar objektas yra užliejamos priekrantės teritorijoje?	Ne	Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis – Aplinkos apsaugos agentūra
3.Kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos pastate, jo teritorijoje?	Nėra	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa
4.Kokios priemonės įdiegtos valdyti karščio stresą?		Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa
5.Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje?	Taip, mažos rizikos teritorijoje	LBA Seniūnija: Vilijampolė (Seniūnija) Rizika (RCP 4.5): 1,0950
VIII. Patogumo funkcijos ir prieinamumas		
1. Ar prie pastato/pastate esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje yra vieša arba priklausanti vertinamo pastato ar jo dalies savininkui elektromobilių įkrovimo vieta?	Ne	Atrask elektromobilių krovimo stoteles Lietuvoje - Via Lietuva
2.Jeigu nėra elektromobilių įkrovimo vietos prie pastato/pastate esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje, ar yra vieša įkrovimo vieta iki 300 m spinduliu?	Ne	Artimiausia EV įkrovimo stotelė automobiliu yra 446 m (>300 m). In Balance grid, UAB, Varnių 38a ev.vialietuva.lt
3.Ar yra vieta dviračiams ir motoroleriams prirakinti vertiname objekte ar šalia jo?	Ne	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa
4.Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės	150 m	Interaktyvūs žemėlapiai / vietos apžiūra
5.Atstumas iki autobusų ir/arba geležinkelio tarpmiestinės stoties	Autobusų 5.6 km; Geležinkelio 5.7 km	Autobusų stotis automobiliu (Kauno autobusų stotis) ~5.6 km (interaktyvus žemėlapis: Open Street Map); Geležinkelio stotis automobiliu: Kaunas (~5.7 km, interaktyvus žemėlapis: Open Street Map)
6.Prieinamumas asmenims su negalia	Nėra	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa

DARBO APIMTIS

Kaunas, 2026 m. liepos 29 d.

Vertintojas	Šis turto vertinimas atliekamas uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, buveinės adresas Saltoniškių g. 2, Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras). Asmuo atliekantis vertinimą ir surašantis ataskaitą: Atestuotas nekilnojamojo turto vertintojas Paulius Gabrėnas. Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000425, išduotas Vilniuje 2022 m. rugsėjo 16 d. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos direktoriaus įsakymas 2022 m. rugsėjo 16 d. Nr. V1-142. Patvirtiname, kad įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai gali atlikti objektyvų ir nešališką vertinimą. Todėl šiuo atveju įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai veikia kaip nepriklausomas turto vertintojas. Patvirtiname, kad vertintojai (tiek įmonė, tiek asmenys – ataskaitos autoriai) neturi jokių esamų ir potencialių interesų konfliktų dėl šio vertinimo, nėra susiję kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinimo objektu, neturi interesų į turtą ar turto dalį, nėra susiję su vertinimą užsakiusia šalimi. Patvirtiname, kad vertintojas, pasirašantis šią ataskaitą, turi pakankamą kompetenciją ir kvalifikaciją vertinimui atlikti. Jeigu vertintojui, vertinimo eigoje paaiškės, kad jam prireiks kreiptis reikšmingos pagalbos į kitus specialistus dėl kurio nors užduoties aspekto, vertintojas informuos užsakovą ir raštu nurodys tokios pagalbos pobūdį ir pasitikėjimo ja mastą.
Užsakovas	MB „Grakštuolės“ , a.k. 305197953, adresas: Švyturio g. 8, LT-48423 Kaunas. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
Kiti numatomi ataskaitos vartotojai	Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas pateikti tik Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto atliktos turto vertinimo ataskaitos, šio turto įkeitimo (kreditoriniams reikalavimams užtikrinti) tikslais.
Vertinimo atvejis ir tikslai (numatomas panaudojimas)	Vertinimo atvejis: privalomasis vertinimas. Turtas vertinamas įkeitimo tikslu (kreditoriniams reikalavimams užtikrinti).
Vertinamas objektas ir jo buvimo vieta (adresas), vertinamo turto individualūs požymiai	Butai/Patalpos - Butai (4 vnt.), Pastatas - Ūkinis pastatas ir Žemės sklypas, esantys Kaunas, Panerių g. 69-1, Panerių g. 69-1A, Panerių g. 69-1B, Panerių g. 69-2 ir Panerių g. 69. - Butas/Patalpa - Butas, unikalus nr. 1993-5030-8019:0003; - Butas/Patalpa - Butas, unikalus nr. 1993-5030-8019:0001; - Butas/Patalpa - Butas, unikalus nr. 1993-5030-8019:0004; - Butas/Patalpa - Butas, unikalus nr. 1993-5030-8019:0002; - Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus nr. 1993-5030-8032; - Žemės sklypas, unikalus nr. 1901-0036-0058, žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 1901/0036:58 Kauno m. k.v.
Vertinamos teisės į turtą	Nuosavybės teisė.
Vertinamo turto (teisių į turtą) savininkai	Anksčiau aprašytų teisių į turtą, kurios yra vertinamos, savininkai: MB „Grakštuolės“, a.k. 305197953; Marius Levanas, gim. [redacted].
Kitos teisės į turtą, turinčios įtakos numatomoms vertinti teisėms	Žr. ataskaitos 3 skyrių.
Vertės nustatymo pagrindas	Nustatomos vertės pagrindas – rinkos vertė . Rinkos vertė vertinimo ataskaitoje bus suprantama taip, kaip ji apibrėžta Tarptautinių vertinimo standartų A10.01 punkte, t.y., „Rinkos vertė – nustatyta suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas galėtų būti perleidžiamas jų vertės nustatymo dieną tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamo turto

	ar įsipareigojimo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos”. Vertė nustatoma ir pateikiama ataskaitoje - eurais.
Turto vertės nustatymo data ir vertinimo atlikimo terminai	Numatoma turto vertės nustatymo data: 2026 m. liepos 29 d. Turto vertės nustatymo data gali keistis, jei turto vertintojui nebus sudarytos sąlygos profesionaliai apžiūrėti turtą šią dieną. Tokiu atveju turto vertės nustatymo data bus laikoma turto apžiūros diena (data). Vertinimo ataskaita turi būti parengta vėliausiai per 10 darbo dienų nuo visų vertinimui reikalingų dokumentų pateikimo ir turto apžiūros.
Tyrimo apimtis	Tyrimų apimtys ribojimai: Vertintojas atliks vertinamo turto apžiūrą iš išorės. Teisės į nekilnojamąjį turtą ir kitos susijusios teisės yra nustatomos remiantis VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisėmis ir prievolės patvirtinančiais faktais. Vertintojai atskirai netiria vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių. Vertintojai atliks vertinamo turto apžiūrą tiek iš išorės, tiek ir iš vidaus. Tačiau vertintojai neatlieka detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato ir neatsakingi dėl kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei. Vertinamo objekto plotai yra nustatomi remiantis užsakovo pateiktose kadastrinių matavimų bylose ir VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užfiksuotais duomenimis. Vertintojai atskirai netiria ar pateikti matavimai ir plotai yra teisingi. Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad vertinamas turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t.y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei. Vertintojai neturi galimybių patikrinti grunto bei pastatų (statinių) pamatų būklės, todėl šis tyrimas nėra atliekamas, o vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad tiek gruntas, tiek pamatai yra tinkami turto eksploatavimui pagal jo paskirtį. Vertintojai atlieka vertinimą su prielaida, kad užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nežino ar bus supažindintas su tyrimų medžiaga, informuojančia apie asbesto ir/ar kitų teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nėra įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti. Vertintojai patvirtina, kad jų atliekamo tyrimo apimtis, nepaisant aukščiau pateiktų ribojimų, bus pakankama tam, kad Vertintojai atliktų patikimą ir pagrįstą turto vertės nustatymą ir surašytą turto vertinimo ataskaitą.
Informacijos, kuria numatyta remtis, pobūdis ir šaltinis	Vertintojas remiasi šia užsakovo pateikiama technine, projektine ir kita dokumentacija, aktualia turto vertinimui: kadastrinių matavimų bylų kopijos, žemės sklypo plano kopija, užsakovo pateikta projektinė dokumentacija. Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui.
Informacija, kuria numatyta remtis, tačiau kurios Užsakovas neturi galimybės pateikti	Nėra vertinimui atlikti būtinos informacijos, kurios Užsakovas negalėtų pateikti vertintojui.
Informacija apie aplinkos apsaugos, socialinės atsakomybės ir valdysenos (ESG) veiksnius	Vertintojas jam prieinamą informaciją apie ESG veiksnius pateikia ataskaitos priede „ESG kriterijų klausimynas turto vertinimui”.

Prielaidos ir specialiosios prielaidos	Turto vertinimas yra atliekamas remiantis žemiau išvardintomis prielaidomis ir sąlygomis: Turtas yra prieinamas atviroje rinkoje. Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalinius patarnavimus ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei. Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepamintomis trečiųjų asmenų teisėmis, t.y. kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei. Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 4-ame skyriuje. Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data. Su vertinimo metu atliekamų tyrimų apimtimi susijusios prielaidos yra pateikiamos šios techninės užduoties dalyje „Tyrimo apimtis“. Specialiosios sąlygos, prielaidos bei aplinkybės: Šioje ataskaitoje specialiųjų sąlygų taikyta nebuvo.
Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai	Visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto raštiško patvirtinimo. Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal TVS	Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Tarptautinių vertinimo standartų (TVS) reikalavimais. Vertintojai vadovaujasi 2025-01-31 dieną įsigaliojančiais Tarptautiniais vertinimo standartais.
Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal EVS	Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) reikalavimais. Vertintojai vadovaujasi 2025-01-01 dieną įsigaliojančiais Europos vertinimo standartais. (10-asis leidimas).
Patvirtinimas, kad vertinimas bus laikantis BDAR reikalavimų	Turto vertinimo ataskaita bus atlikta ir saugoma uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas archyve laikantis visų aktualių Europos Sąjungos Bendrojo duomenų apsaugos reglamento (BDAR) reikalavimų.
Ataskaitos aprašymas	Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.
Kainos sumokamos už turto vertinimo ataskaitą sudarymo principai	Turto vertinimo ataskaitos parengimo kaina yra nustatoma šalių susitarimu, remiantis turto vertintojo (UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto) kainoraščiu. Vertintojas pažymi, kad teiks vertinimo paslaugas nepriklausomai nuo atlyginimo už vertinimo paslaugas dydžio. Tikslią vertinimo ataskaitos parengimo kainą žr. Vertinimo paslaugų sutarties, punkte 4.1. Ši kaina yra galutinė ir apima visas Vertintojo išlaidas, susijusias su šios Ataskaitos parengimu.
Vertinimo metodas (taikymo būdas)	Pajamų metodas.

Vertinimo ataskaitos duomenys

Vertinimo ataskaita

1	Vertinimo ataskaitos numeris	142219 VAT 2026 PGA KAUN
2	Vertinimo sritys	Nekilnojamasis turtas
3	Taikyti vertinimo standartai	TVS, EVS
4	Vertinimo tikslai	Įkeitimas
5	Vertinimo metodai	Pajamų

Vertintojas(-ai)

Nr.	Juridinio asmens pavadinimas	Juridinio asmens kodas	Vertintojo vardas ir pavardė	Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo numeris	Vertinimo sritis
1	UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas	111645042	Paulius Gabrėnas	000425	NT

Užsakovas(-ai)

Nr.	Juridinio asmens pavadinimas	Juridinio asmens kodas
1	MB „Grakštuolės“	305197953

Nr.	Fizinio asmens vardas ir pavardė	Fizinio asmens el. paštas*
1		

Vertinamų objektų duomenys

Nekilnojamojo turto objektai

Nr.	Pavadinimas	Unikalus (-ūs) numeris (-iai)	Buvimo vieta	R.	M. vnt.	D.	Turto sekt.	Vertės pagrindas	Vertės dydis	Vertės m. vnt.	Vertės nustatymo data	Vertintojas
1	Žemės sklypas su statiniais							Rinkos vertė	280 000	Eur	2026-07-29	Paulius Gabrėnas
1.1	Butas	1993-5030-8019:0003	Kaunas, Panerių g. 69-1	41.24	m2	1	Priv.					
1.2	Butas	1993-5030-8019:0001	Kaunas, Panerių g. 69-1A	20.70	m2	1	Priv.					
1.3	Butas	1993-5030-8019:0004	Kaunas, Panerių g. 69-1B	24.78	m2	1	Priv.					

Nr.	Pavadinimas	Unikalus (-ūs) numeris (-iai)	Buvimo vieta	R.	M. vnt.	D.	Turto sekt.	Vertės pagrindas	Vertės dydis	Vertės m. vnt.	Vertės nustatymo data	Vertintojas
1.4	Butas	1993-5030- 8019:0002	Kaunas, Panerių g. 69-2	46.22	m2	1	Priv.					
1.5	Ūkinis pastatas	1993-5030- 8032	Kaunas, Panerių g. 69	14.00	m2	1	Priv.					
1.6	Žemės sklypas	1901-0036- 0058	Kaunas, Panerių g. 69	0.1008	ha	1	Priv.					