

UAB „TURTO SPEKTRAS”

NEKILNOJAMOJO TURTO



(Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis 7C2p su dalimi valstybinio žemės sklypo)

RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA

Užsakovas: UAB „Maksilika“, a.k. 304128356

Vertinamo turto adresas: Klaipėda, Minijos g. 153, LT-93185

Vertės nustatymo data: 2026-03-16

Klaipėda, 2026 m.

Turto įvertinimo ataskaitoje yra 73 lapai pagrindinio teksto ir 40 lapų priedų. Iš viso 113 lapai.
Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, o kitas paliekamas saugoti UAB „Turto spektras” archyve.

TURINYS

TITULINIS LAPAS

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITOS Nr. 26-03-3-146

SANTRAUKA

| | |
|---|-----|
| 1. BENDROJI DALIS | 3 |
| 1.1 VERTINIMO ATVEJIS, UŽSAKOVAS, VERTINTOJAS | 4 |
| 1.2 VERTINAMI OBJEKTAI, ADRESAS | 4 |
| 1.3 VERTINIMO ATASKAITOS SURAŠYMO DATOS | 4 |
| 1.4 TURTO VERTINTOJAI | 4 |
| 1.5 RINKOS VERTĖS APIBRĖŽIMAS IR KITOS SĄVOKOS | 5 |
| 1.6 TURTO VERTINIMO METODAI IR METODŲ TAIKYMO BŪDAI | 6 |
| 1.7 RIBOJANČIOS APLINKYBĖS IR SĄLYGOS | 7 |
| 1.8 SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, KURIOS GALĖTŲ TURĖTI ĮTAKOS TURTO VERTINIMUI IR Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA | 8 |
| 1.9 INFORMACIJOS ŠALTINIAI | 9 |
| 2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS | 10 |
| 2.1 VIETOVĖ | 10 |
| 2.2 VERTINAMO TURTO LOKALIZACIJA, APLINKOS IR TRUMPA RINKOS APŽVALGA | 17 |
| 2.3 TURTO FINANSAVIMO SĄLYGOS | 32 |
| 2.4 VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA | 35 |
| 2.5 ŽEMĖS SKLYPO APRAŠYMAS | 36 |
| 2.6 PASTATŲ/ PATALPŲ APRAŠYMAS | 36 |
| 2.7 VERTINAMO TURTO PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS | 40 |
| 3. VERTINAMO TURTO VERTĖS PAGRINDIMAS | 41 |
| 3.1 IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODAS | 41 |
| 3.2 LYGINAMASIS METODAS | 41 |
| 3.3 PAJAMŲ METODAS | 44 |
| 3.4 Projekto vystymo biudžeto sudarymo prielaidos | 53 |
| 3.5 Pajamų prognozės | 56 |
| 3.6 GALUTINĖ IŠVADA | 73 |
| 4. PRIEDAI | 74 |
| 4.1 VERTINAMO TURTO APŽIŪROS AKTAS | 75 |
| 4.2 ESG KRITERIJŲ KLAUSIMYNAS | 76 |
| 4.3 NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠO NUORAŠAI | 79 |
| 4.4 NEKILNOJAMOJO DAIKTO KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS NUORAŠAS | 87 |
| 4.5 STATYBOS LEIDIMAS IR PROJEKTINĖ DOKUMENTACIJA | 100 |



UAB „TURTO SPEKTRAS“

**NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITOS
Nr. 26-03-3-146 SANTRAUKA**

VERTINIMO UŽSAKOVAS: UAB „Maksilika“, a.k. 304128356.

VERTINAMAS TURTAS:

Pastatas - mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, NTR registruotas bendras plotas: 2549,73 m², tūris: 10101 m³, statytas 1984 m, renovuojamas 2025/2026 m. Pastato būklė - gera, vidaus patalpų būklė – neatlikta patalpų apdaila.

Pastatas pastatytas jam priskirtoje 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalyje valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278; pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

VERTINAMO TURTO ADRESAS: Klaipėda, Minijos g. 153, LT-93185.

SAVININKAS: UAB „Maksilika“, a.k. 304128356.

VERTINIMO ATVEJIS: neprivalomas turto rinkos vertės nustatymas, kai to pageidauja užsakovas.

VERTINIMO TIKSLAS: įkeitimo tikslu. Ataskaita skirta kredito institucijoms išvardintoms ataskaitos 1.7 skyriuje.

IŠVADA DĖL TURTO RINKOS VERTĖS: atsižvelgiant į vertinamo turto fizinę būklę, rinkos konjunktūros sąlygas bei įvertinus turto vertę veikiančius faktorius bei aplinkybes, vertintojas daro išvadą, kad *nekilnojamojo daikto: pastato - mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, ir 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, rinkos vertė vertinimo dieną, 2026-03-16 d., yra: 2.800.000 EUR (du milijonai aštuoni šimtai tūkstančių eurų).*

Hipotekos lakštų pildymo tikslu sąlyginai galimas toks vertinamo komplekso sudedamųjų dalių verčių paskirstymas:

- *Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, vertė – 2.799.000 EUR (du milijonai septyni šimtai devyniasdešimt devyni tūkstančiai eurų);*
- *0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, nuomos teisė – 1.000 Eur (vienas tūkstantis eurų).*

Pajamų metodu nustatyta turto vertė neįtraukiant PVM.

Pastaba: pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo 22 straipsnio 14 punktą: mes neturime informacijos apie tai kad būtų ginčas dėl turto vertės nustatymo. Ataskaita parengta su prielaida, kad ginčo dėl turto vertės nustatymo nėra, t.y. ataskaita parengta ne dėl to, kad iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.

Turto vertintojas

Gintaras Lankelis

Pasirašyta el. parašu ADOC formatu

Turto vertintojas

Paulius Jonavičius

Pasirašyta el. parašu ADOC formatu

UAB „Turto spektras“

Aušra Beinorienė

Įgaliotas asmuo

Pasirašyta el. parašu ADOC formatu

A.V.

1. BENDROJI DALIS

1.1 VERTINIMO ATVEJIS, UŽSAKOVAS, VERTINTOJAS

Vertinimo atvejis: neprivalomas turto rinkos vertės nustatymas, kai to pageidauja užsakovas.

Vertinimo tikslas: įkeitimo tikslu. Ataskaita skirta kredito institucijoms išvardintoms ataskaitos 1.7 skyriuje.

| | Užsakovas | Vertinimo įmonė |
|---|--|--|
| Pavadinimas | „Maksilika“ | „Turto spektras“ |
| Teisinė forma | UAB | UAB |
| Buveinė | Taikos pr. 24-16, LT-91222 Klaipėda | S. Žukausko g. 29, Vilniaus m., Lietuva |
| Kodas | 304128356 | 135780917 |
| Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys | Juridinių asmenų registras | Juridinių asmenų registras |
| | | Įmonės pažymėjimo Nr. 000070 |

1.2 VERTINAMI OBJEKTAI, ADRESAS

Vertinamas objektas:

Pastatas - mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, NTR registruotas bendras plotas: 2549,73 m², tūris: 10101 m³, statytas 1984 m, renovuojamas 2025/2026 m. Pastato būklė - gera, vidaus patalpų būklė – neatlikta patalpų apdaila.

Pastatas pastatytas jam priskirtoje 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalyje valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278; pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Vertinamų objektų adresas: Klaipėda, Minijos g. 153, LT-93185.

1.3 VERTINIMO ATASKAITOS SURAŠYMO DATOS

Vertinimas turtas, dalyvaujant Užsakovo atstovui ir turto vertintojui Pauliui Jonavičiui, apžiūrėtas vietoje ir nufotografuotas 2026-03-16 d. Vertinamo turto vertė nustatyta pagal 2026 m. kovo mėn. 16 dienos turto būklę, remiantis Užsakovo pateiktais duomenimis ir informacija, bei tokio pobūdžio nekilnojamojo turto rinkos konjunktūros sąlygomis vertinimo dieną.

Ataskaita parengta 2026 m. balandžio mėn. 10 dieną.

1.4 TURTO VERTINTOJAI

Turtą įvertino ir nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaitą parengė UAB „Turto spektras“, įmonės kodas 135780917, buveinės adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. S. Žukausko g. 29, turto vertinimo priežiūros tarnybos įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000070, išduotas 2012-08-01, įmonė įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras (V. Kudirkos g. 18, Vilnius), AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje, draudimo liudijimas Nr. LT25-TVCAP-00000392-3, išduotas 2025-09-16 d.), turto vertintojas - Gintaras Lankelis (verslo vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A000394, išduotas 2007 m. birželio 22 d.; nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A000326, išduotas 2004 m. gegužės 10 d.; kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A000572, išduotas 2009 m. gruodžio 30 d., mob. tel. +370-684-34159), turto vertintojas – Paulius Jonavičius (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. A 000508, mob. tel. +370 614 84 914). Ataskaitą taip pat pasirašė UAB „Turto spektras“ įgaliotas asmuo Aušra Beinorienė (mob. tel. +370 680 41114).

1.5 RINKOS VERTĖS APIBRĖŽIMAS IR KITOS SĄVOKOS

Turto vertinimo Užsakovui yra aktuali pateikto vertinimui turto *rinkos vertė*.

„Turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų“¹.

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 prievartos².

Sąvoka *rinkos vertė* reiškia, kad derybos dėl *kainos* vyksta atviroje ir konkurencingoje rinkoje, kurioje jos dalyviai veikia laisvai. *Turto* rinka gali būti tarptautinė arba vietinė, joje pirkėjų ir pardavėjų gali būti ir daug, ir mažai. Rinka, kurioje *turtas* pateikiamas parduoti, yra ta, kurioje yra įprastai prekiaujama parduodamu *turtu*³.

Rinkos vertė neatspindi *vertės* požymių, aktualių konkrečiam savininkui ar pirkėjui ir kurie nėra aktualūs kitiems pirkėjams rinkoje. Tokie pranašumai gali būti susiję su fizinėmis, geografinėmis, ekonominėmis ar teisinėmis *turto* savybėmis. Pagal *rinkos vertės* apibrėžtį į tokius *vertės* elementus atsižvelgti nereikia, kadangi visada yra tik numanomas norintis pirkti pirkėjas, tačiau ne konkretus norintis pirkti pirkėjas⁴.

Turto rinkos vertė rodo *turto vertę* esant geriausiam šio *turto* naudojimui (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A90 skirsnį). *Turto* geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu *turto* naudojimui gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į *turto* naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo *kainą*⁵.

Vertinimas atliekamas įkeitimo tikslu. Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas. Alternatyvus vertinamo turto panaudojimas gali būti vertinimo pagrindas tik esant šiems galiojantiems dokumentams: projektavimo sąlygų sąvadui, detaliojo plano projektui, patvirtintam detaliam planui arba statybos leidimui⁶.

Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS) nurodo, kad vertinimo pagrindas gali būti tokių pagrindinių kategorijų:

TVS nustatyti *vertės pagrindai* (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A10-A60 skirsnius):

Rinkos vertė (A10 skirsnis),

Nuomos rinkos vertė (A20 skirsnis),

Teisingoji vertė (A30 skirsnis),

Investicinė vertė arba vertingumas (A40 skirsnis),

Sinergijos vertė (A50 skirsnis),

Likvidacinė vertė (A60 skirsnis).

Finansinių ataskaitų sudarymo, apmokestinimo arba kitais teisės aktų numatytais atvejais ar dėl reguliavimo konteksto gali tekti nustatyti ir kitus *vertės pagrindus*. Priklausomai nuo *vertės pagrindo*

¹ Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin. 2011-07-13, Nr. 86-4139).

² Tarptautiniai vertinimo standartai, Londonas, IVS, 2025, 102-asis TVS. Vertės pagrindai A10.02 punktas.

³ Tarptautiniai vertinimo standartai, Londonas, IVS, 2025, 102-asis TVS. Vertės pagrindai A10.03 punktas.

⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai, Londonas, IVS, 2025, 102-asis TVS. Vertės pagrindai A10.07 punktas

⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai, Londonas, IVS, 2025, 102-asis TVS. Vertės pagrindai A10.04 punktas.

⁶ Turto ir verslo vertinimo metodika patvirtinta LR finansų ministro (Žin. 2012-04-28, Nr. 50-2502), 19 punktas.

skelbėjo, tie patys žodžiai gali būti apibrėžti skirtingai arba reikalauti skirtingų *vertinimo požiūrių*. Todėl *reikėtų* pasirūpinti, kad konkrečiam *vertinimui* būtų nustatytas, suformuluotas ir pritaikytas tinkamas *vertės pagrindas*. (Neišsamus iliustruojantis kitų *vertės pagrindų* sąrašas yra pateiktas 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A70-A80 skirsniuose).

Kiti *vertės pagrindai*:

1. *tikroji vertė* (Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai) (A70 skirsnis),
2. *tikroji vertė* (teisinė) (A80 skirsnis) <...>⁷.

Vertinamu atveju taikomas TVS vertinimo pagrindas – „Rinkos vertė“.

1.6 TURTO VERTINIMO METODAI IR METODŲ TAIKYMO BŪDAI

Vertinant turtą taikomi: lyginamasis metodas; išlaidų (kaštų) metodas; pajamų metodas; šių metodų deriniai. <...>

Lyginamasis metodas ir jo taikymas

Lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė.

Lyginamojo metodo esmė - vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą:

surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis; įvykusių sandorių;

įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.).

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.

Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius. <...>

Išlaidų (kaštų) metodas ir jo taikymas

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė.

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelių;

vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelių.

suskaidymo skaičiavimo modelių;

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelių;

⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai, Londonas, IVS, 2025, 102-asis TVS. Vertės pagrindai 20.02 punktą.

rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu. <...>

Pajamų metodas ir jo taikymas

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.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;

kapitalizavimo skaičiavimo būdas;

kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė.

Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas).

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;

numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;

remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;

pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai.

Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos.

Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos.

Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos). <...>⁸

1.7 RIBOJANČIOS APLINKYBĖS IR SĄLYGOS

Vertintojas nei praeityje nei dabartiniu metu nei ateityje neketino ir neketina turėti intereso į turtą (arba jo dalį), kuris yra nagrinėjamas ataskaitoje.

Pateikti nuomonės tyrimai ir išvados yra bešališki ir joms galėjo turėti įtakos tik nenumatyti faktoriai ar kitos pateikiamoje ataskaitoje nepažymėtos sąlygos.

Šis vertinimas atliktas griežtai prisilaikant vertintojo profesinės etikos reikalavimų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu (2011 m.), Turto vertinimo metodika (2012 m.), Tarptautiniais vertinimo standartais, Europos turto vertinimo standartais, Bendrojo duomenų apsaugos reglamento (BDAR) reikalavimais.

Šioje ataskaitoje pateikiamas išvadas vertintojas pagrindė vadovaudamasis turto apžiūrėjimo duomenimis ir turima informacija apie šios kategorijos nekilnojamojo turto kainas esamomis rinkos ir konjunktūros sąlygomis. Patvirtinimas, kad vertintojas turi pakankamai patirties bei žinių apie rinką, kad galėtų vertinti aptariamą turtą.

VĮ Registrų centras duomenų bazėje nėra pateikiama išsami informacija apie įregistruotų sandorių objektų charakteristikas, todėl vertintojas neprisiima atsakomybės dėl minėtoje duomenų bazėje nepateiktos informacijos, kuri galėjo turėti įtakos nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę.

Vertintojas pažymi, kad buvo imtasi visų priemonių, siekiant identifikuoti lyginamųjų sandorių objektus.

⁸ Turto ir verslo vertinimo metodika patvirtinta LR finansų ministro (Žin. 2012-04-28, Nr. 50-2502).

Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis.

Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

Vertintojas nenagrinėjo vertinamo turto plėtros galimybių ir galimo alternatyvaus turto panaudojimo. Vertintojas neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumus, galėjusius turėti įtakos turto vertės nustatymui.

Turto vertinimas atliktas, atsižvelgiant į tai, kad turtas tenkina visus reikalavimus, t.y. jis yra eksploatuojamas pagal visus LR įstatymus.

Ataskaitos autorius negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turta įtakojančias sąlygas: toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir grunto geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne, negu nurodyta.

Vertintojas detaliam nenagrinėjo turto savininko nuosavybės teisių ar tų teisių apsunkinimų, neanalizavo finansinės padėties, finansinių bei turtinių įsipareigojimų.

Esamomis nekilnojamojo turto rinkos ir konjunktūros sąlygomis buvo vertinamas tik materialus nekilnojamas turtas: *Pastatas - mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, ir 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, nuomos teisė; pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, žemės sklypo naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, esantis adresu Klaipėda, Minijos g. 153, LT-93185, esamomis nekilnojamojo turto rinkos ir konjunktūros sąlygomis.*

Ši ataskaita surašyta, remiantis uždarnosios akcinės bendrovės „Turto spektras“ ir Užsakovo sudaryta sutartimi, yra konfidenciali ir skirta pateikti *Lietuvos Respublikoje registruotoms (arba veikiančioms pagal Lietuvos Respublikos įstatymus) kredito įstaigoms / kredito unijoms, sutelktinio finansavimo platformoms*, šio turto įkeitimo (kreditoriniams reikalavimams užtikrinti) tikslais ir neturėtų būti naudojama jokiam kitam tikslui ir atvejui. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl šios ataskaitos panaudojimo ne pagal nurodytą vertinimo atvejį ir tikslą.

Šios ataskaitos ar jos kopijos turėjimas nesuteikia teisės dauginti ar platinti šios ataskaitos ar jos dalies koku nors būdu, paviėšinti jos ar jos dalies turinio, cituoti jos ar daryti į ją ar jos dalį nuorodos, negavus išankstinio raštiško autoriaus sutikimo konkrečiam turinio paviėšinimui, citavimui ar nuorodai į jį.

Nei šios, nei jokios kitos ribojančios aplinkybės ir sąlygos, nėra bandymas apriboti ataskaitos, kaip įrodymo teismo ar panašiam procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius 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.

Kadangi rinkos konjunktūra, įskaitant ekonomines, socialines aplinkybes kinta, oficialią turto vertinimo datą nustatytos vertinamojo turto rinkos vertės negalima naudoti, kaip šio turto rinkos vertės kokią nors kitą datą, nepasikonsultavus su šios ataskaitos autoriumi.

Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis ir tik pasirašyta originaliu ar elektroniniu autoriaus parašu.

1.8 SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, KURIOS GALĖTŲ TURĖTI ĮTAKOS TURTO VERTINIMUI IR Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

Vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turta įtakojančias sąlygas: toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir grunto geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne, negu nurodyta.

Vertintojas pažymi, kad vertinamo objekto konstruktyvinių elementų tyrimas nebuvo atliktas, vertintojas negali prisiimti atsakomybės, dėl paslėptų faktorių, kurie gali turėti įtakos objekto konstrukcijos būklei.

Vertintojas neatsako už vertinamo turto techninių parametrų ir įregistruotų duomenų tikslumą, galėjusius turėti įtakos turto vertės nustatymui.

Vertintojas netyrė teisėtos nuosavybės teisės ir padarė prielaidą, kad savininko (savininkų) reikalavimas (reikalavimai) turto požiūriu yra pagrįstas (pagrįsti) ir pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę.

Vertintojai turi duomenų, kad vertinamas turtas yra įkeistas (pastatui registruota hipoteka), taip pat vertintojų turimais duomenimis nėra kitaip apribotos teisės į jį. Vertintojas neprisiima jokios atsakomybės už juridinius reikalus. Vertinimas atliktas su prielaida, kad esama ar galima hipoteka, ar kiti turto suvaržymai, turto rinkos vertei įtakos neturi.

Vertinimo metu dėl galimų grėsmių finansų rinkoms ir pasaulio ekonomikoms (Europos centrinio banko stabilizuotos bazinės palūkanų normos, bet nemažėjančios nepalankios rizikos dėl Rusijos karo prieš Ukrainą) ir toliau yra didžiausią riziką pasaulio ekonomikos raidai keliantys veiksniai. Karo veiksmai, įvedamos sankcijos ir atsakas į jas tebedaro reikšmingą įtaką pasaulinėms žaliavų, ypač energijos ir maisto kainoms, ir jų kintamumui, todėl atsiranda vertintojo nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty), tačiau vertintojai dar neturi išsamesnių duomenų apie galimas rinkos pokyčių tendencijas ir jų galimybę įtakoti nustatytą rinkos vertę.

Vertinimo metu nebuvo nustatyta kitų sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kuriuos nebuvo atsižvelgta.

1.9 INFORMACIJOS ŠALTINIAI

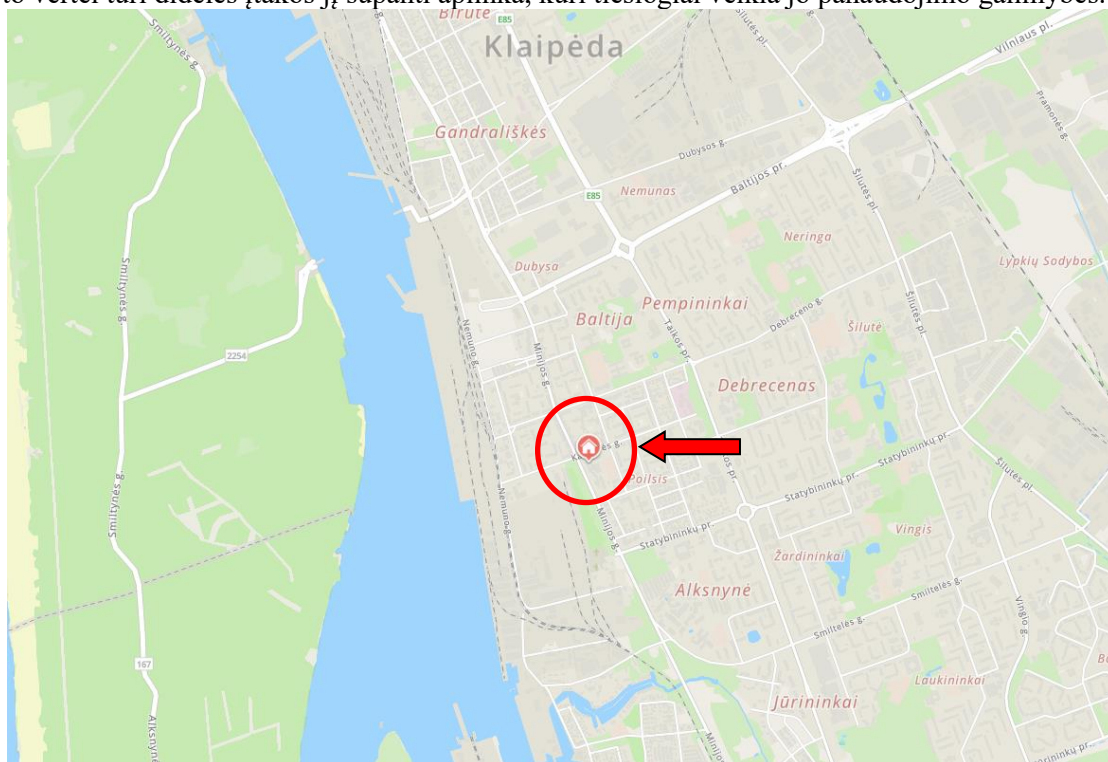
Šaltiniai, naudoti vertinant turtą ir surašant ataskaitą:

- Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497. (Žin. 2011-07-13, Nr. 86-4139).
- Turto ir verslo vertinimo metodika patvirtinta LR finansų ministro 2012 m. balandžio mėn. 27 d. įsakymu Nr. 1K – 159 (Žin. 2012-04-28, Nr. 50-2502).
- Tarptautiniai vertinimo standartai, Londonas, TVS 2025.
- Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai (2004).
- Turto vertintojų mokymų ir seminarų medžiaga (1996 m.- 2025 m.).
- VĮ Registrų centro duomenų bazė.
- Nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylos nuorašas.
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Nr. 21/6653 nuorašas.
- Informacija surinkta iš interneto, nekilnojamojo turto brokerių bei kitų šaltinių.

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1 VIETOVĖ

Turto vertei turi didelės įtakos jį supanti aplinka, kuri tiesiogiai veikia jo panaudojimo galimybes.



2.1. Vertinamo objekto lokalizacija



2.2. Vertinamo objekto lokalizacija⁹

⁹ <https://> „Google“ žemėlapiai

„<...> **Klaipėda** – trečiasis pagal dydį Lietuvos miestas, Kuršių marių ir Baltijos jūros susiliejiimo vietoje, Pajūrio žemumoje prie Dangės žiočių. Miestas yra Klaipėdos apskrities centras, yra Klaipėdos miesto savivaldybė (su 1 seniūnija), Kuršių nerijos nac. parko ir Pajūrio regioninio parko direkcijos, 17 pašto skyrių (centrinis LT-91001). Yra Klaipėdos geležinkelio stotis, autobusų stotis, jūrų uostas, 26 viešbučiai, 4 katalikų bažnyčios, 3 sinagogos, 1 evangelikų liuteronų bažnyčia, 10 muziejų, 4 teatrai, 15 sporto centrų. 1807–1808 m.

Oficiali miesto diena – rugpjūčio 1-oji (miesto gimtadienis), kasmet liepos mėnesio pabaigoje mieste vyksta Jūros šventė, taip pat Klaipėdą garsina kasmetinis tarptautinis pilies džiaz festivalis. Per miestą teka trys upės: Akmena (Dangė), Smeltalė ir Kretainis. Nuo sostinės Vilniaus Klaipėda nutolusi 311 km į šiaurės vakarus.

Didžioji miesto dalis yra ryčiau jūros ir marių. Klaipėdoje yra dvi perkėlos: senoji (miesto centre) ir naujoji (į pietus nuo centro). Išilgai Kuršių marių yra didelis uostas, kurio šiaurinis kraštas siekia Baltijos jūrą, o pietinis baigiasi ties Malkų priplauka – Kuršių marių įlankėle, esančia ties Kiaulės Nugaros sala; čia yra tarptautinė jūrų perkėla. Klaipėdoje yra unikalūs jūrų muziejus ir delfinariumas. Šiauriau Klaipėdos išlikusios natūralios kopos, veda pėsčiųjų ir dviračių takai į Palangą.

Miesto plotas yra 98 km² – 38 % naudojama pastatams, 1,4 % keliams, 8,45 % ūkininkavimui, 14,08 % vandens, ir 38 % kt.

Dangės kairiajame krante, ties žiotimis yra Klaipėdos senamiestis (jame XIII–XV a. susiformavo stačiakampis gatvių tinklas), prie Kuršmarių – Smeltė. Dangės dešiniajame krante yra Naujamiestis (miesto centras), į šiaurę nuo jo, prie Baltijos – Giruliai (vasarvietė), Kuršių nerijoje – Smiltynė. Nauji gyvenamieji rajonai – Pempininkai, Naujamiemis, Alksnynė, Gedminai ir kt. – pastatyti po 1945 m.<...>¹⁰

Rajonas

Vertinamas objektas yra Klaipėdos miesto pietinėje dalyje, Minijos gatvėje, VI RC kadastro verčių zonoje 20.13. Rajone, kuriame yra vertinami objektai dominuoja, gyvenamosios ir komercinės paskirties objektai. Veikia prekybos, paslaugas teikiančios įmonės. Be to koncentruota daug administracinės paskirties pastatų/ patalpų.

„<...> Klaipėdos miesto savivaldybėje sudarytos 37 verčių zonos.

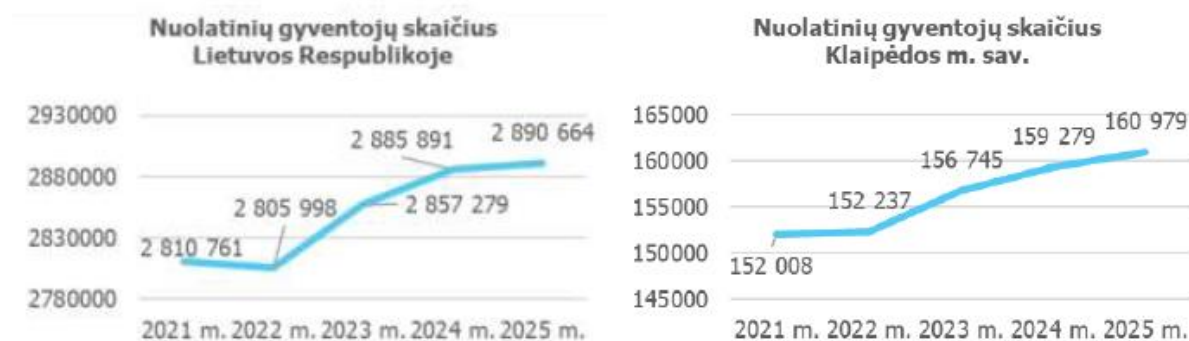
20.13 verčių zona. Šioje verčių zonoje vyrauja daugiabučių namų kvartalai įvairių metų statybos, įvairių sienų medžiagų, su prekybos centrais ir socialinės paskirties objektais. Pagrindinis traukos objektas

– naujoji turgavietė. <...>¹¹

“<...> Klaipėda – seniausias Lietuvos miestas, 1252 m. pirmąkart paminėtas Memelburgo vardu. Miestas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Klaipėdos miesto savivaldybės teritorija 2.1 paveiksle pažymėta pasvirais brūkšniais. Miestas vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje, pietuose ir rytuose – su Klaipėdos rajono savivaldybe. Klaipėdos miesto savivaldybės ir Klaipėdos apskrities centras – Klaipėdos miestas. Tai trečias pagal dydį Lietuvos miestas, stambus šalies transporto mazgas, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai. Bendras miesto plotas – 9 800 ha (0,15 proc. šalies teritorijos ploto). Miestas užima labai patogią geografinę padėtį Baltijos jūros regione. Tai neužšalantis uostas prie Baltijos jūros ir Kuršių marių. Per miestą pratekanti Danės upė dalina jį į dvi dalis. Atstumas nuo Klaipėdos m. iki Vilniaus m. - 320 km, iki Kauno m. – 220 km, iki Palangos m. – 28 km.

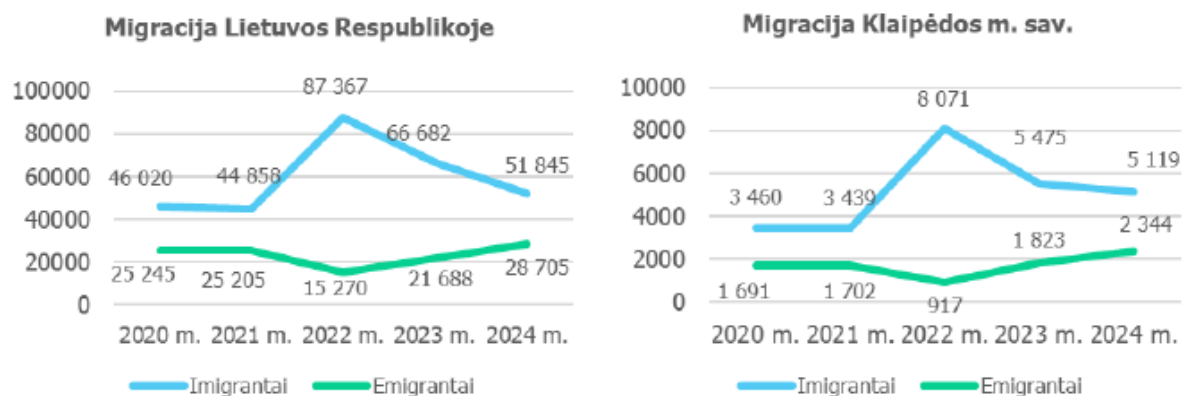
¹⁰ <http://lt.wikipedia.org/wiki>

¹¹ VI REGISTRŲ CENTRAS. www.registrucentras.lt



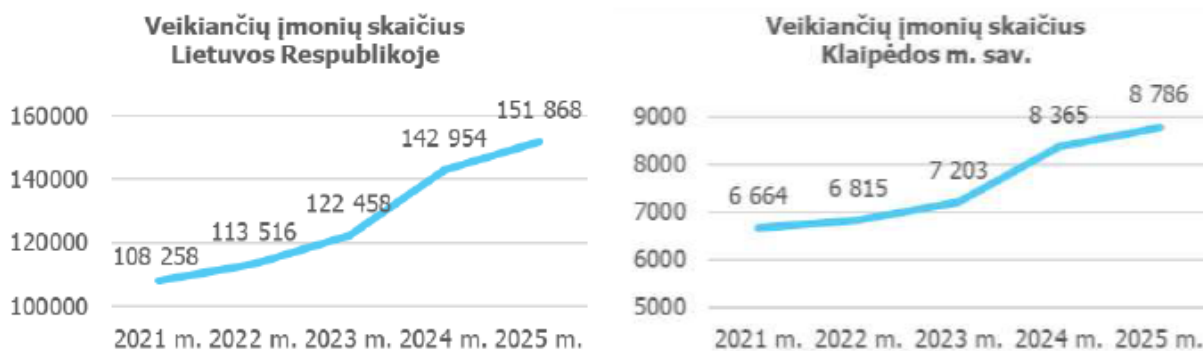
2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁶

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁷, 2025 m. pradžioje Klaipėdos miesto savivaldybėje gyveno 160 979 nuolatiniai gyventojai, tai yra 1 700 gyventojų (1,07 proc.) daugiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje padidėjo 8 971 gyventojų (5,90 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 61,66 proc. (99 255 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo 1643,5 žmonės viename kvadratiname kilometre.



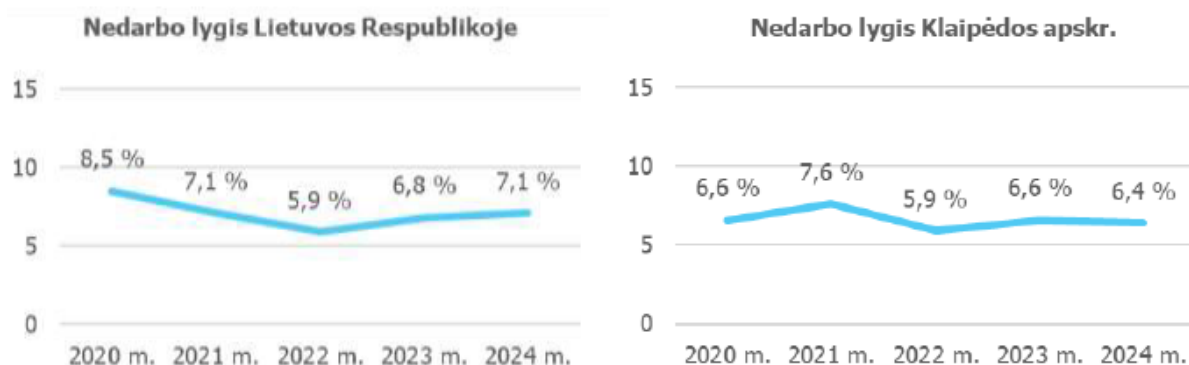
2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

Klaipėdos miesto savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Klaipėdos miesto savivaldybės emigravo 2 344 gyventojai, imigravo – 5 119 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 2 775 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 17 087 žmonėmis.



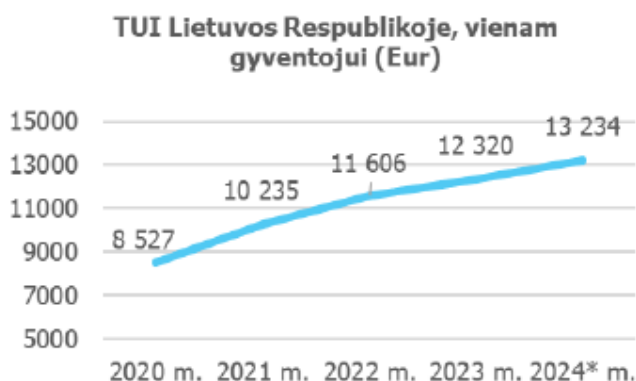
2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁵

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 8 786 įmonės (421 įmone daugiau nei prieš metus). Mieste vyrauja labai mažos įmonės (85,41 proc.) ir mažos įmonės (10,41 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 4,18 proc.



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁹

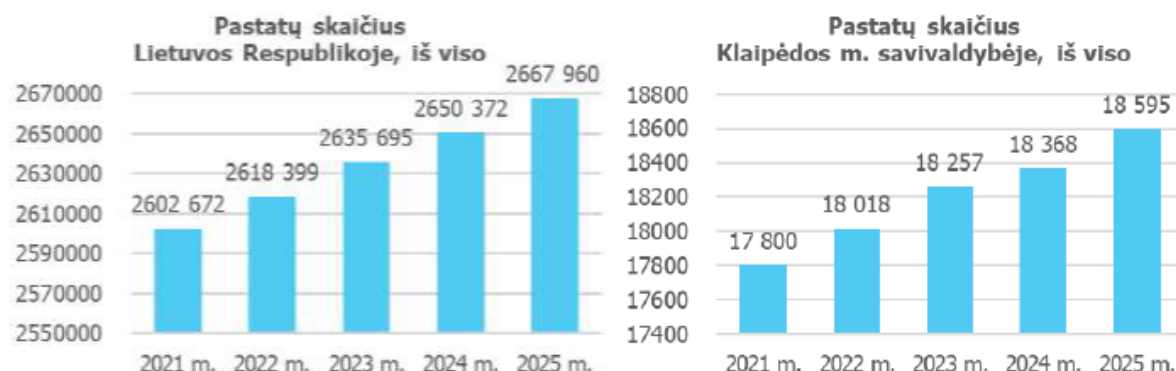
Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbo lygis Klaipėdos apskrityje per metus sumažėjo 0,2 procentinio punkto nuo 6,6 proc., 2024 m. siekė 6,4 proc. Klaipėdos miesto savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 8 185, tai sudarė 8,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 7,7 proc.).



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²²

2023 m. duomenimis**, Klaipėdos miesto savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 1 634,03 mln. Eur, t. y. 5,90 proc. mažiau nei 2022 m., kai TUI buvo 1 660,79 mln. Eur.

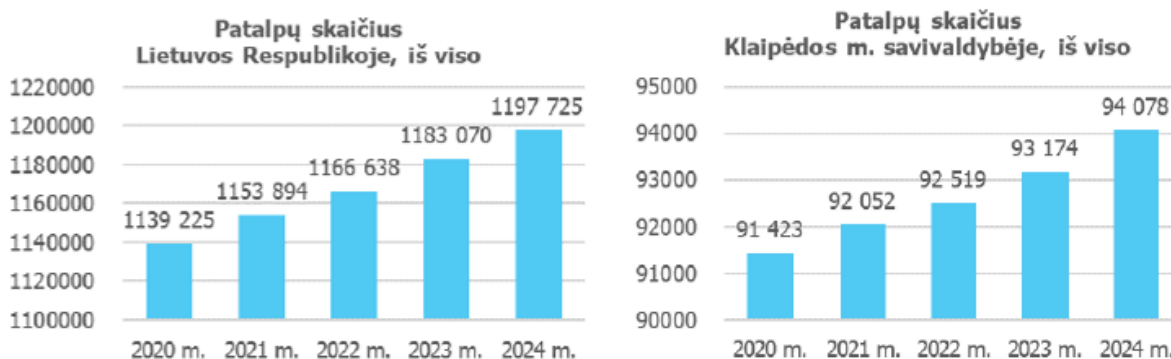
Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 170 naujų pastatų, iš jų 111 gyvenamųjų ir 59 negyvenamuosius pastatus.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁶

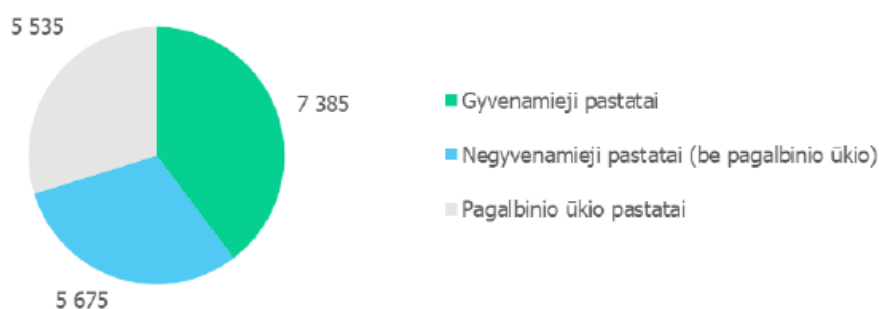
Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 18 595 pastatai, tai yra 227 pastatais (1,24 proc.) daugiau nei prieš metus ir 795 pastatais (4,47 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 111 pastatų (0,61 proc.) – buvo užfiksuotas 2024 m. pradžioje, o didžiausias – 2023 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet augo (2.10 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruotos 1 208 999 patalpos, tai yra 11 274 patalpomis (0,94 proc.) daugiau nei prieš metus ir 55 105 patalpomis (4,78 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų patalpų augimas yra mažiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o didžiausias – 16 432 patalpos (1,41 proc.) – 2023 m. pradžioje.



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁴

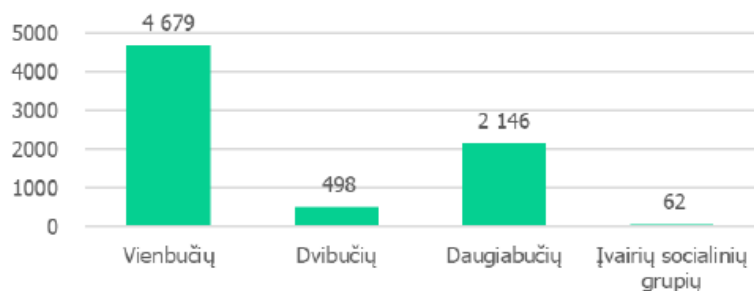
Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo įregistruotos 95 098 patalpos, tai yra 1 020 patalpų arba 1,08 proc. daugiau nei prieš metus ir 3 046 patalpomis (3,31 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 655 patalpos (0,71 proc.) – buvo užfiksuotas 2022 m. pradžioje, o didžiausias – šių metų pradžioje.



2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinių ūkių) ir pagalbinių ūkių pastatų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d.²⁸

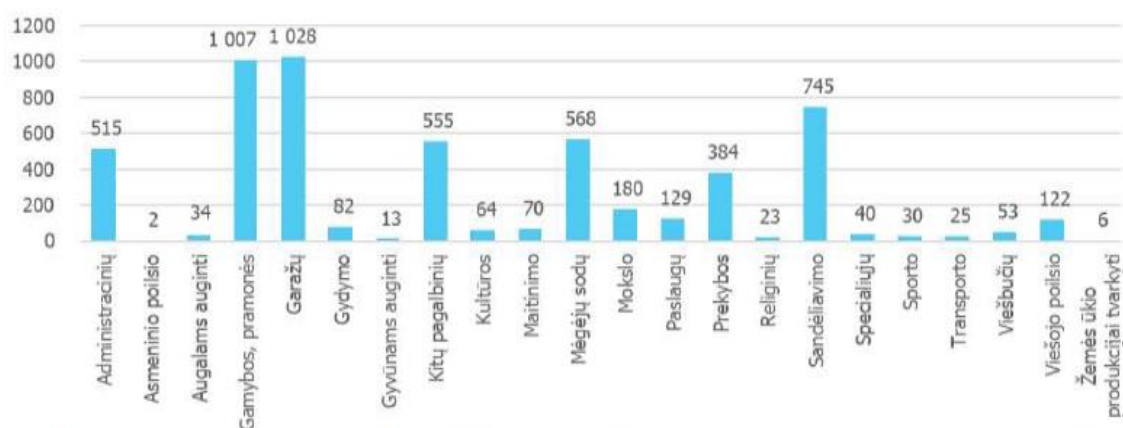
Registrų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 7 385 gyvenamieji pastatai ir 11 210 negyvenamųjų pastatų, iš kurių 5 535 – pagalbinių ūkių pastatai.

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita



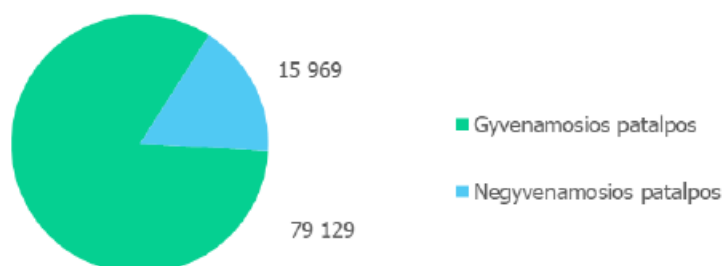
2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.²⁹

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 4 679, dvibučių paskirties pastatų buvo įregistruota 498, daugiabučių paskirties pastatų – 2 146, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 62.



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.³⁰

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties pastatų – 1 028, administracinių paskirties pastatų buvo įregistruota 515, asmeninio poilsio paskirties pastatų – 2, augalams auginti paskirties pastatų – 34, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 1 007, gydymo paskirties pastatų – 82, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 13, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 555, kultūros paskirties pastatų – 64, maitinimo paskirties pastatų – 70, mėgėjų sodų paskirties pastatų – 568, mokslo paskirties pastatų – 180, paslaugų paskirties pastatų – 129, prekybos paskirties pastatų – 384, religijinių paskirties pastatų – 23, sandėliavimo paskirties pastatų – 745, specialiųjų paskirties pastatų – 40, sporto paskirties pastatų – 30, transporto paskirties pastatų – 25, viešbučių paskirties pastatų – 53, viešojo poilsio paskirties pastatų – 122, žemės ūkio produkcijai tvarkyti paskirties pastatų – 6.



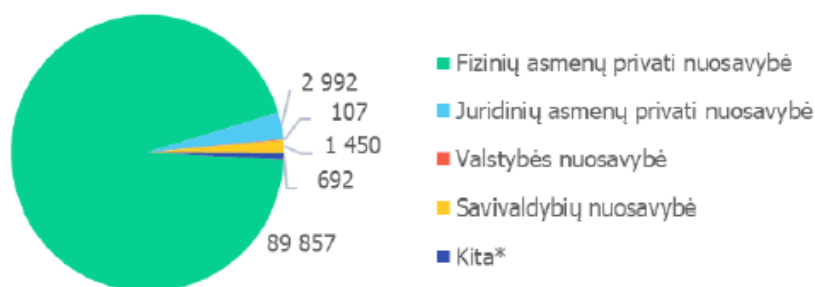
2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d.³¹

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties patalpų – 11 571, administracinių paskirties patalpų buvo įregistruota 812, asmeninio poilsio – 9, gamybos, pramonės – 1, gydymo paskirties patalpų – 247, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių patalpų – 1 484, kultūros paskirties patalpų – 31, maitinimo paskirties patalpų – 147, mokslo paskirties patalpų – 20, paslaugų paskirties patalpų – 294, prekybos paskirties patalpų – 872, sandėliavimo paskirties patalpų – 166, specialiųjų paskirties patalpų – 5, sporto – 17, transporto paskirties patalpų – 1, viešbučių – 140, viešojo poilsio – 152.



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d.³⁴

Registrų centro duomenimis, pastatai Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 10 861 pastatas, juridiniams asmenims – 3 374 pastatai, valstybės nuosavybė – 366 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 362 pastatai, kita nuosavybė – 3 631 pastatas.



2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d.³⁵

Registrų centro duomenimis, patalpos Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 89 857 patalpos, juridiniams asmenims – 2 992 patalpos, valstybės nuosavybė – 107 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 1 450 patalpų, kita nuosavybė – 692 patalpos. <...>¹²

Rajonas

Vertinamas objektas yra Klaipėdos miesto pietinėje dalyje, Minijos gatvėje. Rajone, kuriame yra vertinami objektai dominuoja, gyvenamosios bei komercinės (prekybos, administracinės, paslaugų) paskirties objektai, veikia viešojo sektoriaus įstaigos. Aplinkoje vyrauja penkių/ devynių aukštų gyvenamieji namai. Kiek į vakarus veikia Klaipėdos Smeltė (konteinerių terminalas). Likusiomis kryptimis daugiau gyvenamosios paskirties pastatai. Geras susisiekimas tiek nuosavu, tiek visuomeniniu autotransportu.

¹² <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=112&ver=59>

Infrastruktūra

Rajone susiformavusi ir dominuojanti gyvenamoji, visuomeninė, mokslo ir švietimo, komercinė infrastruktūra.

Kaimynystė

Vertinamas objektas yra gyvenamosios paskirties objektų apsuptyje, vakarine dalimi ribojasi su Minijos gatve, už kurios veikia uosto krovos kompanijos.

Inžinieriniai tinklai

Elektra, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, centrinio šildymo komunaliniai tinklai.

Matomumas, prieinamumas

Objektas šalia Kalnupės ir Minijos gatvių sankirtos, tad gerai matomas nuo šių gatvių, privažiavimas patogus tiek lengvajam, tiek sunkiasvoriam transportui.

Parkavimas

Pakankamai vietos lengvųjų automobilių parkavimui šalia pastato esančioje aikštelėje.

Urbanistinis planavimas

Esminiai pasikeitimai nenumatyti.

Vietovės įvertinimas

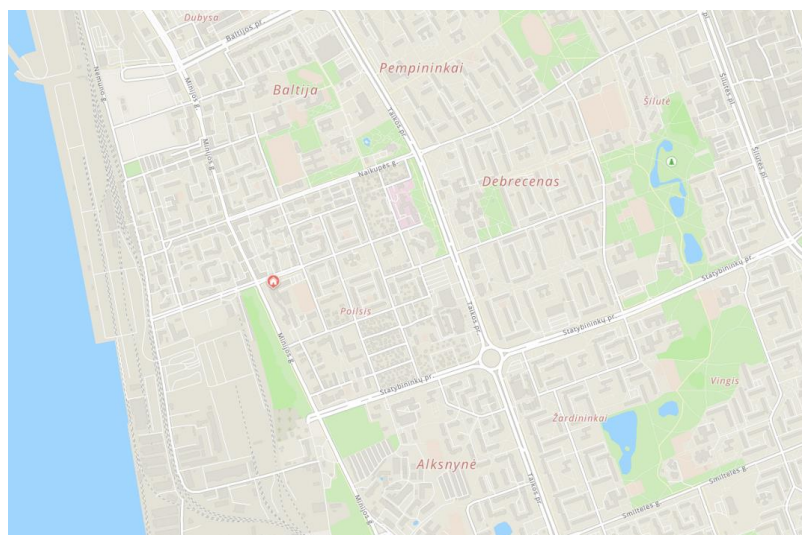
Vietovė patraukli nekilnojamojo turto rinkos atžvilgiu gyvenamajai statybai, prekybai, paslaugoms.

2.2 VERTINAMO TURTO LOKALIZACIJA, APLINKOS IR TRUMPA RINKOS APŽVALGA

Vertinamas objektas yra Klaipėdos miesto pietinėje dalyje, tarp Minijos, Baltijos pr., Taikos pr. ir Statybininkų pr. gatvių (VĮ RC verčių zonoje Nr. 20.13). Tinkamiausia vietovės paskirtis gyvenamajai statybai, prekybai, administracijai dėl pakankamai gero susisiekimo, vietinės infrastruktūros.

Faktoriai kurie įtakoja aplinkinėje vietovėje esančio turto perkamumą: patogus susisiekimas individualiu ir patogus visuomeniniu transportu su Klaipėdos miesto miegamaisiais rajonais, centru (geras privažiavimo kelių kokybiškumas, gerai išplėtotas gatvių tinklas, nedidelis atstumas iki visuomeninio transporto stotelių, pakankamas visuomeninio transporto intensyvumas), galimai padidėjęs vietovės triukšmingumas ir užterštumas (šalimais nemažas transporto srautas, aplinkui yra nemažai komercinių objektų, pakankamai visuomeninės, gydymo ir pramogų paskirties objektų), geras infrastruktūros lygis.

Netoli pastato yra visuomeninio transporto stotelės – 50-100 m. Susisiekimas su kitais Klaipėdos mikrorajonais patogus visuomeniniu ir individualiu transportu.



2.2. Vertinamų objektų lokalizacija

Objekto situacijos privalumai:

- Dalinai atnaujinamas ir besiplečiantis mikrokvartalas;
- Geras susisiekimas visuomeniniu ir privačiu transportu;
- Miesto inžinerinės sistemos ir infrastruktūra;
- Aplinkinėje vietovėje vystoma komercinė veikla (dalinai renovuojami seni ir statomi nauji pastatai);
- Šalia yra automobilių stovėjimo aikštelė.

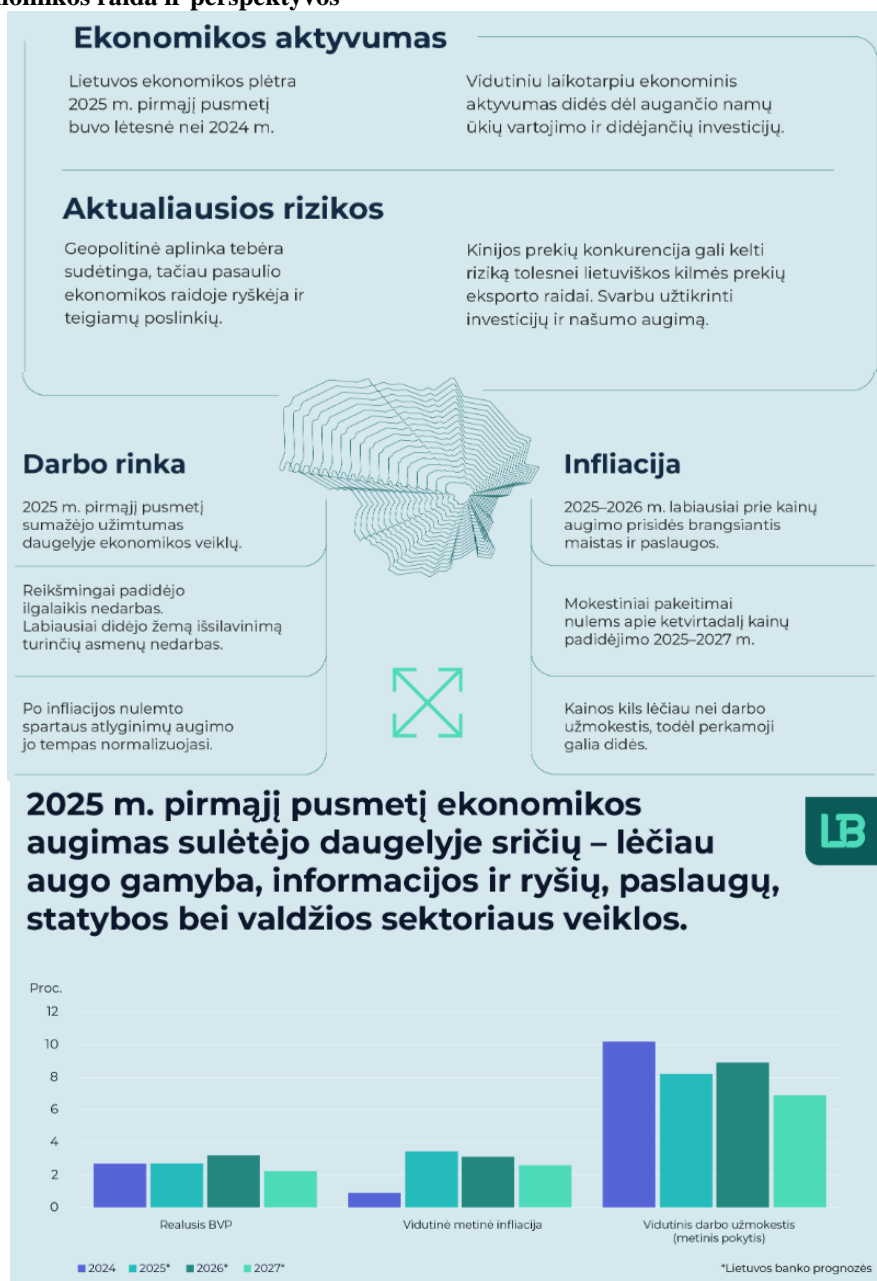
Objekto situacijos trūkumai (sąlyginiai):

- Dauguma aplinkinių gyvenamųjų pastatų senesnės statybos, nerekonstruoti;
- Pastatas šalia pagrindinės Miniijos gatvės;

Galimai padidėjęs užterštumas ir triukšmingumas dėl didesnio automobilio srauto.

Trumpa rinkos apžvalga.

Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos¹³



¹³ Lietuvos bankas, Lietuvos ekonomikos apžvalga (2025 m. rugsėjo mėn.)

<https://www.lb.lt/leidiniai/lietuvos-ekonomikos-apzvalga-2025-m-rusejo-men?html=1>, žiūrėta 2025-09-17

Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos¹⁴

Pasikeitus JAV prekybos politikai, pasaulio ekonomika ir toliau yra augimo kelyje, tačiau jos raida gana netolygi. Muitų tarifai, taikomi JAV prekių importui, nepadidėjo tiek, kiek buvo svarstoma juos pakelti, tačiau susijęs neapibrėžtumas turėjo ir turi poveikį daugelio šalių ekonomikoms. Nuogaustaujant, kad JAV muitų tarifai reikšmingai padidės, intensyvėjo atsargų kaupimas šioje šalyje, o tai palankiai veikė gamybą ir eksportą įvairiuose pasaulio regionuose pirmąsias šiuos metus mėnesiais. Kurį laiką suintensyvėjusi tarptautinė prekyba skatinančiai veikė investicijas, prisidėjo prie akcijų rinkų atsigavimo. Po vangesnės raidos metų pradžioje pagerėjo padėtis ir daugelio šalių paslaugų sektoriuose. Palyginti gera padėtis darbo rinkose, mažiau neigiama, nei nuogaustauta, didesnių muitų įtaka, švelnėjantis anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikis palankiai veikė į paslaugas orientuotas ekonomines veiklas. Trumpojo laikotarpio pasaulio ekonomikos perspektyva vis dėlto yra mažiau teigiama. Gamybės ir tarptautinės prekybos šoktelėjimas, tikėtina, kad buvo trumpalaikis. Antrąjį pusmetį atvirasis ekonomikos sektorius gali patirti daugiau iššūkių dėl atsirandančių prekybos suvaržymų, todėl tarptautinės prekybos prognozės artimiausiems ketvirčiams yra atsargios, jos yra šiek tiek yra bloginamos.

Ekonominis aktyvumas Lietuvoje iš esmės atitinka ankstesnes prognozes, tačiau daugėja lėtesnės plėtros ženklų. Vidutinis realiojo bendrojo vidaus produkto (BVP) pokytis per ketvirtį 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo maždaug du kartus mažesnis nei 2024 m. Metų pradžioje kainoms šoktelėjus daugiau nei gyventojų pajamoms, mažėjo privatusis vartojimas. Ypač krito pusiau ilgalaikio vartojimo prekių² ir paslaugų paklausa. Vėliau – antrąjį ketvirtį – vartojimas augo, bet jis nepasiekė praėjusių metų pabaigoje stebėto lygio. Šių metų pirmąjį pusmetį negausėjo statybos darbų. Po itin stipraus augimo ankstesniais metais sumažėjo inžinierinių statinių statyba, kurios nemaža dalis finansuojama Europos Sąjungos (ES) paramos fondų lėšomis. Nors augo negyvenamųjų pastatų statyba, to nepakako ankstesniems statybos sektoriaus plėtros tempams palaikyti. Geresnė buvo apdirbamosios gamybos padėtis, ypač metų pradžioje. Kaip ir daugelyje šalių, pirmąsias šiuos metus mėnesiais gamyba didėjo iš dalies dėl suaktyvėjusios tarptautinės prekybos prieš išgaliojant galimai didesniems muitų tarifams. Metų pradžioje užsakymai pramonėje grįžo į beveik įprastą lygį. Vėliau gamyba ėmė mažėti tiek dėl menkesnės išorės paklausos, tiek dėl apribotos veiklos apimties vienoje iš trąšų gamyklų, tačiau pramonės produkcija nenukrito tiek, kiek ji padidėjo metų pradžioje.

Darbo pajamos kyla lėčiau, tačiau situacija darbo rinkoje tebėra palanki dirbantiesiems. Vidutinis darbo užmokesčio pokytis per ketvirtį šių metų pirmąjį pusmetį buvo mažesnis nei pernai. Lėtesnis augimas buvo pastebimas daugelyje ekonominių veiklų. Prie to, matyt, prisidėjo išaugęs neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir geopolitinės padėties bei jau reikšmingai išaugusi darbuotojams atitenkanti sukurtos pridėtinės vertės dalis. Nominaliajam darbo atlygiui kylant lėčiau, o kainoms sparčiau, mažiau palankiai keitėsi namų ūkių perkamoji galia, bet vis dėlto ji didėjo⁴. Realiojo darbo atlygio kilimą palaiko tebejuntamas darbuotojų trūkumas. Dabar mažiau nei prieš keletą metų įmonių nurodo nepakankamą darbuotojų pasiūlą kaip augimą ribojantį veiksnių, tačiau tokių įmonių dalis nėra menkesnė nei istorinis vidurkis. Prie darbuotojų stygiaus prisideda demografiniai pokyčiai. Grynoji tarptautinė migracija (tiek Lietuvos, tiek ne Lietuvos piliečių) tebėra teigiama, tačiau teigiamas balansas gerokai menkesnis nei 2022–2023 m. Trejus metus iš eilės augęs, šiemet gyventojų skaičius Lietuvoje beveik nesikeičia. Tai iš dalies rodo darbo rinkos rodikliai – nebedidėja darbo jėga ir dirbančiųjų skaičius. Be kitų veiksnių, darbuotojų trūkumą, matyt, didina įgūdžių neatitikimo problema, prisidedanti prie pamažu augančio ilgalaikio nedarbo. Pastarasis didėja maždaug dvejus metus.

Ekonominius svyravimus artimiausiu metu reikšmingai veiks ne tik tarptautinė aplinka, bet ir įgyvendinamos reformos. Lėšų iš antrosios pensijų kaupimo pakopos (APKP) fondų atsiėmimas ir dėl to padidėsiančios gyventojų disponuojamosios lėšos, prognozuojama, kad paspartins ekonomikos augimą 2026 m. Numatoma, kad, šiemet paaugęs 2,7, kitąmet realusis BVP padidės 3,2 proc. Tuo pat metu ūkio plėtrą mažiau palankiai veiks užsienio paklausa ir eksportas, nes manoma, kad po tarptautinės prekybos ir atsargų kaupimo suintensyvėjimo šių metų pirmąją pusę importuojamų prekių paklausa antrąjį pusmetį ir kitąmet įvairiose šalyse bus vangesnė. Tarptautinę prekybą varžančiai veiks ir padidėję muitų tarifai, tiesa, to poveikis Lietuvos ekonominei raidai bus ribotas. Nuo 2026 m. ūkio plėtrai mažiau teigiamą poveikį darys nebedidėsiantys lėšų iš ES paramos fondų

¹⁴ Lietuvos ekonomikos apžvalga (2025 m. rusėjo mėn.) | Lietuvos bankas, žiūrėta 2026-01-16

srautai, turintys nemenką įtaką investicijų pokyčiams. Ekonominį aktyvumą nedaug, bet vis dėlto ribos išgaliosiantys šių metų birželio mėn. priimti mokesčiai pakeitimai. 2027 m. ekonomikos augimo tempą gerokai sulėtins išnyksiantis teigiamas anksčiau iš APKP fondų atsiimtų lėšų poveikis. Numatoma, kad ypač sumažės privačiojo vartojimo augimas, nes jį ribos ne tik menkesnės galimybės didinti išlaidas, bet ir kritęs poreikis įsigyti ilgalaikio vartojimo prekių, kurių paklausa, tikėtina, kad labiau padidės, kai bus pradėdama atsiimti lėšas iš APKP fondų. Prognozuojama, kad 2027 m. realiojo BVP augimo tempas sudarys 2,3 proc.

Šoktelėjusi metų pradžioje, infliacija tebėra pakylėta. Infliaciją padidino daugiau brangę maisto produktai ir beveik nustojusios kristi energijos produktų kainos. Kaip ir daugelyje šalių, maisto kainų augimą iš dalies lėmė dar praėjusiais metais pradėjusios kilti maisto žaliavų kainos tarptautinėse rinkose, tuo atspindėdamos tiek kylančią šių žaliavų paklausą, tiek netolygią pasiūlą. Maisto, įskaitant alkoholinius gėrimus ir tabaką, kainų didėjimą Lietuvoje taip pat lėmė pakelti netiesioginiai mokesčiai – jie sudaro maždaug ketvirtadalį šių kainų metinio padidėjimo⁸. Energijos produktų kainas slopinančiai veikia jau netrumpą laiką (trečius metus iš eilės) mažėjančios naftos kainos, rodančios gausią šios žaliavos pasiūlą ir vangią paklausą, tačiau energijos produktų kainas didina ties metų sandūra brangusios dujos. Energijos produktų kainas Lietuvoje kilstelėjo ir padidinti netiesioginiai mokesčiai. Šiomet visi netiesioginių mokesčių pakeitimai infliaciją Lietuvoje didina maždaug 0,8 proc. punkto – tai didžiausias netiesioginių mokesčių poveikis infliacijai nuo 2017 m. Kaip ir ankstesniais metais, bendrą kainų augimą lemia ir kylančios darbo sąnaudos. Darbo atlygis nedidėja tiek, kiek ankstesniais metais, tačiau vis dėlto jis lenkia darbo našumo kilimo tempą, tuo sudarydamas spaudimą kainoms.

Numatoma, kad artimiausiu metu infliacija tebebus aukštesnė. Prognozuojama, kad 2025–2026 m. ji sudarys atitinkamai 3,5 ir 3,1 proc. Be anksčiau numatyto netiesioginių mokesčių didinimo, infliaciją kitamet veiks mokesčių pakeitimai, priimti 2025 m. birželio mėn. Visų mokesčių pakeitimų poveikis infliacijai kitamet gali siekti 1,2 proc. punkto. 2026 m. infliaciją taip pat didins dalies gyventojų pasitraukimas ir lėšų atsiėmimas iš APKP fondų. Kartu infliaciją slopins, kaip numatoma, krisiančios energijos ir nebeaugštančios maisto žaliavų kainos. Ne daugiau nei pastaruosiu metu infliaciją veiks ir darbo sąnaudos. Ilgainiui, sumažėjus keliamų mokesčių įtakai, išnykus kainas didinančiam lėšų atsiėmimo iš APKP fondų poveikiui ir menkiau kylant darbo sąnaudoms, infliacija, prognozuojama, kad kris. Numatoma, kad 2027 m. ji sudarys 2,6 proc.

Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

| | 2025 m. rugsėjo mėn. prognozė ^a | | | 2025 m. birželio mėn. prognozė | | |
|--|--|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2025 ^b | 2026 ^b | 2027 ^b | 2025 ^b | 2026 ^b | 2027 ^b |
| Kainų ir sąnaudų kaita (% pokytis per metus) | | | | | | |
| Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI ^a | 3,5 | 3,1 | 2,6 | 3,3 | 2,5 | 2,6 |
| BVP defliatorius ^c | 3,6 | 3,3 | 2,9 | 3,3 | 3,2 | 3,1 |
| Darbo užmokestis | 8,2 | 8,9 | 6,9 | 8,7 | 8,3 | 7,7 |
| Importo defliatorius ^c | -0,5 | 1,3 | 2,3 | 0,6 | 1,8 | 2,5 |
| Eksperto defliatorius ^c | 0,1 | 1,4 | 2,3 | 0,2 | 2,1 | 2,5 |
| Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; % pokytis per metus) | | | | | | |
| BVP ^c | 2,7 | 3,2 | 2,3 | 2,8 | 2,8 | 2,9 |
| Privačiojo vartojimo išlaidos ^c | 2,2 | 6,0 | 0,8 | 3,8 | 4,0 | 3,7 |
| Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos ^c | 0,9 | 0,1 | 0,1 | 0,5 | 0,1 | 0,1 |
| Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas ^c | 5,7 | 5,4 | 3,4 | 6,9 | 5,2 | 3,5 |
| Prekių ir paslaugų eksportas ^c | 3,8 | 2,0 | 3,4 | 3,3 | 2,7 | 3,5 |
| Prekių ir paslaugų importas ^c | 5,2 | 3,4 | 2,5 | 6,9 | 2,8 | 3,5 |
| Darbo rinka | | | | | | |
| Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga) | 7,1 | 6,6 | 6,5 | 6,7 | 6,6 | 6,5 |
| Užimtųjų skaičius (% pokytis per metus) ^d | -0,2 | 0,1 | -0,3 | 0,3 | -0,3 | -0,2 |
| Išorės sektorius (% palyginti su BVP) | | | | | | |
| Prekių ir paslaugų balansas | 4,6 | 3,7 | 4,3 | 2,5 | 2,6 | 2,6 |
| Einamosios sąskaitos balansas | 1,4 | 0,4 | 0,8 | -0,4 | -0,5 | -0,8 |
| Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas | 3,6 | 2,2 | 1,6 | 1,9 | 1,3 | 0,0 |

^a Makroekonominė rodiklių prognozė parengta remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2025 m. rugpjūčio 15 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2025 m. rugsėjo 1 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.

Nekilnojamojo turto rinka

Vertinamas daugiabutis gyvenamasis namas su komercinės paskirties patalpomis. Atsižvelgiant į tai pateikiama gyvenamosios ir komercinės paskirties turto rinkos apžvalga.

Gyvenamosios paskirties (butų) trumpa rinkos charakteristika

“<...> Nekilnojamasis turtas

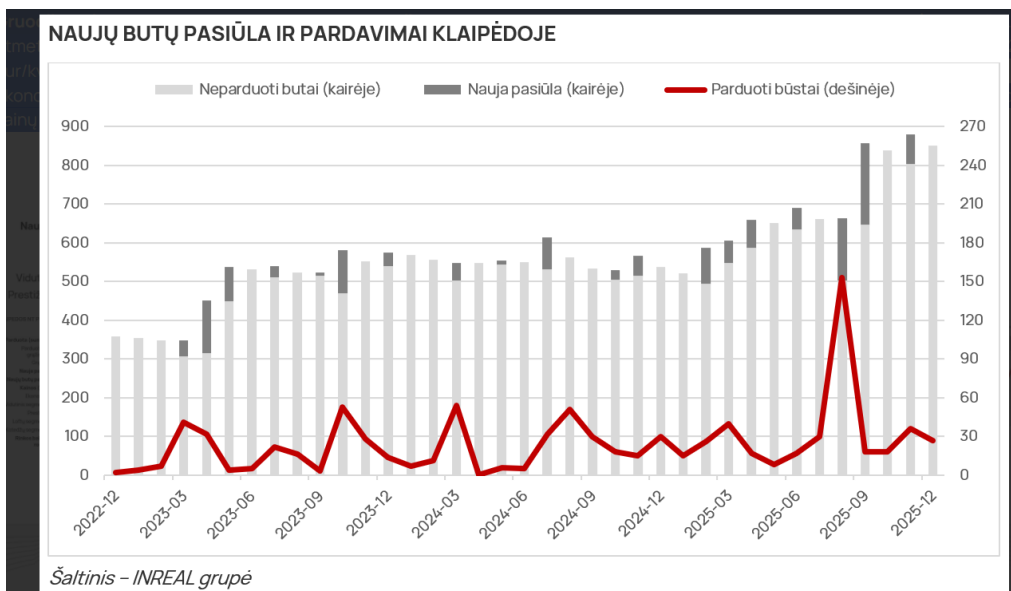
Pardavimai ir pasiūla Klaipėdos naujų būstų rinkoje 2025 metų gruodžio mėnesį Klaipėdos pirminėje būsto rinkoje „Inreal“ fiksavo 27 suminius pardavimus (27 nauji susitarimai, gražinimai nefiksuoti) – kiek mažiau nei lapkritį (36, 38, 2) ar 2024 metų gruodį (30, 31, 1). Iš viso 2025 metais susitarta dėl 405 būstų, beveik tiek pat kiek 2021 metais (430).

Naujų būstų pasiūla ir kainos Klaipėdoje

Nauja pasiūla gruodžio mėnesį fiksuota nebuvo, tačiau pirminę uostamiesčio rinką 2025 metais papildė 729 nauji būstai – rekordinis kiekis. Būsto pasiūla metų pabaigoje siekė 852 – apie pusantro karto didesnė nei 2024 metų pabaigoje (537). Tarp pasiūloje esančių objektų – 295 jau rezervuoti, o iš 557 laisvų – 27 kotedžai. Pasiūlai augant kiek sparčiau nei paklausai rinkos balanso rodiklio reikšmė metų pabaigoje siekė 1,78 ir indikavo pirkėjo rinką. „Pirkėjams palankesnė rinkos balanso rodiklio reikšmė uostamiestyje yra ganėtinai įprasta, mat net pavieniai didesni projektai gali ženkliai padidinti pasiūlą. Įprastai didesnio pasiūlos aktyvumo periodus lydi naujų projektų trūkumas, vystytojai realizuoja rinkai jau anksčiau pasiūlytus būstus“ – sako T.S. Kvainickas.

Gruodžio mėnesį fiksuoti 68 kainų didinimo ir 5 mažinimo atvejai. Ekonominės klasės būstas kainuoja 2495 Eur/kv.m (be pokyčių., atmetus rezervuotus – 2624 Eur/kv.m), vidutinės – 3029 Eur/kv.m (+3 proc.), prestižinės – 7939 Eur/kv.m (be pokyčių), kotedžai – 1821 Eur/kv.m (be pokyčių, atmetus rezervuotus – 2683 Eur/kv.m). Per metus uostamiesčio būsto pasiūloje įvyko nemažai pokyčių. Ekonominės klasės segmente sumažėjo ypač pigaus būsto pasiūla, o prestižinį segmentą iš naujo apibrėžė projektai pakrantėje, todėl kainų augimas buvo ryškiausias tarp trijų didmiesčių.

| KLAIPĖDOS NT PULSAS. 2025 GRUODJ | | | | | |
|---|------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| | Per 2025 gruodį | Lyginant su: | 2024 gruodžiu | Lyginant su: | 2025 lapkričiu |
| Parduota (suminis) | 27 | -10% | 30 | -25% | 36 |
| Parduota (be gražinimų) | 27 | -13% | 31 | -29% | 38 |
| Gražinta | 0 | -100% | 1 | -100% | 2 |
| Nauja pasiūla | 0 | | 0 | -100% | 77 |
| Naujų butų pasiūla | 852 | 59% | 537 | -3% | 880 |
| Kainos (EUR) | | | | | |
| Ekonominis | 2 495 | 33% | 1 881 | 0% | 2 487 |
| Vidutinis segmentas | 3 029 | 14% | 2 646 | 3% | 2 933 |
| Prestižinis | 7 939 | | - | 0% | 7 939 |
| Loftų segmentas | - | | - | | - |
| Kotedžų segmentas | 1 821 | 0% | 1 813 | 0% | 1 821 |
| Rinkos balanso rodiklis | 1,78 | 35% | 1,32 | 1% | 1,76 |



“<...>15

BENDROSIOS TENDENCIJOS

BENDROSIOS TENDENCIJOS

Būsto paklausos augimą užtikrino ne tik anksčiau būsto įsigijimą atidėję pirkejai, bet ir toliau didėjantis gyventojų skaičius. Remiantis Valstybinės ligonių kasos duomenimis, gyventojų skaičius Vilniaus mieste, lyginant su pernai metų viduriu, išaugo apie 1,7%, iki 697 261 neskaičiuojant gyventojų, registruotų Vilniaus rajono poliklinikoje). Prieaugis Kaune sudarė apie 1,2%, iki 392 645. Didžiausias gyventojų skaičiaus prieaugis fiksuotas Klaipėdoje – net 3,4%, iki 206 796.

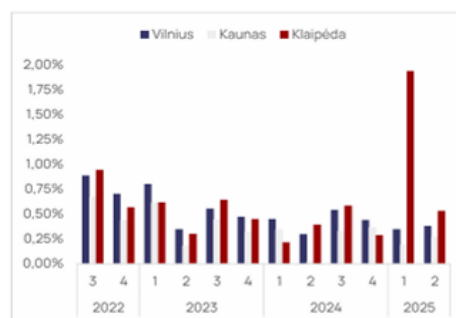
Remiantis atvirais SoDra duomenimis, vidutinis darbo užmokestis Vilniaus mieste augo apie 9,8%, Kaune – apie 10,5%, o Klaipėdoje – apie 10,2%. Per tą patį laikotarpį, remiantis Lietuvos banko pasikartojančių būsto sandorių kainų indeksu, būsto kainos Vilniaus mieste augo apie 4,1%, Kaune – apie 8,8%, o Klaipėdoje – apie 7,2%. Darbo užmokesčio augimas būsto brangimą lenkia jau apie du metus iš eilės, tačiau verta atkreipti dėmesį, kad šie pokyčiai apima tik jau egzistavusį fondą. Pasiūlos struktūros pokyčiai (naujų projektų pateikimas rinkai, ankstesnės pasiūlos pardavimas) lėmė, kad, pavyzdžiui, ekonominės klasės būstas pirminėje rinkoje Vilniaus mieste per pastaruosius 12 mėnesių pabrango apie 8,9%. Taigi, nors atlyginimai auga sparčiau, būsto įperkamo problemos tikrai nėra išspręstos.

Būsto paklausą trumpam papildomai suaktyvinti gali dviejų veiksmų kombinacija. Leidimas pasitraukti iš antrosios pensijų pakopos atlaisvintų lėšų pradiniam įnašams, o tikėtini atsakingojo skolinimo nuostatų pokyčiai, mažinantys pradinį įnašą, leistų būstą greičiau įsigyti pirmojo būsto pirkėjams. Kitus pirkėjus paskatintų įgyvendinti investicinius sandorius iki pradinio įnašo reikalavimų padidinimo.

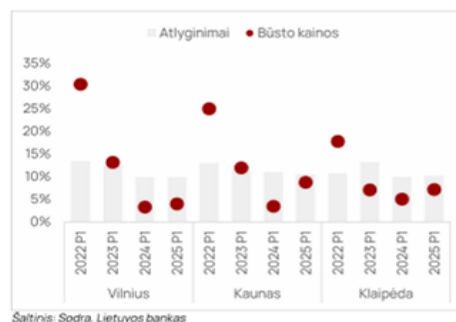
Būsto paskolų ir jų palūkanų dinamika



Gyventojų skaičiaus pokytis



Atlyginimų ir būsto kainų kaita



¹⁵ <https://www.inreal.lt/2025-uju-nauju-bustu-rinka-aktyvumu-nusileido-tik-2021-iesiems/> (2026-02-06)

Pardavimai ir rezervacijos

292 (+12,3%)

Nauja metinė pasiūla

257 (-45,3%)

Pasiūlos kiekis metų pabaigoje

292 (-21,7%)

Sandoriai (RC)

3 057 (1,2%)

Gyventojų skaičius

201 791 (+1,5%)

Balanso rodiklis

0,85 (2023 pabaigoje – 1,54)

KLAIPĖDOS PIRMINĖ BŪSTO RINKA

Klaipėdos pirminė būsto rinka, nepaisant to, kad yra mažiausia tarp trijų didmiesčių, atkartojo Kaunui bei Vilniui būdingas tendencijas. Rinkos aktyvumo dugnas buvo pasiektas 2022 metų pabaigoje, ir nuo to laiko stebimas atsigavimas. Mažesnis rinkos dydis lėmė didesnius pardavimų svyravimus. Pirkėjų elgesiui įtakos turėjo ir mažesnė nei Vilniuje bei Kaune pasiūla ir jos papildymas.

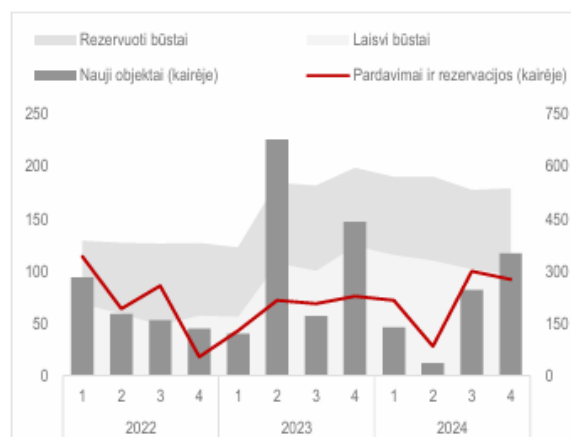
Iš viso 2024 metais INREAL fiksavo 292 pardavimus bei rezervacijas, aštuntadaliu daugiau nei prieš metus. Prie šio skaičiaus dera pridėti ir viešai neskelbiamus „Mėmelio miesto“ rezultatus, mat vien I projekto etape suplanuotas būstų skaičius (105) siekia trečdaliį Klaipėdos pirminės būsto rinkos metinės paklausos bei pasiūlos. Tiesa, vystytojas yra numatęs dalį būstų nuomoti.

2024 metais vystytojai viešai pasiūlė 257 būstus – šiek tiek mažiau nei buvo parduota ir bene dvigubai mažiau nei susitarta 2023 metais. Statistiką kiek iškreipia jau minėto projekto viešos informacijos trūkumas, t.y. pavieniai didesni projektai, jų viešos informacijos skelbimas, savalaikis atnaujinimas arba šios informacijos trūkumas turi didelę įtaką tiek ketvirčio, tiek metiniams rezultatams. Pirkėjams 2024 metais buvo pasiūlyta:

- 46% 2 kambarių butų (ploto mediana – 43 m²)
- 28% 3 kambarių butų (ploto mediana – 64 m²)
- 15% 1 kambario butų (ploto mediana – 31 m²)
- 6% 4 kambarių butų (ploto mediana – 92 m²).

Atsigaunantys pardavimai bei kiek lėtesnis pasiūlos didėjimas subalansavo rinką. Rodiklio reikšmė metų pabaigoje (į pardavimus įtraukiant ir rezervacijas, kurios, kaip ir Kaune, sudaro reikšmingą rinkos dalį) siekė 0,85 ir buvo ženkliai geresnė nei 2023 metų pabaigoje, kuomet fiksuota, bent jau formaliai, pirkėjo rinka.

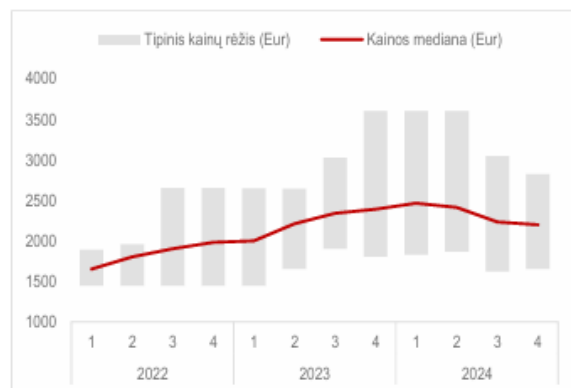
Struktūriniai pasiūlos (rinkai pasiūlyti ekonominės klasės butai rekonstruotame daugiabutyje) ir informacijos sklaidos pokyčiai (dalis brangesnių projektų nebeskelbia pardavimų kainų savo svetainėse) lėmė kainų sumažėjimą: 1-oji pasiūlos kainų decilė sumažėjo 8,2%, nuo 1 804 iki 1 656 Eur/m², 9-oji decilė – 21,6%, nuo 3 600 iki 2 822 Eur/m². Medianos pokytis siekė 8,0%, nuo 2 390 iki 2 198 Eur/m².

Pirminės būsto rinkos pasiūlos ir paklausos dinamika Klaipėdoje

Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos balansas Klaipėdoje

Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Klaipėdoje

Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS ANTRINĖ BŪSTO RINKA

Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis, 2024 metais gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius Klaipėdos miesto bei rajono savivaldybėse ūgtelėjo apie 1,2%, nuo 3 021 iki 3 057. Kaip ir Vilniuje bei Kaune, augo senos statybos būstų sandorių skaičius – 7,6%, nuo 2 458 iki 2 645). Naujos statybos gyvenamųjų patalpų pardavimai mažėjo 26,8%, nuo 563 iki 412. Mažesnė rinka lemia didesnius svyravimus, todėl akivaizdžiai nematomas tolygus pardavimų augimas.

Iki 1940 metų statytų būstų pasiūlos kainos mažėjo 7,8%, nuo 2 211 iki 2 038 Eur/m². Iki 1990 metų statyba brango apie 7,3%, nuo 1 569 iki 1 684 Eur/m². Iki 2010 metų statyti būstai pigo apie 4,1%, nuo 1 946 iki 1 867 Eur/m². Naujesni (po 2010 metų statyti) būstai brango 7,3% – nuo 2 667 iki 2 863 Eur/m². Kainų pokyčius daugiausiai lėmė struktūriniai pasiūlos bei pardavėjų lūkesčių pokyčiai.

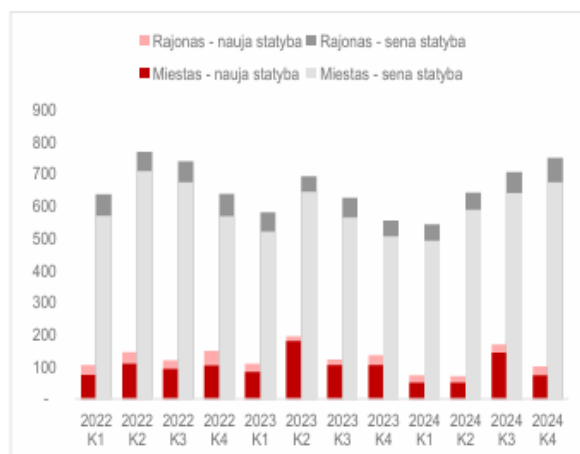
2024 metais stebėti nuomos kainų medianos svyravimai. Bendras kainų lygis Klaipėdoje buvo simboliškai žemesnis nei Kaune:

- 1 kambario – nuo 300 iki 350 Eur/mėn.
- 2 kambarių – nuo 480 iki 500 Eur/mėn.
- 3 kambarių – nuo 585 iki 650 Eur/mėn.

Nuomos pajamingumo rėžis Klaipėdoje yra panašus kaip Kaune. Priklausomai nuo kambarių skaičiaus bei metų laiko svyravimo nuomos pajamingumas svyruoja nuo 6% iki 8%.

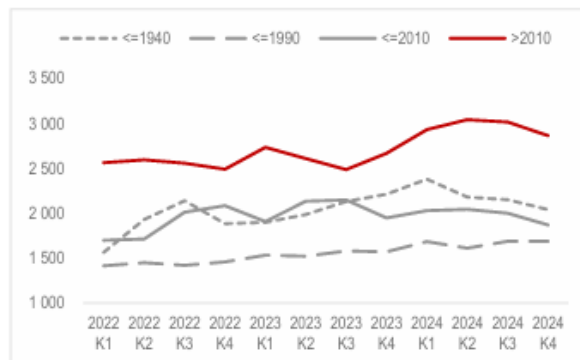
Klaipėdos miesto gyventojų skaičius 2024 metais buvo aukščiausias per daugiau nei 10 metų. Šis gyventojų augimas sudaro prielaidas plėtoti daugiau naujos statybos projektų, gražinti dalį gyventojų į centrinę miesto dalį, pagyvinti vakarinį miesto gyvenimą ir leisti toliau augti uostamiesčio patrauklumui. Vienas naujų traukos taškų turėtų tapti Mėmelio miestas, kuriame bus pasiūlyti tiek nauji biurai, tiek būstai, tiek komercinės erdvės.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Klaipėdos regione



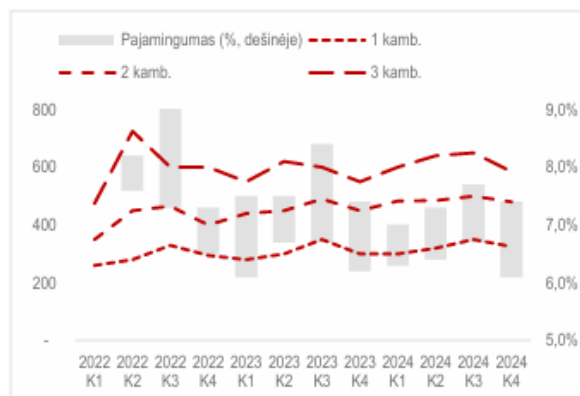
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Klaipėdos regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

<...>¹⁶

¹⁶Lietuvos-ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga_2025_Ipsm_INREAL-SEB-COBALT-CITYNOW_2025-08-26.pdf (2026-02-06)

Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje

2026 m. vasaris

| Butų kainos (Eur/m ²) | 1 kambario | | 2 kambarių | | 3 kambarių | | 4 ir daugiau kamb. | |
|---|------------|---------|------------|-------|------------|---------|--------------------|---------|
| | nuo | iki | nuo | iki | nuo | iki | nuo | iki |
| KLAIPĖDA | | | | | | | | |
| Centras, Senamiestis, prestižiniai rajonai | | | | | | | | |
| naujos statybos butai (dalinė apdaila) | 3.000 | 3.700 ↗ | 2.800 | 3.600 | 2.650 | 4.000 | 2.550 ↗ | 4.000 |
| senos statybos namuose renovuoti butai | 2.000 | 3.500 | 1.850 | 3.500 | 1.800 | 3.700 | 1.650 | 3.700 |
| senos statybos namuose nerenovuoti butai | 1.500 | 2.500 ↗ | 1.350 | 2.300 | 1.300 | 2.200 | 1.240 | 2.000 |
| Gyvenamieji rajonai | | | | | | | | |
| naujos statybos butai (dalinė apdaila) | 2.500 | 3.100 ↗ | 2.300 | 2.950 | 2.200 | 2.800 | 2.100 | 2.700 |
| senos statybos namuose renovuoti butai | 1.420 ↗ | 2.030 ↗ | 1.370 ↗ | 1.900 | 1.340 ↗ | 1.850 ↗ | 1.200 ↗ | 1.730 ↗ |
| senos statybos namuose nerenovuoti butai | 1.170 | 1.540 | 1.100 ↗ | 1.480 | 1.080 ↗ | 1.420 | 1.000 | 1.320 |

Komercinio NT rinkos apžvalga: augant biurų pasiūlai, sėkmingus sandorius ir toliau diktuoja nuomininkai¹⁸

2025 m. pradžioje komercinio nekilnojamojo turto (NT) rinkoje naujų projektų atidarymų fiksuota nebuvo, tačiau sektorius demonstruoja aktyvią vidaus dinamiką ir ruošiasi permainingoms metų antroje pusėje. Didžiausias dėmesys dabar sutelktas į biurų segmentą, kur A klasės projektų vakansija šiek tiek išaugo, o B klasėje stebimas nežymus atsigavimas. „EIKA Development“ ekspertai teigia, kad rinka vis dar priklauso nuomininkams, o konkurencinis spaudimas tarp verslo centrų įgavo dar ryškesnes formas.

Kaune ir Klaipėdoje situacija stabilesnė

Tuo metu situacija Kauno ir Klaipėdos biurų rinkose išlieka stabili. „EIKA Development“ duomenimis, bendra vakansija Kaune metų pradžioje siekė 6 proc., o Klaipėdoje – vos 1,5 proc. Biurų nuomos kainos šiuose didmiesčiuose, lyginant su praėjusiais metais, taip pat kito nežymiai. Kaune vidutinė nuomos kaina A klasės verslo centruose metų pradžioje siekė 17 Eur/kv. m, B klasės biuruose – 11 Eur/kv. m., o Klaipėdoje atitinkamai 15 ir 11 eurų už kv. m.

Tačiau G. Brūzgė pabrėžia, kad naujų objektų statybos ir sandorių sudarymas tiek Kaune, tiek Klaipėdoje vyksta gerokai lėčiau nei sostinėje.

„Nors vakansijos lygis išlieka santykinai stabilus, Kaune konversija į naujus sandorius nevyksta taip sparčiai. Verslai aktyviai domisi nuomos galimybėmis, bet pasirašyti ilgalaikių sutarčių neskuba. Dėl mažesnės rinkos ir Klaipėdoje komercinio NT plėtra vyksta lėtesniu tempu. Tiesa, 2025–2026 m. planuojami keli nauji objektai, kurie į Kauno ir Klaipėdos rinką turėtų įnešti daugiau dinamikos“, – mano „EIKA Development“ atstovas.

Bendros biurų rinkos tendencijos šalyje išlieka panašios, kaip ir pernai: nauji projektai planuojami selektyviai, tik jau turint išankstines nuomos sutartis nemažai daliai ploto. O viešasis sektorius keliasi į tvaresnes, naujas patalpas, atitinkančias šiuolaikinius darbuotojų poreikius.

„Mūsų valdomų verslo centrų situacija, bendrame kontekste, yra labai nebloga. Metų pradžioje sumažinę „Flow“ vakansiją, planuojame ir toliau didinti pastato išnuomotą plotą. Toliau mažiname ir „Jasinskio2“ vakansiją, kuri dabar siekia 28 proc.“, – sako G. Brūzgė.

Registrų centras: Registrų centras: NT sandorių rinka metus baigė pakiliai¹⁹

Šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinka praėjusius metus baigė pakiliai, o bendras metų rezultatas buvo šeštadaliu geresnis nei ankstesniais metais, skelbia įregistruotus NT sandorius stebintis Registrų centras.

„Metų pabaigoje NT rinka tradiciškai suaktyvėja, kadangi dalis pirkėjų iki metų galo galbūt nori užbaigti pradėtus nekilnojamojo turto įsigijimo sandorius. Apskritai praėjusiais metais rinka buvo aktyvi, o ši aktyvumą skatino palanki skolinimosi aplinka ir geri gyventojų lūkesčiai. Šiais metais bus įdomu stebėti kaip NT sandorių rinkai atsilieps mokestiniai pakeitimai ir tai, kokia dalis gyventojų iš II pensijų pakopos atsiimtas lėšas nuspręs skirti įsigyti būstui“, – sako Registrų centro duomenų analitikas Paulius Rudzakis.

¹⁷ Šaltinis: UAB „Ober-haus“ mėnesinė kainų apžvalga, https://www.ober-haus.lt/rinkos_apzvalga/nekilnojamojo-turto-kainos-2026-m-vasario-men, žiūrėta 2026-03-14

¹⁸ <https://www.n9.lt/komercinio-nt-rinkos-apzvalga-augant-biuru-pasiulai-sekmingus-sandorius-ir-toliau-diktuoja-nuomininkai/>, žiūrėta 2026-01-16

¹⁹ VĮ „Registrų centras“ 2024 m. nekilnojamojo turto rinkos apžvalga, <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=62668>, žiūrėta 2025-01-09

Per praėjusius metus visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 132,9 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 16 proc. daugiau nei 2024 metais, kai buvo įregistruota 114,5 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per praėjusių metų gruodį įregistruota 11,3 tūkst. NT sandorių – 17,6 proc. daugiau nei 2024 metų gruodį (9,6 tūkst.), bet 1,5 proc. mažiau nei praėjusių metų lapkritį (11,4 tūkst.).

2025-aisiais visoje šalyje įregistruota 37,1 tūkst. butų pardavimų – 22,6 proc. daugiau nei 2024 metais, kai buvo įregistruota 30,3 tūkst. butų sandorių. Vien tik per gruodį įregistruota 3,1 tūkst. butų sandorių, arba 20,9 proc. daugiau nei 2024 metų gruodį ir 0,7 proc. daugiau nei praėjusių metų gruodį.

Vilniuje pernai įregistruota 13,2 tūkst. butų pardavimų, arba 29,3 proc. daugiau nei 2024 metais, Kaune – 5,1 tūkst. (13,9 proc. daugiau), Klaipėdoje – 3,1 tūkst. (16,6 proc. daugiau), Šiauliuose – 1,5 tūkst. (22,3 proc. daugiau), Panevėžyje – 1,1 tūkst. (19,8 proc. daugiau).

Per praėjusius metus Lietuvoje įregistruota ir 13 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų – 17,6 proc. daugiau nei 2024 metais, kai buvo įregistruota 11,1 tūkst. namų pardavimų. Vien tik praėjusių metų gruodžio mėnesį įregistruota beveik 1,1 tūkst. gyvenamųjų namų sandorių, arba 25,3 proc. daugiau nei 2024 metų gruodį, bet 2,3 proc. mažiau nei praėjusių metų lapkritį.

Praėjusiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 61,9 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų – 11,7 proc. daugiau nei 2024 metais, kai buvo įregistruota 55,4 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik praėjusių metų gruodžio mėnesį įregistruota 5,2 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 12,5 proc. daugiau nei 2024 metų gruodį, bet 2,8 proc. mažiau nei praėjusių metų lapkritį.

Registrų centras: vasaris NT sandorių rinkoje – ir trumpesnis, ir kuklesnis²⁰

Vasaris – ne tik trumpiausias mėnuo metuose, bet ir tradiciškai vienas kukliausių mėnesių šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje. Ne išimtis ir šie metai – dėl mažesnio dienų skaičiaus ir metų pradžia įprastai mažesnio aktyvumo praeitą mėnesį fiksuotas mažesnis NT pardavimų skaičius, skelbia įregistruotus NT sandorius stebintis Registrų centras.

„Po pakankamai aktyvaus metų starto NT sandorių rinkoje sunku buvo tikėtis panašaus aktyvumo ir vasarį, kuris be to dar yra ir trumpiausias mėnuo metuose. Nepaisant to, šių metų pradžia iš esmės atitinka pastarųjų metų tendencijas ir reikšmingų pokyčių bent jau kol kas nepastebime“, – sako Registrų centro duomenų analitikas Paulius Rudzakis.

Per pirmus du šių metų mėnesius visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 20,1 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 6 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-vasarį, kai buvo įregistruota 18,9 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per vasario mėnesį įregistruota 9,4 tūkst. NT sandorių – 2,5 proc. mažiau nei praėjusių metų vasarį (9,6 tūkst.) ir 12,2 proc. mažiau nei šių metų sausį (10,7 tūkst.).

Šiomet visoje šalyje įregistruota 5,7 tūkst. butų pardavimų – 6,5 proc. daugiau nei 2025 sausį-vasarį, kai buvo įregistruota 5,3 tūkst. butų sandorių. Vien tik per vasarį įregistruota 2,7 tūkst. butų sandorių, arba 6,2 proc. mažiau nei pernai vasarį ir 13 proc. mažiau nei šių metų sausį.

Per pirmus du šių metų mėnesius Lietuvoje įregistruota ir 1,7 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų – 2,9 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-vasarį, kai buvo įregistruota 1,7 tūkst. namų pardavimų. Vien tik vasario mėnesį įregistruota apie 800 gyvenamųjų namų sandorių, arba 5,1 proc. mažiau nei praeitų metų vasarį ir 8,9 proc. mažiau nei šių metų sausį.

Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 9,2 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų – 1,4 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu pernai, kai buvo įregistruota 9,1 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik vasario mėnesį įregistruota 4,2 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 4,7 proc. mažiau nei praeitų metų vasarį ir 14,5 proc. mažiau nei šių metų sausį.

KOMERCINIO NT RINKA²¹

2025 metais Lietuvos ekonomika toliau augo ir šalies BVP lyginamosiomis kainomis padidėjo 2,9 proc., arba tik truputį kukliau negu 2024 metais. Nominalus BVP pernai ūgtelėjo 6,4 procento.

²⁰ VĮ „Registrų centras“ 2025 m. nekilnojamojo turto rinkos apžvalga, <https://www.registrucentras.lt/naujienos/registru-centras-vasaris-nt-sandoriu-rinkoje-trumpesnis-kuklesnis>, žiūrėta 2026-03-16

²¹ UAB „Inreal“ drauge su SEB, advokatų kontora Cobalt ir Citynow. Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2025-2026 m. <https://www.inreal.lt/lietuvos-ekonomika-stipreja-busto-rinka-igauna-pagreiti/>, žiūrėta 2026-03-18

Didžiausią teigiamą įtaką ūkio plėtrai darė didėjęs vartojimas, investicijos ir paslaugų eksportas. Sudėtingiau sekėsi prekių eksportuotojams.

Šiomet Lietuvos ekonomika turėtų augti dar sparčiau. Augimą skatins ne tik vienkartinis vartojimo šuolis, bet ir didėjančios investicijos. Prognozuojame, kad šiemet Lietuvos BVP lyginamosiomis kainomis padidės 3,2 proc., tačiau yra nemaža tikimybė, kad augimas gali būti stipresnis, jei iš II pakopos pensijų fondų atsiimamos lėšos bus didesnės, negu tikimės. Lietuvos ekonomika ir šiemet turėtų augti sparčiau negu Latvijos ar Estijos. Visgi kitamet mūsų šalies BVP turėtų didėti gerokai kukliau – prognozuojame tik šiek tiek spartesnį negu 2 proc. augimą.

Gamybininkams praėję metai buvo sudėtingesni negu 2024 metai. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis pernai Lietuvoje padidėjo 3,3 procento. Tačiau pirmas ir antras pusmečiai labai skyrėsi. Mažėjęs prekių eksportas į JAV, didėjusi konkurencija iš Azijos šalių gamintojų ir tam tikri vienkartiniai veiksniai buvo pagrindinės susilpnėjusios gamybos antrą pusmetį priežastys. Dar metų pradžioje eksportas į JAV augo, bet antrą pusmetį jis gerokai smuko. Nuo rugpjūčio 7 dienos daugeliui prekių, importuojamų iš Lietuvos į JAV, buvo taikomas 15 proc. muito tarifas. Tiesa, JAV plieno gaminiams taiko gerokai aukštesnį 50 proc. importo muitų tarifą. Per visus 2025 metus lietuviškos kilmės prekių eksportas į JAV susitraukė 6 procentais.

Pernai Lietuvoje labiausiai augo elektroninių ir optinių produktų, medienos, metalo gaminių, maisto produktų gamyba. Sudėtingiau sekėsi drabužių siuvykloms, alkoholinių gėrimų, elektros įrangos, transporto dalių gamintojams. Šiomet pramonės sukuriama pridėtinė vertė turėtų augti, jei pasiteisins lūkesčiai dėl stipresnio ekonomikos augimo mums svarbiausiose eksporto rinkose. Pramonės Lietuvoje pasitikėjimo rodikliai 2026 m. pradžioje buvo šiek tiek geresni negu prieš metus, o tai irgi yra atsargiai teigiamas signalas. Daug vilčių teikia ir stiprėjanti šalies gynybos pramonė, kurios svoris nors ir tebėra nedidelis bet sparčiai auga. Didžiausi pramonininkų iššūkiai susiję su vėl metų pradžioje šoktelėjusiomis elektros kainomis ir toliau sparčiai didėjančiomis darbo jėgos sąnaudomis. Be to, JAV muitų politikos pokyčiai taip pat lieka vienas iš rizikų šaltinių.

Praėjusiais metais vėl solidžiai nusileisdamos tik pramonininkams prie ekonomikos augimo prisidėjo ir ryšių sektoriaus įmonės. Tiesa, darbuotojų skaičius šio sektoriaus įmonėse net šiek tiek sumažėjo. Tokius pokyčius lemia dar ne dirbtinio intelekto panaudojimo plėtra, bet apskritai atsargesni tokių įmonių samdos mūsų šalyje planai ir sumažėjęs darbuotojų skaičius iš Baltarusijos atsikėlusiose šio sektoriaus įmonėse. Daugelis bendrovių šiame sektoriuje stengiasi augti ir gerinti rezultatus su esamais pajėgumais. Šio sektoriaus eksportas per praėjusių metų tris ketvirčius padidėjo 24 proc., o ir toliau labiausiai augo lietuviško kapitalo įmonių kuriama pridėtinė vertė.

Transporto sektoriui praėję metai buvo šiek tiek geresni, palyginti su keleriais ankstesniais silpnais metais. Teigiamą įtaką darė sparčiau ūgtelėjusi ES ekonomika ir sumažėjus konkurencija. Transporto paslaugų eksportas eurais per tris ketvirčius augo maždaug 3 procentais. Krovinių transporto priemonių vairuotojų skaičius per metus ūgtelėjo net 5,6 proc. iki rekordinių 91,8 tūkstančių. Krovinių kelių transportu vežimo įmonės pernai sparčiai didino investicijas į transporto priemonių parką – naujų registruotų sunkiasvorių transporto priemonių skaičius išaugo 66 procentais. Baltarusijos valdžios sprendimas paskutinį metų ketvirtį sulaukyti šalyje buvusius lietuviškus vilkikus ir pusprikabes aiškiau matomos neigiamos įtakos transporto sektoriui ir visai ekonomikai nepadarė. Šiomet tikimės ne mažesnio transporto sektoriaus eksporto pajamų augimo.

2025 metai apgyvendinimo paslaugas teikiančioms įmonėms buvo tik šiek tiek geresni negu ankstesni. Nakvynių skaičius per metus padidėjo 6,5 procento. Augo užsieniečių nakvynių skaičius, tačiau lietuvių nakvynių skaičius mažėjo. Tikėtina, kad panašių pokyčių, jog užsieniečių skaičius didės, galima laukti ir šiemet, jeigu geopolitinė padėtis regione neprastės.

Vis dar gerai rezultatais negali pasigirti maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančios įmonės. Jų apyvarta pernai augo tik 5,9 proc., o lyginamosiomis kainomis veiklos apimtis traukėsi 0,4 procento. Pernai daugiau negu dešimtadaliu didėjo minimali mėnesio alga (MMA), brango ir maisto produktai bei gėrimai, todėl vargu ar šio sektoriaus pelningumas stipriau atsigavo po prastų ankstesnių metų.

2025 metai kur kas geriau sekasi mažmeninės prekybos įmonėms. Nors ir lėčiau negu užpernai, bet vis vien istoriškai neblogu tempu augusios namų ūkių pajamos, sumažėjusios palūkanos, stabili darbo rinka darė teigiamą įtaką gyventojų išlaidoms. Prekybos maistu, alkoholiniais gėrimais ir tabako gaminiiais parduotuvių apyvarta eurais pernai didėjo 6,4 proc., o lyginamosiomis kainomis ji augo 0,8

procento. Tai rodo, kad pastarųjų prekybininkų apyvartos augimą labiausiai lėmė sparčiau augusios maisto produktų kainos. Dėl didesnių akcijų didėjo ir alkoholinių gėrimų bei tabako gaminių kainos. Sėkmingi praėję metai buvo ir daugeliui ne maisto produktų prekybininkams. Atsigavusi būsto statybos rinka darė teigiamą įtaką statybinių prekių ir baldų pardavėjams. Taip pat augo ir informacijos ir ryšių technologijų įrangos pardavimai. Po silpnesnės metų pradžios pavyko atsigausti ir drabužių prekybos apimčiai. Praėjusiais metais vėl išspūdingai augo prekyba internetu užsiimančių įmonių rezultatai.

Pašto siuntinių skaičius 2025 metais buvo maždaug 18 proc. didesnis negu užpernai ir rodo, kiek realiai galėjo augti internetinė prekyba. Sudėtingiausi praėję metai buvo prekybininkams degalais. Dėl padidėjusių akcijų ir CO2 dedamosios, 7 proc. sumažėjo degalinių apyvarta lyginamosiomis kainomis. Šiomet akcizai degalams vėl padidėjo, tik mažiau negu pernai, todėl tokios didelės neigiamos įtakos pardavimams neturėtų būti.

Šie metai mažmeninės prekybos atstovams turėtų būti palankūs vien dėl iš II pakopos pensijų fondų atsiimamų pinigų įtakos. Manome, kad fondus bent 35 proc. visų lėšų ir 60 proc. atsiimtų lėšų gyventojai išleis vartojimui. Didžioji dalis gyventojų, kurie norės išleisti pinigus, teiks prašymus pasitraukti iš II pakopos fondų pirmą ketvirtį ir pinigus gaus iki balandžio vidurio. Todėl didžioji šių pinigų banga prekybininkus pasieks antrą ir trečią ketvirčiais. Didžiausią naudą gaus statybinių medžiagų, buitinės įrangos, automobilių prekybininkai.

Net ir atmetus atsiėmimų iš II pakopos pensijų fondų įtaką, sąlygos šiemet lieka palankios vartojimui augti. Nors ir lėčiau, bet vidutinis darbo užmokestis šiemet turėtų didėti beveik 8 proc., o infliacija būtų panaši kaip ir pernai. Vidutinė senatvės pensija ir minimali mėnesio alga šiemet padidėjo daugiau negu dešimtadaliu, todėl būtent mažiausias pajamas gaunančių asmenų pajamas šiemet augs sparčiau. Vartotojų lūkesčiai šių metų pradžioje lieka istoriškai aukšti ir taip pat rodo galimas teigiamas vartojimo tendencijas.

Metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą pernai buvo 3,4 procento. Infliacija pernai atsigavo labiausiai dėl brangusių maisto produktų. Paslaugų kainos išlaikė stabilų arti 6 proc. siekiantį augimą. Šiomet prognozuojame 3,3 proc. vidutinę metinę infliaciją Lietuvoje. Manome, kad šiemet gerokai sumažės maisto kainų infliacija, tačiau padidės ne maisto produktų ir energetikos produktų kainų infliacija. Didžiausiu galimu didesnės negu prognozuojame infliacijos šaltiniu yra pinigų iš II pensijų pakopos įtaka vartojimui ir kainoms.

Darbo rinkos padėtis pernai buvo stabili. Dirbančiųjų skaičius liko nepakitęs, o nedarbas sumažėjo nuo 7,1 iki 6,9 procentų. Toks nedarbo lygis yra ganėtinai aukštas ir akivaizdi problema valstybei. Užimtumo tarnybos duomenys rodo, kad dirbančių užsieniečių per metus padidėjo 17,5 tūkst. iki 174,5 tūkstančių, todėl panašu, kad sumažėjo dirbančių lietuvių.

Vidutinis mėnesio darbo užmokestis prieš mokesčius 2025 metais padidėjo 8,4 proc. iki 2410 eurų. Sparčiausiai darbo užmokestis augo statybų, transporto ir saugojimo, administracinės veiklos sektoriuose, lėčiausiai – finansinės ir draudimo, informacijos ir ryšių sektoriuose. Tai akivaizdžiai rodo didėjusios minimalios mėnesio algos įtaką darbo rinkai. Prognozuojame, kad šiemet atlyginimai vidutiniškai šalyje padidės 7,7 proc. ir tendencijos nesikeis – algos sparčiau augs tuose sektoriuose, kur yra didesnė minimalią mėnesio algą gaunančių asmenų dalis. MMA nuo metų pradžios padidėjo 11 procentų.

Europos Centrinis Bankas (ECB) birželį paskutinį kartą bazinę palūkanų normą už centriniame banke laikomus kredito įstaigų indėlius sumažino iki 2 procentų. SEB banko ekonomistai prognozuoja, kad šiemet centrinis bankas bazinių palūkanų normų neturėtų keisti. EURIBOR palūkanų norma nuo praėjusių metų gegužės stabilizavosi šiek tiek aukščiau 2 procentų. Stabilies palūkanos yra palankios visai ekonomikai, nes leidžia ir žmonėms, ir verslui lengviau priimti sprendimus. Nuo piko sumažėjusios palūkanų normos didina ir paskolų paklausą. Pernai bankų paskolų namų ūkiams portfelis padidėjo 15 proc., įmonėms augo 17 procento. Labiausiai didėjo paskolų energetikos, transporto, profesinių paslaugų, žemės ūkio įmonėms portfelis.

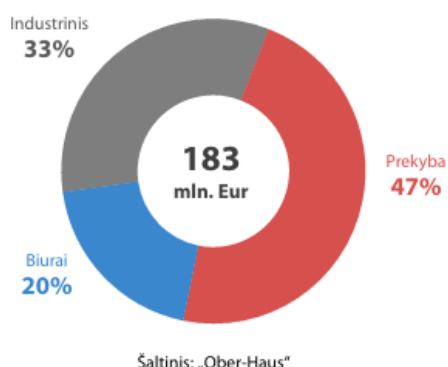
Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pernai buvo atlikta 2,2 proc. daugiau. Nors augimas neatrodo didelis, tai tikrai geras rezultatas atsižvelgus į tai, kad statybos darbų apimtis augo penkerius metus iš eilės. Kaip ir tikėtasi, pernai dėl mažėjusių investicijų į kelius ir geležinkelius traukėsi inžinerinių statinių apimtis. Dėl atsigavusio aktyvumo būsto rinkoje vėl didėjo gyvenamosios paskirties pastatų statyba ir šiemet tas augimas bus dar spartesnis. Sparčiausiai pernai augo ne gyvenamosios paskirties pastatų statyba dėl didesnių įmonių investicijų sumažėjus palūkanų

normoms, įsibėgėjusios ES paramos ir augančių investicijų į karinius miestelius. Šiomet šių statybos darbų apimtis taip pat didės.

„<INVESTICINIAI SANDORIAI 22

Po itin nerezultatyvių 2024 metų Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkoje 2025 metais jau fiksuojamas augimas. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2025 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 183 mln. eurų. 2025 metų pirmojo pusmečio investicijų apimtys yra 137% didesnės, palyginti su 2024 metų pirmuoju pusmečiu, ir 21% didesnės, palyginti su 2024 metų antruoju pusmečiu. Tačiau nepaisant fiksuojamo apimčių augimo, investicinių sandorių rinkoje ir toliau iš esmės dominuoja vietinis kapitalas bei smulkūs ir vidutinio dydžio sandoriai. Panašiai kaip ir 2024 metais, 2025 metų pirmąjį pusmetį vidutinė įsigyto objekto vertė buvo tik šiek tiek didesnė nei 7 mln. eurų, o didžiausio sandorio vertė neviršijo 30 mln. eurų. Didžiausia investicijų dalis atiteko prekybinės paskirties objektams, kurių įsigijimui buvo išleista 86 mln. eurų arba 47% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Šiame segmente taip pat sudarytas didžiausias šių metų pirmojo pusmečio investicinis sandoris. Po LR konkurencijos tarybos pritarimo vykdyti koncentraciją, 2025 metų viduryje buvo baigtas investicinis sandoris, kuriuo investicijų bendrovė „NDX Group“ Kaune įsigijo daugiau nei 13.000 kv. m ploto prekybos centrą „Savas“. 2004 metais atidarytas prekybos centras priklausė nekilnojamojo turto plėtros įmonei „Hanner“. Sandorio suma nebuvo skelbiama, tačiau finansinėje atskaitomybėje nurodoma šio turto vertė yra apie 30 mln. eurų. Kitas didesnis sandoris buvo sudarytas Šiauliuose, kur į nekilnojamąjį turtą investuojanti lietuviško kapitalo įmonė „Mažoji Venecija“ įsigijo virš 11.000 kv. m ploto prekybos centrą „Arena“. Gegužių g. veikiantis prekybos centras, kuriame įsikūrusios įvairios įmonės, buvo parduotas už 11 mln. eurų. Kaip ir ankstesniais metais, prekybinių patalpų segmente didelio pirkėjų susidomėjimo sulaukė nedidelio formato parduotuvės (1,500 4,000 kv. m), kuriose dažniausiai įsikūrę pagrindiniai maisto prekių tinklai. Vien per 2025 metų pirmąjį pusmetį buvo įsigyti net 9 tokio formato objektai (per 2024 metus – 10 objektų). Gausiomis investicijomis šių metų pirmąjį pusmetį pasižymėjo sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektų segmentas, kuriame įsigijimai sudarė 33% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Didžiausi sandoriai sudaryti šių metų pirmąjį ketvirtį, kuomet investicijų bendrovės „Prosperus“ valdomas fondas už 26 mln. eurų įsigijo „VMG Grupės“ pramonės inovacijų parko pastatą „VMG Technics R&D Park“ Klaipėdos rajone. Po pardavimo beveik 21.000 kv. m ploto pastatą toliau nuomosis „VMG Technics“. Tas pats „Prosperus“ valdomas fondas iš investicijų valdytojos „Eften Capital“ įsigijo ir sandėliavimo pastatus Kaune. „Eften Capital“ valdomas fondas šiuos daugiau nei 28.000 kv. m ploto sandėlius Terminalo g. buvo įsigijęs 2017 metais ir šiais metais pardavė už šiek tiek daugiau nei 18 mln. eurų. Kiti mažesni (iki 8 mln. eurų vertės) objektai buvo įsigyti Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos regionuose.

INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS
LIETUVOJE
(2025 m. I pusm.)



²² Komercinio NT rinkos komentaras 2025 m. I pusm. - Ober-Haus Nekilnojamas turtas, žiūrėta 2026-01-16

VERSLO CENTRAI ²³

Verslo centrų pasiūla

98 tūkst. m² (+3 tūkst. m²)

Vystomų verslo centrų plotas

11 tūkst. m²

Vystomų verslo centrų skaičius

1

A klasė. Kaina | vakansija

11–13 Eur/m² | 2–3%

B1 klasė. Kaina | vakansija

9–12 Eur/m² | 3–4,5%

B2 klasė. Kaina | vakansija

6–8 Eur/m² | 6–7%

KLAIPĖDOS VERSLO CENTRŲ RINKA

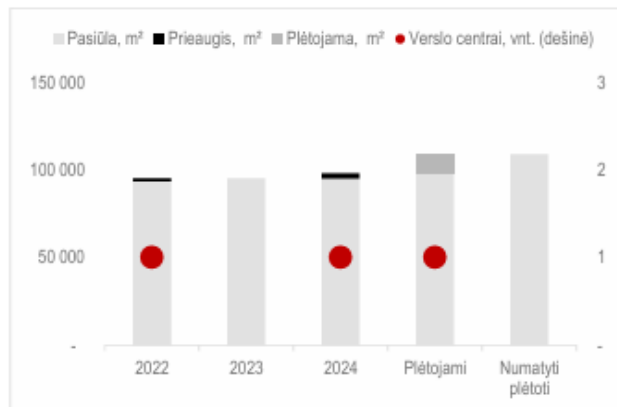
2024 metais Klaipėdoje užbaigta verslo parko „2BYSA“ statyba (biuro patalpų plotas – apie 3 000 m²). 2025 metų pabaigoje planuojama baigti verslo centro „Hanza“ (~11 000 m²) statybą „Mėmelio miesto“ kvartale. Per artimiausius porą metų taip pat turėtų būti baigta „Jūros miesto“ projekto ties Jakų žiedu plėtra, kur rinkai bus pasiūlytos sandėliavimo ir biurų patalpos (*stock-office*).

Vangi jau daugiau nei dešimtmetį trunkanti verslo centrų plėtra Klaipėdoje skatina susidomėjimą naujais projektais. Jie veikia tarytum lakmuso popierėlis tolimesnei objektų plėtrai. Augant gyventojų skaičiui, kuriantis naujoms darbo vietoms pakankama modernių biurų pasiūla yra ypač svarbi, todėl sėkmingas plėtojamų verslo centrų pristatymas rinkai galėtų paskatinti staigų naujos plėtros pakilimą, koks vyko Kaune 2017 – 2020 metais. Žinoma, gyventojų skaičius uostamiestyje kol kas neauga taip sparčiai, ir nemaža dalis ankstesnių projektų aktyvesnės plėtros epizodų (tiek gyvenamosios, tiek komercinės) nors ir lėmė didesnę išankstinį susidomėjimą, tačiau projektai nebuvo itin greitai įsisavinti rinkos.

Vangi plėtra lemia ganėtinai žemus verslo centrų vakansijos rodiklius. A klasės segmente laisvos patalpos sudaro 2–3% biurų patalpų fondo, B1 segmente vakansija siekia 3–4,5%, o B2 pastatuose – 6–7%. Santykinai mažas biurų kiekis lemia, kad nuomininkai gali rinktis vos iš kelių tūkstančių kvadratinį metrų ploto biurų pasiūlos.

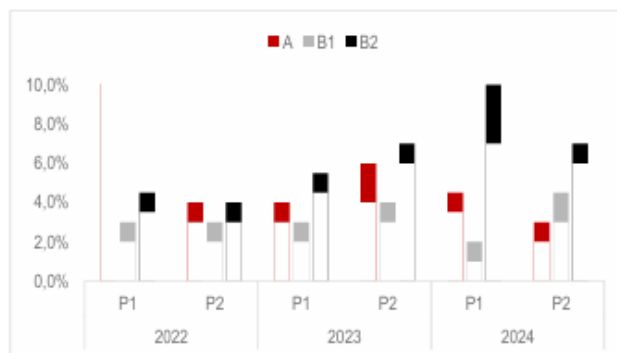
Dominuojantis senesnis biuro patalpų fondas lemia mažesnes nei Vilniuje ir Kaune patalpų nuomos kainas. A klasės pastatuose kainos siekia 11–13 Eur/m², B1 – 9–12 Eur/m², B2 – 6–8 Eur/m². Pavienės modernesnės patalpos nuomojamos aukštesnėmis nei vidutinės kainomis, tačiau laisvų modernių biurų pasiūla yra gana ribota.

Verslo centrų plėtra Klaipėdoje



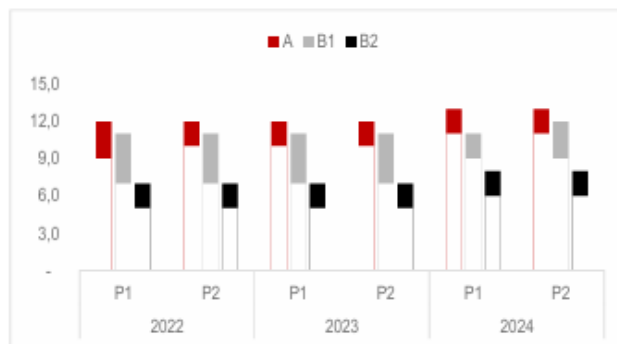
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

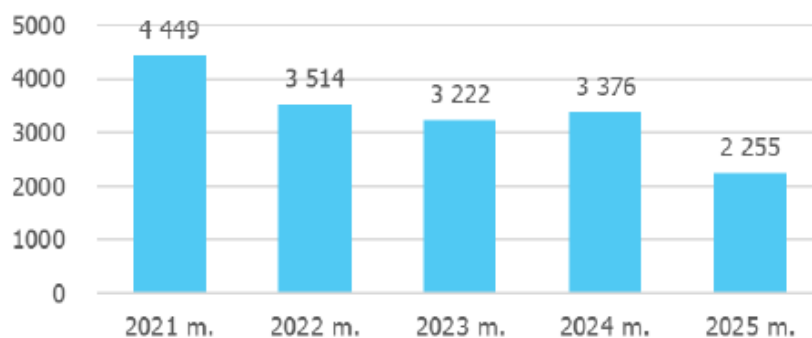
Verslo centrų nuomos kainos Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

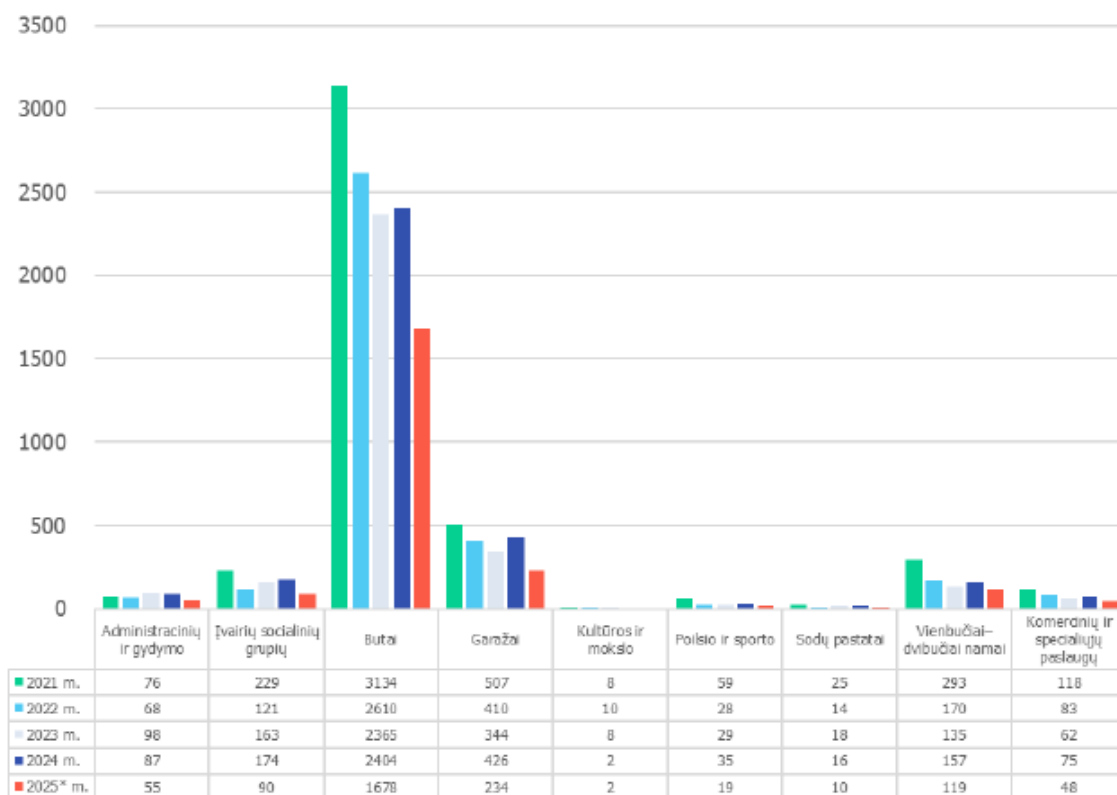
²³ https://www.inreal.lt/wp-content/uploads/2025/09/Lietuvos-ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga_2025_Ipsm_INREAL-SEB-COBALT-CITYNOW_2026-01-16.pdf

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS STATISTINIAI DUOMENYS²⁴



2.19 pav. 2021–2025* m. Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**36}

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 metais buvo parduoti 3 376 pastatai ir patalpos, t. y. 4,78 proc. daugiau nei 2023 m. Savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduoti 4 449 objektai. Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 21,02 proc. Parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas užfiksuotas ir 2023 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.20 pav. 2021–2025* m. Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**} pagal paskirčių grupes³⁷

Klaipėdos miesto savivaldybėje per 2021–2025* m. iš viso buvo parduota 16 816 pastatų ir patalpų. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai, garažai ir vieno–dviųjų butų namai. Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus padidėjimas fiksuojamas visose, išskyrus administracinės ir gydymo, kultūros ir mokslo bei sodo pastatų paskirčių grupėse. 2024 m. daugiausia buvo parduota butų – 2 404, tai yra 1,65 proc. daugiau nei 2023 m., kai

²⁴ www.registrucentras.lt

buvo perleisti 2 365 butai. Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 metais perleista 16 sodų pastatų (11,11 proc. mažiau nei 2023 m.), 157 vienbučių-dvibučių namų (16,30 proc. daugiau nei 2023 m.), 426 garažai (23,84 proc. daugiau nei 2023 m.), 75 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės objektai (20,97 proc. daugiau nei 2023 m.), 87 administracinių ir gydymo paskirčių grupės objektai (11,22 proc. mažiau nei 2023 m.), 174 įvairių socialinių grupių paskirčių grupės objektai (6,75 proc. daugiau nei 2023 m.), 35 poilsio ir sporto paskirčių grupės objektai (20,69 proc. daugiau nei 2023 m.), 2 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (75,00 proc. mažiau nei 2023 m.). <...>.

Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje

2026 m. vasaris

| Komerčio 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 | 10,0 | 40,0 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Centras (pirmas aukštas) | 10,0 | 22,0 | 10,0 | 38,0 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Centras (kiti aukštai) | 9,0 | 22,0 | 7,0 | 13,5 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Gyvenamieji rajonai | 7,0 | 15,5 | 6,0 | 11,5 | 4,8 | 5,8 | 2,5 | 4,5 |
| Priemiesčiai, pramoniniai rajonai | 4,5 | 8,5 | 4,0 | 7,8 | 4,3 | 5,2 | 1,8 | 3,5 |
| KAUNAS | | | | | | | | |
| Senamiestis | 6,5 | 16,0 | 8,0 | 19,0 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Centras (pirmas aukštas) | 7,0 | 16,5 | 8,0 | 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 | 13,0 | 4,5 | 8,5 | 4,6 | 5,5 | 2,2 | 4,1 |
| Priemiesčiai, pramoniniai rajonai | 3,7 | 7,0 | 3,5 | 6,0 | 4,2 | 5,0 | 1,6 | 3,4 |
| KLAIPĖDA | | | | | | | | |
| Centras (pirmas aukštas) | 6,0 | 15,0 | 7,0 | 16,5 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Centras (kiti aukštai) | 5,0 | 14,0 | 5,5 | 10,0 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Kiti rajonai | 3,8 | 12,0 | 3,5 | 8,5 | 4,2 | 5,3 | 1,5 | 3,8 |
| Komerčio NT pardavimo kainos (Eur/m², 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 | 1.200 | 2.300 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Gyvenamieji rajonai | 1.200 | 2.500 | 950 | 1.550 | 670 | 950 | 380 | 700 |
| Priemiesčiai, pramoniniai rajonai | 700 | 1.300 | 550 | 1.200 | 590 | 850 | 280 | 500 |
| KAUNAS | | | | | | | | |
| Senamiestis | 1.200 | 2.300 | 1.400 | 2.700 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Centras (pirmas aukštas) | 1.300 | 2.500 | 1.400 | 2.600 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Centras (kiti aukštai) | 1.100 | 2.300 | 1.000 | 1.600 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Gyvenamieji rajonai | 850 | 1.750 | 650 | 1.300 | 560 | 850 | 300 | 600 |
| Priemiesčiai, pramoniniai rajonai | 500 | 900 | 430 | 850 | 500 | 740 | 230 | 470 |
| KLAIPĖDA | | | | | | | | |
| Centras (pirmas aukštas) | 1.100 | 2.100 | 1.250 | 2.200 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Centras (kiti aukštai) | 800 | 1.900 | 850 | 1.500 | nėra pasiūlos | | nėra pasiūlos | |
| Kiti rajonai | 520 | 1.500 | 580 | 1.300 | 500 | 720 | 220 | 550 |

25

2.3 TURTO FINANSAVIMO SĄLYGOS

Finansinio stabilumo apžvalga (2025 m.)²⁶

Paastrėjus prekybos ir kitoms geopolitinėms įtampoms, neigiamai ekonomikų raidą ir finansinį stabilumą galinčių paveikti sukrėtimų rizika yra padidėjusi. Aukštumas pasiekęs neapibrėžtumas dėl JAV importuojamų prekių muitų tarifų, jų dydžio, masto bei galimos įtakos ekonomikai ir finansiniam stabilumui lėmė reikšmingus svyravimus pasaulio finansų rinkose 2025 m. kovo–balandžio mėn., o galimi nauji muitų tarifai, tarptautinės prekybos trikdžiai ir dėl to įvykę netikėti sukrėtimai galėtų neigiamai paveikti šalių ekonomikų raidą ir finansinį stabilumą. Vyraujantis neapibrėžtumas gali slopinti euro zonos ekonomikos augimą, tačiau Lietuvos ekonomika tebėra atspari, o reikšmingesnio ekonomikos nuosmukio riziką mažina ir tai, kad tiesioginė Lietuvos priklausomybė nuo prekybos su JAV yra santykinai mažesnė nei kitų šalių. Pagrindinė rizika

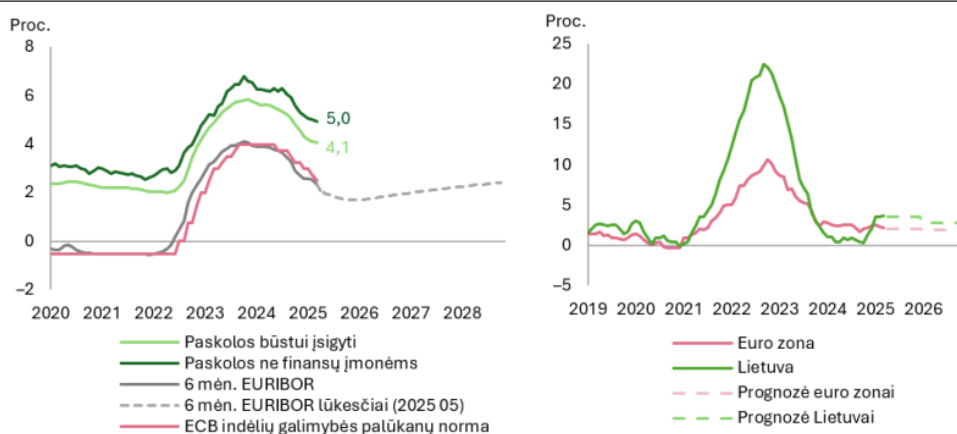
²⁵ Šaltinis: UAB „Ober-haus“ mėnesinė kainų apžvalga, https://www.ober-haus.lt/rinkos_apzvalga/nekilnojamojo-turto-kainos-2026-m-vasario-men/, žiūrėta 2026-03-18

²⁶ Lietuvos bankas, Finansinio stabilumo apžvalga / 2025 m., žiūrėta 2025-06-04, <https://www.lb.lt/leidiniai/finansinio-stabilumo-apzvalga-2025-m>

Lietuvos finansiniam stabilumui – dėl ekonominio neapibrėžtumo ir prekybos įtampų galimas Lietuvos privačiojo sektoriaus, ypač įmonių, finansinės būklės pablogėjimas, o kartu ir jų galimybės grąžinti skolą. Nors iki šiol įmonėms pavyksta palaikyti atsparumą, dėl prekybos įtampų gali reikšmingai suprastėti JAV importo tarifų tiesiogiai ir netiesiogiai pažeidžiamų apdirbamosios gamybos, transporto ir prekybos įmonių finansinė būklė, o kartu ir jų galimybės vykdyti finansinius įsipareigojimus. Kredito riziką riboja maža JAV importo tarifų tiesiogiai pažeidžiamų apdirbamosios gamybos subsektorių paskolų dalis, palyginti su visu paskolų įmonėms portfeliu, o bendrai eksporto paklausos mažėjimui jautrių sektorių skolos negražinimo riziką mažina žemas išskolinimo lygis, gera paskolų kokybė ir didelis užstato vertės ir paskolų santykis. Vis dėlto dėl tarpusavio susietumo nuostoliai galėtų išplisti ir į kitas įmones ir neigiamai paveiktų šalies finansinį stabilumą ir ekonominę raidą. Nors pastaruoju metu dėl palankios darbo rinkos situacijos ir didėjančio darbo užmokesčio gyventojų perkamoji galia toliau augo, gyventojai palaikė finansinį atsparumą, tačiau, įmonėms susidūrus su sunkumais, galėtų didėti atleidimų skaičius, mažėti darbo užmokestis ir reikšmingai pablogėti gyventojų finansinė padėtis. Mažėjančių palūkanų normų aplinkoje išaugus paklausai aktyvėjo gyventojų ir įmonių skolinimasis, tačiau kredito įstaigų vaidmuo kredituojant įmones tebėra sumažėjęs. Po 2022–2023 m. palūkanų normų augimo fazės, kai reikšmingai sumažėjo gyventojams, ypač uždirbantiems mažesnes pajamas ir ne pirmo būsto pirkėjams, suteikiamų būsto paskolų skaičius, stebima atsigavimo ženklų. Gerėjant skolinimosi sąlygoms ir didėjant gyventojų pajamoms, padidėjo paskolų, ypač būsto ir vartojimo, paklausa. O įmonių kreditavimo dinamika kitokia: nors paskolų įmonėms portfelis auga pakankamai sparčiai, tačiau įmonės tebesusiduria su finansavimo prieinamumo iššūkiais. Remiantis Lietuvos banko įmonių apklausos duomenimis, 2024 m. maždaug kas trečios įmonės paraiška buvo atmesta, šis skaičius dar didesnis labai mažų ir mažų įmonių, o apie 17 proc. apklaustų įmonių mano, kad skolinimas iš kredito įstaigų yra visiškai apribotas. Aukšti užstato reikalavimai ir nepakankamas įkeitimui tinkamas turtas riboja įmonių prieigą prie kredito ir vis dar yra aktuali problema, ypač labai mažoms ir mažoms įmonėms. Be to, kredito įstaigų sprendimą dėl paskolos paraiškos atmetimo dažnu atveju lemia netenkinanti besikreipiančių įmonių finansinė būklė bei sumažėjęs bankų rizikos apetitas. Dėl šių priežasčių verslas vis dažniau renkasi alternatyvius finansavimo šaltinius, tarp jų vis svarbesnį vaidmenį įgyja nacionalinis plėtros bankas UAB ILTE. Rizikos būsto rinkoje atslūgo, bet komercinio NT segmente tebėra padidėjusios dėl pasiūlos pertekliaus biurų segmente ir tebesančios skolos refinansavimo rizikos. Pingant skolinimuisi ir gerėjant įperkamumui, būsto rinkos aktyvumas toliau didėja. Būsto kainų korekcijos rizikai nesimaterializavus, vidutiniu laikotarpiu aktualesnė tampa pasiūlos stygiaus rizika – dėl to ilgainiui būsto kainų pervertinimas gali didėti. Pingantis skolinimasis mažina rizikų lygį komercinio NT segmente, o sumažėję kainų disbalansai lemia geresnius rinkos dalyvių lūkesčius dėl tolesnės rinkos raidos. Kita vertus, rizikų lygis tebėra padidėjęs: NT valdytojų pelningumą neigiamai tebeveikia didelės skolos tvarkymo ir refinansavimo išlaidos, o didėjantis biurų neužimtumas daro neigiamą spaudimą patalpų kainoms. Vis dėlto, bankams kredituojant tik saugiausius komercinio NT projektus, komercinio NT kredito portfelio kokybė yra gera. Bankų sektoriaus vidutiniai likvidumo, turto kokybės ir pelningumo rodikliai 2024 m. buvo tarp geriausių ES šalyse, tačiau didžiausių bankų veiklos rodikliai buvo reikšmingai geresni nei mažesnių bankų, o sisteminį poveikį galinčių turėti kibernetinių atakų rizika tebebuvo išaugusi. Aukštą pelningumo lygį bankų sektoriuje palaikė vis dar didelės bankų grynosios palūkanų pajamos, tačiau stebėtos ir santykinai išaugusios bankų patiriamos veiklos išlaidos. Neveiksnių ar suprastėjusių kokybės paskolų dalies bankų sektoriuje lygis ir toliau yra žemas. Lietuvos banko atlikti bankų sektoriaus mokumo ir likvidumo testavimo nepalankiomis sąlygomis rezultatai rodo, kad sektorius tebėra atsparus ekonominės raidos pablogėjimui ar netikėtiems įvairios trukmės likvidumo sukrėtimams. Pagal nepalankųjį scenarijų įvertintas kapitalo sumažėjimas nekelia rizikos sektoriaus stabilumui, o pakankamas likvidžiojo turto lygis lemia tvirtą sektoriaus likvidumo padėtį. Kibernetinių atakų rizika vis dar yra viena svarbiausių bankų sektoriui, šios rizikos valdymui skiriama ypač daug dėmesio – stiprinamas bendradarbiavimas nacionaliniu ir tarptautiniu lygiais, didinamos finansų įstaigų investicijos į IT sistemų apsaugą. Ne bankų sektoriaus plėtra Lietuvoje tvari – reikšmingai augo pensijų ir investiciniai fondai bei draudimo ir kredito unijų sektoriai, o tebesiplečiant FinTech sektoriui, svarbiausias iššūkis tebėra didesnės rizikos klientų priežiūra ir sankcijų vengimo užkardymas. Nors kredito unijų turtas ir pritrauktų indėlių apimtis praėjusiais metais augo, kapitalo stiprinimas ir atsparumo sukrėtimams didinimas ir toliau yra prioritetas. Pensijų

fondų augimą lėmė sėkmingos investicijos ir aktyvesnis naujų dalyvių išitraukimas, tačiau svarstomi sistemos pakeitimai gali paveikti tolesnę sektoriaus plėtrą. FinTech sektoriuje sumažėjusį rinkos dalyvių skaičių atsveria esamų sektoriaus įmonių plėtra, o vyraujant kintančiai geopolitinei situacijai, itin svarbi atsakinga didesnės rizikos klientų ir jų atliekamų mokėjimų priežiūra bei galimų pažeidimų užkardymas. Tuo metu kriptoturto sektorius išgyvena pereinamąjį laikotarpį vykstant licencijavimo procesui pagal naujus MiCA reglamente nustatytus reikalavimus. Ribotas šio ir kitų ne bankų sektoriaus dalyvių išsiliejimas į bankų sektorių padeda suvaldyti rizikas finansų sistemai. Galiojančios makroprudencinės priemonės prisideda prie Lietuvos finansų sistemos atsparumo užtikrinimo, o įsigalioję Lietuvos banko inicijuoti teisės aktų pakeitimai užtikrina vartotojams realią galimybę rinktis ir gerinti savo būsto paskolų sąlygas. Lietuvoje taikomas ir reguliariai peržiūrimas platus makroprudencinių priemonių rinkinys didina bankų atsparumą nenumatytiems sukrėtimams ir apsaugo vartotojus nuo per didelės finansinių įsipareigojimų naštos. 2025 m. įsigalioję Su nekilnojamoju turto susijusio kredito įstatymo pakeitimai padidino vartotojų galimybes rinktis jiems palankiausias būsto paskolų sąlygas ir skatina didesnę konkurenciją tarp kredito davėjų. Nuo vasario 1 d. gyventojams suteikta galimybė turimas būsto paskolas refinansuoti supaprastinta tvarka – tai įtvirtino greitesnį ir daugeliu atvejų nemokamą refinansavimo procesą. Įsigaliojus šiems reguliavimo pakeitimams, reikšmingai padidėjo tiek mažesne marža refinansuotų būsto paskolų, tiek persitarimų su esamu kredito davėju skaičius. Be to, nuo gegužės 1 d. kredito davėjai privalo kiekvienam klientui teikti bent dvi palūkanų normos alternatyvas – kintamąją ir ne trumpiau kaip penkeriems metams fiksuotąją palūkanų normą – taip užtikrindami galimybę vartotojams pasirinkti jiems tinkamesnį produktą.

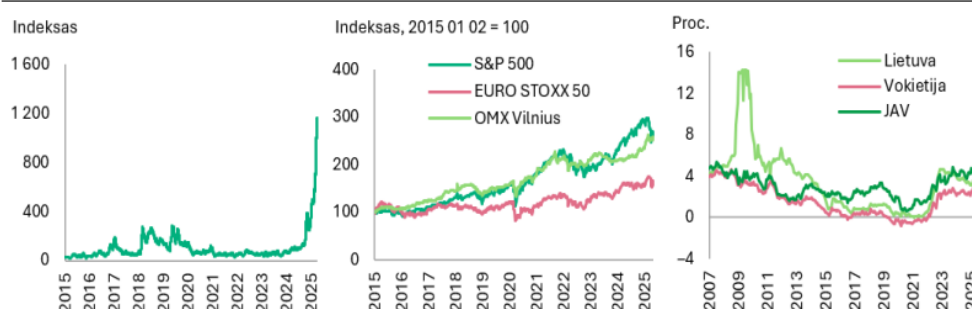
Paskolų privačiajam sektoriui Lietuvoje, 6 mėn. EURIBOR bei ECB indėlių galimybės palūkanų normos (grafikas kairėje) ir metinė infliacija Lietuvoje ir visoje euro zonoje (grafikas dešinėje)



Šaltiniai: Lietuvos bankas, ECB, TVF ir Chatham Financial.

Pastabos: būsto paskolų ir paskolų ne finansų įmonėms palūkanų normos apskaičiuotos taikant 3 mėn. slankųjį vidurkį. Punktyrinės linijos grafike kairėje – Chatham Financial rinkų lūkesčiai, grafike dešinėje – ECB ir Lietuvos banko prognozės.

Prekybos politikos neapibrėžtumo indeksas (angl. Trade Policy Uncertainty Index) (grafikas kairėje), akcijų vertės (grafikas viduryje) ir 10 m. VVP pajamingumas (grafikas dešinėje)



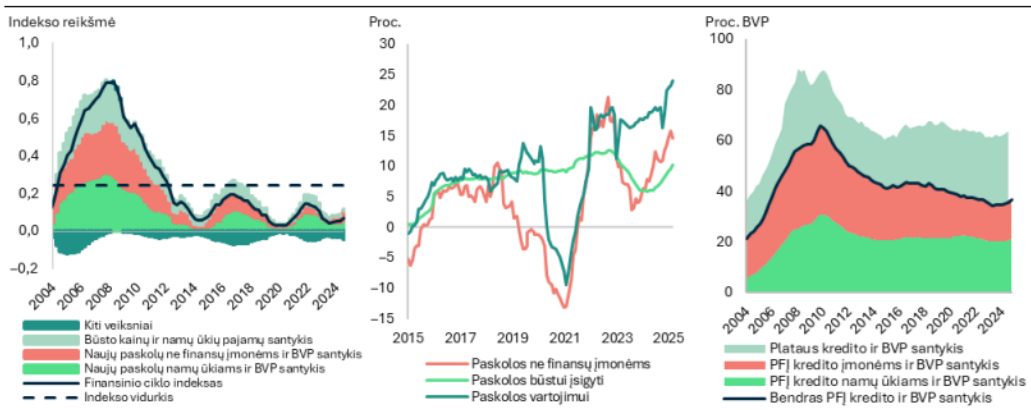
Šaltiniai: Trade Policy Uncertainty Index, London Stock Exchange Group ir Lietuvos bankas.

Pastaba: grafikuose viduryje ir dešinėje: akcijų vertės ir VFP pajamingumų indeksų 2025 m. balandžio 28 d. reikšmės.

Grafike kairėje: Prekybos politikos neapibrėžtumo indekso 2025 m. gegužės 2 d. reikšmės. Indeksas parodo bendrą mėnesinį 7-į JAV laikraščių straipsnių, kuriuose minimas prekybos politikos neapibrėžtumas, skaičiaus dalį (100 = 1 %).

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

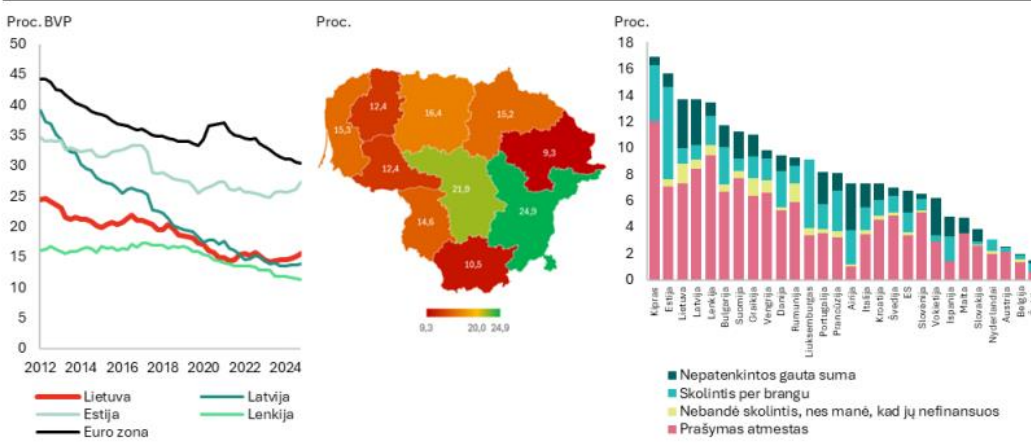
PFĮ kreditu pagrįstas Lietuvos finansinio ciklo indeksas ir jo kaitos veiksniai (grafikas kairėje), PFĮ paskolų portfelio metinė kaita (grafikas viduryje) bei kredito ir metinio BVP santykio Lietuvoje struktūra (grafikas dešinėje)



Šaltiniai: VDA ir Lietuvos bankas.

Pastabos: grafike kairėje – naujų paskolų namų ūkiams ir BVP santykis nuo 2024 m. antrojo ketvirčio skaičiuojamas pašalinus paskolų persitarimų įtaką; grafike viduryje – vartojimo paskolų portfelis apskaičiuotas pašalinus TF Bank Lietuvos filialo įtaką; grafike dešinėje platus kreditas apima visą kreditą, suteiktą įmonėms ir namų ūkiams nepriklausomai nuo kredito teikėjo.

PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelio ir metinio BVP santykis euro zonos šalyse (grafikas kairėje), paskolų įmonėms portfelio ir bendrosios pridėtinės vertės Lietuvos apskrityse santykis (grafikas viduryje) bei įmonių, patiriančių sunkumų pasiskolinti, dalies Lietuvoje palyginimas su ES (grafikas dešinėje)



Šaltiniai: Europos investicijų banko 2024 m. apklausa, VDA ir Lietuvos bankas.

Pastabos: grafike viduryje – apskaičiuotas paskolų įmonėms portfelis, palyginti su sukuriama bendrąja pridėtinė verte, procentais; grafike dešinėje – įmonės, patiriančios sunkumų pasiskolinti: nepatenkintos gauto finansavimo suma; siekė gauti išorės finansavimą, bet jo negavo (prašymas atmetas); nesiekė gauti išorės finansavimo, nes manė, kad skolinosi išlaidos bus per didelės (skolintis per brangu); manė, kad joms bus atsisakyta suteikti finansavimą (nebandė skolintis, nes manė, kad jų nefinansuos).

Vertinamo turto finansavimo sąlygos turto vertintojui nežinomos.

2.4 VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas: registro įrašo Nr. 21/6653.

Daiktai: Pastatas - mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, NTR registruotas bendras plotas: 2549,73 m², tūris: 10101 m³, statytas 1984 m, renovuojamas 2025/2026 m. Pastato būklė - gera, vidaus patalpų būklė – neatlikta patalpų apdaila. 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalis valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, žemės sklypo naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB „Maksilika“, a.k. 304128356
Daiktas: pastatas Nr. 4400-6292-7137

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

Įregistravimo pagrindas: 2025-01-27 Pirkimo – pardavimo sutartis Nr. K1ES-598

Įrašas galioja: Nuo 2025-01-30.

Nuosavybės teisė

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278,

Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-1661

Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27.

2.5 ŽEMĖS SKLYPO APRAŠYMAS

Unikalus Nr.: 2101-0006-0278.

Kadastrinis Nr.: 2101/0006:278 Klaipėdos m. k.v.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: Kita.

Naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 2.8329 ha.

Vertinama dalis: 6076/28329 žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane pažymėta raide E (6076), naudojimosi tvarka nenustatyta.

Inžinerinės komunikacijos. Žemės sklype yra inžinerinės komunikacijos: elektra (elektros apskaitos dėžė pastatyta prie sklypo ribos, pajungta prie skirstomųjų tinklų), miesto vandentiekis ir nuotekų šalinimas, centrinio šildymo sistemos inžineriniai tinklai.

Žemės sklypo dalis užstatyta renovuojamu mokslo paskirties pastatu su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr.: 4400-6292-7137, sklypo gerbūvis dalinai sutvarkytas, kiemas išklotas betono trinkelėmis (vyksta statybos darbai), dalis sklypo aptverta segmente skardine tvora.

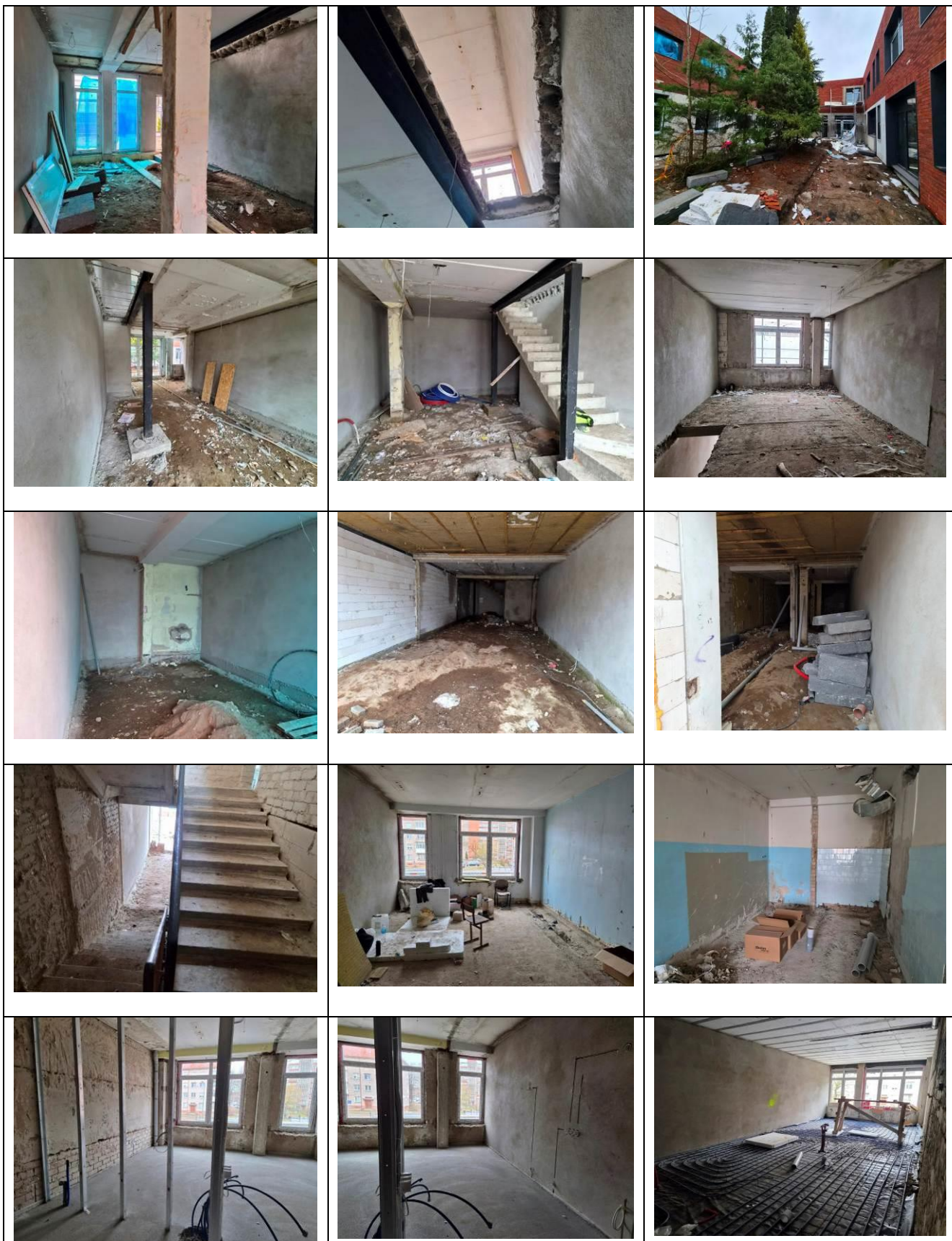
2025-11-14 Nr. J20-251 d. sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis, kuria suformuota 6076/28329 žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane pažymėta raide E (6076), išnuomota UAB „Maksilika“ 304128356.

2.6 PASTATŲ/ PATALPŲ APRAŠYMAS

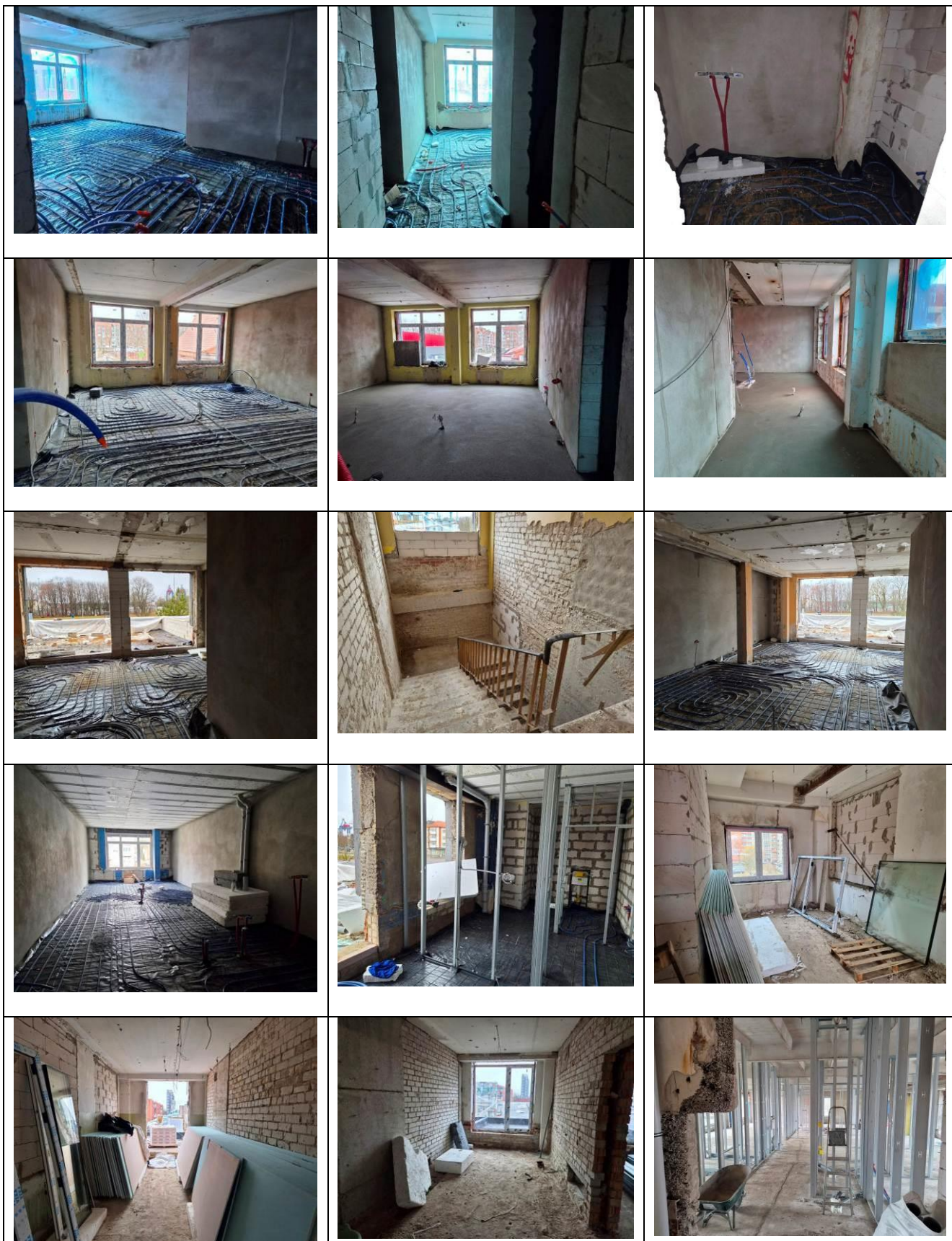
Pastato - mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137.



Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita



Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita





2.6.1. Vertinamo objekto bendras vaizdas

Pastato 7C2p statybos metai 1984, 2021 paprasto remonto pabaigos metai, 2025/2026 metais pastatas renovuojamas.

Paskirties grupė: Visuomeninių.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: mokslo.

Pagrindinė konstrukcija.

Pamatai: gelžbetonio. Sienos: plytų mūro, iš išorės šiltintos putų polistirolo plokštėmis, dalis apkljuota dekoratyviniu plytų mūro imitacija, dalis armuotas (tinkuotos be dekoru). Perdengimai: gelžbetonio. Stogas: sutapdintas, bitumo danga su šilumą izoliuojančiu sluoksniu. Langai – dalis plastikiniai su stiklo paketu (dalis langų (į suprojektuotas I aukšto komercines patalpas, II aukšto butus) išmontuoti), vidaus durys – nėra, įėjimo – nėra (į suprojektuotus butus – plastikiniai su stiklo paketu).

Išmatavimai.

Vertinamo pastato patalpų bendras plotas – 2549,73 kv.m.

Tūris: 10101 kub. m.

Užstatytas plotas: 1644 kv.m.

Vidaus apdaila

Pastato patalpose vidaus apdaila neatlikta.

Mokslo paskirties pastatui parengtas 2024 metais projektas Nr. 240416, gautas statybos leidimas mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis remontui, keičiant į prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis patalpomis paskirtį. Faktiškai vykdomi remonto (atnaujinimo) darbai.

*Bendras pastato, kuriame yra patalpos, aprašymas*²⁷:

Pastatas dviejų aukštų su antresole;

pastato paskirtis – prekybos su gyvenamosios paskirties patalpomis;

pastato architektūra (dizainas) – pastatas, atitinkantis šiuolaikinius XXI a. pradžios mišrių komercinės/ daugiabučių pastatų statybos dizaino tendencijas, neturintis ypatingų bruožų;

rūsų – nėra;

lifas – nėra.

Inžinerinė įranga (projektinė)

Faktiškai tik elektros įvadas. Projekte numatytas komunalinis vandentiekis ir kanalizacija, komunalinis centrinis šildymas, vėdinimo ir vėsinimo įranga, priešgaisrinė ir apsauginė signalizacijos.

Pastato (patalpų) įvertinimas

Pastato būklė – gera, nebaigtas statyti, vidaus patalpų būklė – neatlikta patalpų apdaila.

Pastatas statytas 1984 m.

Objekto NTR registruotas baigtumas 100 proc. Faktiškai pastatas be vidaus apdailos (Grindys: dalyje patalpų išvedžiota grindinio šildymo sistema, dalyje išlyginto betono su grindinio šildymo sistema, dalis gelžbetonio plokštės. Sienos: plytų mūras, betono blokeliai, dalis tinkuota. Pertvaros: dalis plytų mūras, betono blokeliai, dalis tinkuota, dalis pertvarų - metalo konstruktyvas. Lubos be apdailos, gelžbetonio perdanga).

²⁷ MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBOS PATALPOMIS PAGRASOJO REMONTO PROJEKTAS KEIČIANT PASKIRTĮ Į PREKYBOS PASKIRTIES PASTATĄ SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINIJOS G. 153, KLAIPĖDA, statybos projektas

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

Pastato energinio naudingumo klasė – nėra duomenų, nes pastatas dar nebaigtas statyti / rekonstruoti ir viduje neįrengtas ir jam vertinimo metu energinio naudingumo klasė dar nesuteikta.

Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: nėra duomenų (pastatas nebaigtas statyti), projekte numatyta pasiekti ne mažiau B klasę.

Atsinaujinančiosios energijos naudojimas ir gamyba.

Elektra nėra gaminama saulės elektrinėse, sumontuotose ant pastatų stogų.

Užteršimo (taršos) rizika (oro, vandens, dirvožemio, triukšmo ir kt.

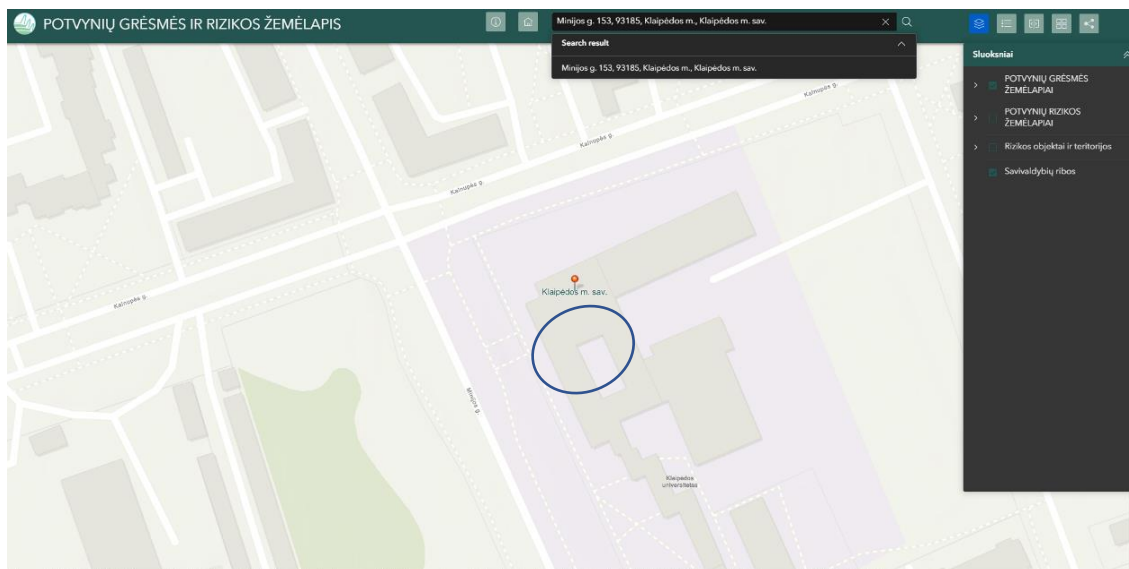
Nėra duomenų apie esamas rizikas susijusias su užterštumu.

Pastatas toliau nuo intensyvaus eismo greitkelio/pagrindinių miesto gatvių, bet oro užterštumo rizika ateityje gali egzistuoti dėl didesnių automobilių srautų.

Vandens trūkumo rizika, dirvožemio erozija ir degradacija.

Nėra duomenų apie esamas rizikas susijusias su vandens trūkumu.

Potvynių pavojus (jūros lygio kilimas) ir kitų gamtinių stichinių nelaimių (gaisrų pavojus) susidarymo rizikos.



*turtas patenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 10 metų (10 % tikimybė) – ne.

*turtas patenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 100 metų (1 % tikimybė) – ne.

Nėra duomenų apie esamas ar būsimas rizikas susijusias kitomis gamtinėmis stichijomis.

Nėra duomenų apie esamas ar būsimas rizikas susijusias su potvynių ar kitomis gamtinėmis stichijomis.

2.7 VERTINAMO TURTO PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

Turto vertintojo nuomone, vertinamo turto plėtra tikslinga, tik pagal projekte numatyta prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis patalpomis paskirtį – pagal 2024 metų mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis keičiant paskirtį į prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis patalpomis, statybos projektą Nr. 240416.

²⁸ <https://potvyniai.aplinka.lt/map>

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS PAGRINDIMAS

Vertinimo metodika apžvelgta 1.6 skyriuje. Vertės pagrindimas apima bendros bei specifinės informacijos, liečiančios vertinamą turtą surinkimas, tikslinimas ir analizė. Turto vertei nustatyti buvo daromi sekantys žingsniai:

- atlikta pirminė objektų apžiūra ir suformuluota problema (tikslas);
- atlikta objekto apžiūra nustatant objektų fizines charakteristikas, konstrukcijos detales bei būklę, inžinierines komunikacijas, privažiavimo galimybes;
- surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą bei palyginamąsias nuomos kainas;
- atlikta vertinamo turto analizė, parenkant tinkamiausius palyginamuosius objektus bei atsižvelgiant į galimus naudoti vertinimo metodus.

Prisilaikant Tarptautinių vertinimo standartų 300 TVS „Įranga ir įrengimai“ 40.02 punkto nuostatų, tam tikri įrengimai, mašinos ir įranga vertinama kartu su pastatais, kadangi visa tai priklauso pastatui. „Su pastato aprūpinimu ir komunalinių paslaugų teikimu susijusios III dažniausiai yra integruoti į patį pastatą ir dažnai sunkiai atskiriami nuo jo. Šie elementai paprastai yra nekilnojamojo turto dalis, todėl taip pat turi būti laikomasi, kur tinkama, 400-ojo TVS „Nekilnojamas turtas“ ir 410-ojo „Plėtrai skirtas turtas“ reikalavimų. Tai gali būti turtas, kurio pagrindinė funkcija yra tiekti pastatui elektros energiją, dujas, šildyti, aušinti ar vėdinti jį, liftai. Jeigu pagal vertinimo tikslą tokie įrenginiai turi būti vertinami atskirai, darbo apimties apraše turi būti nurodyta, kad jų vertė dažniausiai yra laikoma nekilnojamojo turto vertės dalimi ir kad jie negalėtų būti atskirai parduodami“.

Vertinamuose objektuose prie priklausinių numatoma priskirti: elektros tiekimo sistemą; vandens tiekimo sistemą; nuotekų sistemą; ryšio sistemą; šildymo sistemą; ugniagesybos ir apsaugos sistemą ir pan.

3.1 IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODAS

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Specialios paskirties turtui priskiriamas turtas, kurį dėl jo ypatingos prigimties galima panaudoti tik ypatingu būdu ir tai gali padaryti tik ypatingi naudotojai ir kuris retai (jei iš viso būna) parduodamas atviroje rinkoje, išskyrus tuos atvejus, kai jis parduodamas kaip verslo sudėtinė dalis. Būdingi tokio turto pavyzdžiai yra naftos perdirbimo įmonės, elektrinės, dokai, bažnyčios, muziejai, specializuoti gamybiniai įrengimai bei turtas gamybos ar verslo tikslams esantis geografiniu požiūriu ypatingoje vietoje.

Tarpinė išvada.

Vertinamas objektas nepriskiriamas specialios paskirties turto kategorijai. Metodas netaikomas žemės sklypo vertinimui, nes žemės sklypai nėra sukuriami. Tačiau šis metodas taikomas vystomo NT plėtros projekto – statomo pastato ir statinių statybos darbų kaštų nustatymui.

3.2 LYGINAMASIS METODAS

Lyginamojo metodo esmė - vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Šis metodas (kaip atskiras vertinimo metodas) turto vertinimo ataskaitoje nenaudojamas, nes dėl sąlyginai neaktyvios tokio nekilnojamojo turto segmento (gyvenamosios teritorijos / daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos paskirties sklypų su juose esančiais nedidelio baigtumo nebaigtais statyti daugiabučiais pastatais) rinkos nėra pakankamai rinkos duomenų apie analogiškų sklypų su nebaigtais statyti daugiabučiais pastatais pardavimo sandorius Klaipėdos m. sav. 2023-2026 metais.

Vertinamo turto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$RV = PK + PV$, kur

RV - vertinamo objekto rinkos vertė,

PK - palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina,

PV - patikslinimų (pataisų) vertė²⁹.

Apskaičiuojant objekto vertę, atsižvelgiama į skirtingas vertinamųjų objektų savybes. Analizuojant nustatomi patikslinimų dydžiai. Jų pagrindu koreguojamos palyginamųjų objektų kainos ir nustatoma vertinamo objekto vertė.

Nustatant skirtumus tarp vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų, naudojami rinkoje įprasti pagrindiniai pataisos elementai:

Patikslinimų pagrindas.

Nustatant turto vertę rinkoje, lyginamos panašių objektų sandorių kainos, atsižvelgiant į vertinamo objekto ir parinktų analogų skirtumus. Vertinant turtą rinkos požiūriu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas.

Nustatant skirtumus tarp vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų, naudojami rinkoje įprasti pagrindiniai pataisos elementai:

1. Pardavimo sąlygos.
2. Rinkos sąlygos.
3. Vieta.
4. Finansavimo sąlygos.
5. Fizinės charakteristikos (erdvinis išplanavimas, inžinierinės komunikacijos, automobilių stovėjimo aikštelė, amžius, stovis, statybos kokybė, kraštovaizdis).
6. Funkcionalumas.

Naudotini ir kiti pataisos elementai, apibūdinantys aplinkosaugos, teritorinio planavimo reikalavimus ir pan. t.y. priklauso nuo konkrečios vertinamo turto rūšies.

Rinkos sąlygos.

Skirtingu laiku susiklosto skirtingos rinkos sąlygos, kurios priklauso nuo infliacijos, pasiūlos ir paklausos pokyčio ir eilės kitų faktorių. Dažniausiai rinkos sąlygų pokyčio pataisa priskiriama „laiko pataisai“. Jeigu rinkos sąlygos laikui bėgant nesikeičia, šis patikslinimas nedaromas.

Vietovė.

Vietovės pataisos koeficientas, kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje (miesto dalyje), kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamo objekto vietovėje.

Finansavimo sąlygos.

Finansavimo sąlygos (kai lyginamieji objektai buvo pirkti–parduoti skirtingomis sąlygomis: išsiskolinimais, lizingo būdu ir pan.) įtakoja nekilnojamo turto kainas.

Palankios finansavimo sąlygos skatina nekilnojamo turto paklausą ir atvirškšiai.

Pardavimo sąlygos.

Paprastai pardavimo sąlygos atspindi pirkėjo motyvaciją sandorio atveju. Pardavimo sąlygų patikslinimas parodo skirtumą tarp lyginamojo objekto pardavimo kainos ir galimos pardavimo kainos esant tiesioginiam sandoriui įprastomis rinkos sąlygomis. Kai kurios aplinkybės, susijusios su lyginamųjų objektų pirkimu–pardavimu, gali reikalauti patikslinimo atsižvelgiant į tai, kokiomis sąlygomis buvo sudarytas sandoris (aukcionas, varžytinės, tiesioginis sandoris tipinėmis sąlygomis).

Fizinės charakteristikos.

Fizinės charakteristikos pagrinde priklauso nuo objekto būklės (išorinės išvaizdos bei vidinių patalpų įrengimo lygio), pastato dydžio, privažiavimo, matomumo. Pažymėtina, kad mažesnio ploto sklypai ar pastatai turi didesnę potencialių pirkėjų skaičių nei didesnis nekilnojamas turtas.

Svarbu racionalus erdvinis išplanavimas, kai patalpos pagal atitinkamą paskirtį privalo turėti tam tikrą išplanavimą.

Parkavimo galimybė ypač aktuali. Amžiaus įtaka mažiau svarbi, ypač jei atlikta rekonstrukcija. Dažnai pastato amžius apsprendžia jo statybos kokybę pagal to meto statybos technologija. Mažai išoriškai pastebimas bet svarbus inžinierinių pastato komunikacijų ir įrangos kokybės klausimas.

Funkcinis atitikimas.

²⁹ B. Galinienė. Turto ir verslo vertinimo sistema. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2004, 210 psl.

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

Funkcinio atitikimo patikslinimas paremtas pastato panaudojimo apimtimi ir galimu alternatyviu panaudojimu. Alternatyvios panaudojimo galimybės sudaro prielaidas turėti didesnę potencialių pirkėjų ratą.

Patikslinimai, priklausomai nuo duomenų kokybės ir tikslumo, gali būti daromi (jeigu būtina) procentiniu pagrindu arba išreikšti absoliutiniais dydžiais. Lyginamiesiems objektams patikslinimai daromi taikant porinių pardavimų analizės būdą, patikslinimus apskaičiuojant (jeigu būtina) ploto vienetui. Taip pat taikomi ir kiti, rinkos duomenimis pagrįsti, analizės metodai.

Atsižvelgiant į objekto paskirtį bei vietą, buvo atlikta VĮ Registrų centras duomenų bazės panašių (renovuotų ar naujos statybos) visuomeninių / mokslo paskirties pastatų objektų pirkimo-pardavimo sandorių analizė, įvykusių lygintinu laikotarpiu visame Klaipėdos m., kuriame yra vertinamas objektas.

Išanalizavus VĮ Registrų centras duomenų bazes apie panašių visuomeninių / mokslo paskirties pastatų pirkimo-pardavimo sandorius Klaipėdos m. sav. nuo 2023-04 iki 2026-03 (per pastaruosius 36 mėn.), faktiškai nebuvo rasta panašių į vertinamą turtą analogų pardavimų (fiksuotas tik 1 veikiančios mokyklos sandoris, 100 proc. baigtumo).

The screenshot shows the 'NT sandorių paieška' (Real Estate Search) interface. The search criteria are: Location: Klaipėdos m. sav.; Acquisition area: 100 to 10000; Date: 2023-04 to 2026-03. The search results show one result: 'Mokslas' (Education) with an area of 20.8 and a price of 2085000. The second result is 'Mokslas (žemės)' (Education (land)) with an area of 20.8 and a price of 0.3307. The interface also includes a 'Jūsų pasirinkti parametrai' (Your selected parameters) section and a 'Pateikti iki 25 naujausių sandorių' (Submit up to 25 latest transactions) button.

30

| Sandorio data | Objekto pavadinimas | Paskirtis | Adresas | Zono s nr | Įsigijimo kaina | Vieneto kaina | Įsigytas plotas | Baigtumas | Sienos | Statybos pradžia/pabaiga |
|---------------|--|--------------|----------------------|-----------|-----------------|---------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------------|
| 2023-10 | Neformaliojo vaikų švietimo įstaiga su ikimokyklinio vaikų auklėjimo patalpomis | Mokslas | Klaipėda Šarlotės g. | 20.8 | 2085000 | 1218 | 1711,33 | 100 | Metalas su karkasu | 2019/ 2020 |
| 2023-10 | | Kita (žemės) | Klaipėda Šarlotės g. | 20.8 | 2085000 | | 0,3307 | | | |

31

Todėl nesant pakankamai informacijos apie panašių į vertinamą turtą objektų pirkimo-pardavimo sandorius Klaipėdos m. sav. per pastaruosius 36 mėn. iki vertinimo dienos, lyginamasis metodas netaikomas vertinamo žemės sklypo su renovuojamu mokslo paskirties pastatu rinkos vertės nustatymui.

Tačiau šis metodas dalinai taikomas vystomo NT plėtros projekto pastatytų butų, komercinės paskirties patalpų pardavimo kainų nustatymui.

³⁰ <https://www.registrucentras.lt/sanduzk/uzklausa.do?cmd=gerai>

³¹ InoWeb

3.3 PAJAMŲ METODAS

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.

Šiuo atveju vertinimo metu vertinamas turtas nėra naudojamas savininko veiklai (tačiau vertinamoje sklypo dalyje plėtojamas investicinis projektas – renovuojamas mokslo paskirties pastatas, bei keičiama jo paskirtis į komercinę su gyvenamosiomis patalpomis, kurie generuos pinigų srautus iš butų bei komercinės paskirties patalpų pardavimo), t.y. vertinimo dienai turtas faktiškai dar negeneruoja stabilių pajamų, tačiau vystant NT plėtros projektą numatomas prognozinis pinigų srautas realizuojant pastate pastatytus butus, komercines patalpas. Todėl pajamų metodas taikomas kaip pagrindinis vertinimo metodas, labiau atspindintis dalies nuomojamo žemės sklypo ir nebaigto renovuoti mokslo paskirties pastato (būsimo komercinio pastato su gyvenamosiomis patalpomis) pastato faktinio panaudojimo veiklą (NT vystymui) prisilaikant teritorijų planavimo dokumentų reikalavimų bei išduoto leidimo pastatų ir statinių statybai, kuris atitinka turto geriausią ir efektyviausią panaudojimą.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, vertė nustatoma sekančiai:

$$V = I / R, \text{ kur}$$

V - vertė, I - labiausiai tikėtinos grynosios pajamos iš nuomos, R - kapitalizavimo koeficientas³².

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, vertė nustatoma sekančiai:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{GP_n}{(1+R_D)^i} + \frac{LV}{(1+R_D)^n}, \text{ kur}$$

NPV - naudojimo pajamų vertė,

GP_n - grynosios pajamos, gautos atitinkamai n – tais metais,

R_D - diskonto norma, LV - likutinė vertė.³³

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės: kapitalizavimo skaičiavimo būdas taikomas, kai verslas vystosi tolydžiai bei yra tęstinumas, o mūsų vertinamas turtas vertinimo dienai nebuvo naudojamas savininko veiklai (turtas negeneruoja nuomos pajamų).

Vertinimo dienai Klaipėdos m. sav. gyvenamųjų patalpų (butų) bei komercinės paskirties patalpų rinka ganėtinai aktyvi. Dėl ribotos pasiūlos bei nemažos paklausos pietiniame Klaipėdos miesto rajone siūlomų pardavimui patalpų (butų) yra pakankamai nedaug, tačiau jų kainos yra sąlyginai aukštos, o vertinamame pastate pagal 2024 m. projektą ir 2025 m. vasario 13 d. Nr. LPSP-31-250213-00004 Statybos leidimą numatyti pastatyti 32 įvairaus ploto butų ir 13 komercinės paskirties patalpų, t.y. paklausus turtas - dėl jo paskirties ir būsimo pritaikymo būstui ir prekybai - komercijai, nes turtas vystomame projekte (faktiškai dalyje pastato naujai suformuotos pertvaros, naujai suvestos inžinerinės komunikacijos, apšiltintas bei naujai apklijuotas / perdažytas fasadas, nauji langai, durys ir kt.) ir išsidėstęs patogioje vietoje, esančioje pietinėje Klaipėdos miesto dalyje. Aplinkinė būsto rinkos konjunkūra vertinimo metu stabili, tačiau keičiasi laikui bėgant ir ateityje gali būti kiek kitokia, nei turimi retrospektyviniai duomenys. Vertinimo metu kompleksas vystomas – atlikta didesnė dalis pastato remonto darbų (aplinkui daugiausiai yra išvystyta keletas smulkesnių projektų – individualių bei blokuotų vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų), tačiau dėl galimai kintančių statybos kainų, butų pardavimo kainų bei rinkos tendencijų šios kainos ateityje galėtų keistis. Todėl vertintojų nuomone kapitalizavimo skaičiavimo būdas labiausiai atspindintis vertinamo turto esamo naudojimo vertę, šiuo atveju netaikomas.

³² B. Galiniėnė. Turto ir verslo vertinimo sistema. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2004, 228 psl.

³³ A. Aleknavičius. Nekilnojamojo turto vertinimas. 2008

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą vertinamo turto vertė apskaičiuojama kaip laisvųjų būsimųjų pinigų srautų ir tęstinumo vertės dabartinių verčių suma, remiantis prognoziniiais veiklos rodikliais. Šis būdas vertintojų nuomone galėtų tiksliau ir teisingiau atspindėti vertinamo turto vertę, nors tektų susidurti su galimais neapibrėžtumais tiek Lietuvos ekonomikoje, tiek ir nekilnojamojo turto rinkoje dėl galimo nuomos dydžio svyravimo ateityje. Šis pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas) turto vertinimo ataskaitoje naudojamas kaip pagrindinis vertinimo metodas, atspindintis alternatyvų turto panaudojimą rinkoje (turtas gali būti įsigijamas ne tik savininko poreikiams tenkinti, tačiau kaip investicinis objektas – NT plėtros projekto vystymo veiklai realizuojant rinkoje pastatytus butus, komercinės paskirties patalpas).

Pajamų bazės pasirinkimo pagrindimo aplinkybės – vertinimui naudojama pajamų bazė (grynasis pelnas), kuri remiasi vertintojų paskaičiuotomis investicijomis apdailai, tikėtinomis galimomis nuomos pajamomis ir eksploataciniais kaštais bei jų pasekoje gaunamais pinigų srautais – grynuoju pelnu. Grynasis pelnas kaip pajamų bazė geriausiai atspindi vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertę – jis geriausiai įvertina šio turto panaudojimo trukmę bei maksimaliai sumažina riziką dėl galimų pajamų svyravimo. Taip pat šią pajamų bazę rekomenduoja naudoti Tarptautiniai vertinimo standartai.

Tarptautiniuose vertinimo standartų (IVS 2025) skyriuje „103-asis TVS. Vertinimo požiūriai“ nurodoma³⁴:

30.01 Pajamų požiūris sudaro galimybę nustatyti *vertės* reikšmę perskaičiuojant būsimus pinigų srautus į bendrą dabartinę *vertę*. Taikant pajamų požiūrį *turto vertė* nustatoma atsižvelgiant į *turto* kuriamų pajamų, pinigų srautų arba išlaidų sutaupymą turint nuosavybės teises į *turtą, vertę*.

30.02 Pajamų požiūrį *reikėtų* taikyti ir jam suteikti *reikšmingą svarumą* esant šioms aplinkybėms:

dalyvio nuomone, *turto* gebėjimas kurti pajamas yra esminis elementas, nuo kurio priklauso šio *turto vertė*,

galima daryti tinkamas *turto* būsimų pajamų sumų ir jų gavimo laiko prognozes, nors tuo pačiu metu nėra tinkamų ir patikimų lyginamųjų rinkos duomenų.

30.04 Pajamų požiūrio esmė yra tai, kad investuotojai tikisi gauti investicijų grąžą ir kad tokia grąža *turėtų* atspindėti suvokiamą investicijų rizikos lygį.

30.05 Paprastai investuotojai gali tikėtis, kad bus kompensuota tik sisteminė rizika (dar vadinama „rinkos rizika“ arba „nediversifikuojama rizika“ (angl. – „market risk“ or „undiversifiable risk“)).

30.04 Pajamų požiūrio esmė yra tai, kad investuotojai tikisi gauti investicijų grąžą ir kad tokia grąža *turėtų* atspindėti suvokiamą investicijų rizikos lygį.

30.05 Paprastai investuotojai gali tikėtis, kad bus kompensuota tik sisteminė rizika (dar vadinama „rinkos rizika“ arba „nediversifikuojama rizika“ (angl. – „market risk“ or „undiversifiable risk“)).

A20. Pajamų požiūrio metodai

A20.01 Nors yra daug pajamų požiūrio taikymo būdų, tačiau visi jo metodai faktiškai yra pagrįsti būsimų pinigų srautų perskaičiavimu (diskontavimu) į dabartinę vertę. Tai yra diskontuotų pinigų srautų (angl. – „Discounted Cash Flow“; DCF) metodo variantai ir toliau pateiktos koncepcijos iš dalies arba visa apimtimi taikomos visiems pajamų požiūrio metodams.

Diskontuotų pinigų srautų (DPS) metodas

A20.02 Pagal DPS metodą prognozuojami pinigų srautai diskontuojami iki *vertės nustatymo dienos*, taip gaunama *turto* dabartinė vertė.

A20.03 Tam tikromis aplinkybėmis vertinant ilgalaikį ar neriboto naudojimo laiko *turtą* į DPS gali būti įtraukta tęstinė vertė (angl. – „terminal value“), kuri yra *turto vertė* po konkretaus suprognuoto laikotarpio pabaigos. Kitais atvejais *turto vertė* gali būti apskaičiuojama naudojant tik tęstinę vertę be konkretaus prognozavimo laikotarpio. Tai kartais vadinama pajamų kapitalizacijos metodu.

A20.04 Pagrindiniai DPS metodo taikymo etapai:

- a. pasirinkti tinkamiausią pinigų srauto tipą pagal vertinamo *turto* pobūdį ir *vertinimo* parametrus (t. y. prieš ar po mokesčių, bendrieji pinigų srautai ar pinigų srautai tik nuosavybei, realieji ar nominalieji ir kt.),

³⁴ International Valuation Standards, IVS'2025 (ir jų vertimas į lietuvių kalbą)

- b. nustatyti, jei reikia, tinkamiausią konkretų laikotarpį, kuriam bus prognozuojami pinigų srautai,
- c. parengti šio laikotarpio pinigų srautų prognozes,
- d. peržiūrėti, ar vertinamam turtui būdinga tęstinė vertė po nusistatyto prognozuojamo laikotarpio pabaigos, tuomet nustatyti tinkamą tęstinę vertę pagal *turto* pobūdį,
- e. nustatyti atitinkamą *diskonto normą*,
- f. pritaikyti *diskonto normą* prognozuojamam būsimam pinigų srautui įskaitant tęstinę vertę, jei tokia yra.

Pinigų srautų tipas

A20.05 Rinkdamasis tinkamą pinigų srauto tipą pagal *turto* arba *vertinimo* pobūdį, *vertintojas privalo* atsižvelgti į toliau nurodytus veiksnius. Be to, *diskonto norma* ir kiti *pradiniai duomenys turi* atitikti pasirinkto pinigų srauto tipą.

Viso *turto* ar jo dalies pinigų srautas. Įprastai taikomi viso *turto* pinigų srautai. Vis dėlto, kartais gali būti naudojamos ir kitos pajamų rūšys, pavyzdžiui, tik nuosavybei priskiriami pinigų srautai (išskaičiuojant palūkanas ir paskolos grąžinimo įmokas) arba dividendai (tik pinigų srautai, priskirtini nuosavybės savininkams). Viso *turto* pinigų srautai naudojami dažniausiai, nes teoriškai *turtas turėtų* turėti vieną vertę, kuri priklauso nuo to, kaip jis finansuojamas, pelnas išmokamas kaip dividendai ar yra investuojamas atgal į tą patį verslą.

Pinigų srautas gali būti iki mokesčių ir po mokesčių. Taikomas mokesčio tarifas *turėtų* atitikti *vertės pagrindą*, jis įprastai turėtų būti būdingas dalyviams, bet ne konkrečiam savininkui.

Nominalieji ar realieji pinigų srautai. Taikant realiuosius pinigų srautus į infliaciją neatsižvelgiama, tuo tarpu nominaliesiems pinigų srautams taikomos infliacijos prognozės. Jei prognozuojami pinigų srautai sudaromi įvertinus infliacijos prognozę, tai ir parenkant *diskonto normą* turi būti atsižvelgiama į infliacijos koregavimą.

Valiuta. Naudojamos valiutos pasirinkimas gali turėti įtakos prielaidoms, susijusioms su infliacija ir rizika. Tai ypač aktualu besivystančioms rinkoms arba didelės infliacijos valiutoms. Valiutos, kuria rengiama prognozė, rizika ir susijusios rizikos yra atskiros ir skiriasi nuo rizikos, susijusios su šalimi (-imis), kurioje (-iose) *turtas* yra arba jis naudojamas.

Pinigų srautų tipas, įtrauktas į prognozę: pavyzdžiui, pinigų srautai pagal tikimybinis *svertinius* scenarijus, labiausiai tikėtini pinigų srautai, sutartimis nustatyti pinigų srautai ir kt.

A20.06 Pasirinktų pinigų srautų tipas *turėtų* atitikti dalyvio požiūrį. Pavyzdžiui, pinigų srautai ir *diskonto normos* nekilnojamajam turtui paprastai yra prognozuojami iki mokesčių, tuo tarpu verslo pinigų srautai ir *diskonto normos* paprastai yra prognozuojami po mokesčių. Duomenų koregavimas juos nustatant prieš arba po mokesčių gali būti sudėtingas ir dėl to gali atsirasti klaidų, todėl tai *reikėtų* daryti atidžiai. <...>“.

Taikant *pajamų metodą* būtina apskaičiuoti kapitalizacijos normą pajamoms ar pinigų srautams kapitalizuoti arba diskonto normą pinigų srautams diskontuoti. Apskaičiuojant normą atsižvelgiama į tokius veiksnius kaip palūkanų normos lygis, rinkos dalyvių iš panašių investicijų laukiama grąža ir su numatomu naudos srautu susijusi rizika.

3.1. Žemės sklypo dalyje numatyto plėtoti investicinio nekilnojamojo turto projekto vertinimas

Lyginamojo metodo, pajamų metodo ir išlaidų (kaštų) metodo derinys (Liekamosios/ Likutinės vertės metodas)

Metodų derinys taikomas, kai norima pagrįsti turto, kuriam reikalingos investicijos arba kuris yra skirtas plėtrai ir vystymui, vertę rinkoje. Liekamoji/likutinė vertė apskaičiuojama kaip naujai pastatyto pastato (pastatų) rinkos vertės, atspindinčios pastato (pastatų) potencialo ekonominę naudą

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

pardavus ar išnuomojus pastate (pastatuose) esančias patalpas, ir naujo pastato (pastatų) statybos kaštų skirtumas.

Taikant šį metodų derinį, pirmame vertės skaičiavimų etape, remiantis rinkos duomenimis (taikant lyginamąjį metodą) nustatoma potenciali pastato vertė užbaigus visus statybos darbus. Antrame etape apskaičiuojami pastato dar neatliktų remonto ir renovacijos kaštai. Šiuo metodų deriniu apskaičiuota turto vertė atspindi nekilnojamojo turto vertės potencialą rinkoje.

Šaltinis: Šliogerienė J. Likutinės vertės metodas ir jo taikymas. Likutinės vertės metodo taikymo etapai, kn. Darnus nekilnojamojo turto vystymas: vadovėlis. Vilnius: Technika, 2012, p. 477–482.

Šiuo atveju vertinamas atliekamas atsižvelgiant į 2024 m. projektą ir 2025 m. vasario 13 d. Nr. LPSP-31-250213-00004 Statybos leidimą numatyti suformuoti 32 vnt. įvairaus ploto butų ir 13 vnt. komercinės paskirties patalpų.



Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

**MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBINĖMIS PATALPOMIS PAPRASTOJO REMONTO
PROJEKTAS KEIČIANT PASTATO PASKIRTĮ Į PREKYBINĖS PASKIRTIES PASTATĄ SU
GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINIJOS G. 153, KLAIPĖDA
BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI**

| Pavadinimas | Mato vienetas | Kiekis | Pastabos |
|--|----------------|---|-----------------------------|
| I SKYRIUS. SKLYPAS | | | |
| 1. sklypo plotas | m ² | 28329 | |
| 2. sklypo užstatymo intensyvumas | % | 21 | |
| 3. sklypo užstatymo tankumas | % | 18 | |
| II SKYRIUS. PASTATAI | | | |
| 1 Pastatas | | | |
| 1. Pastato paskirties rodikliai (gamybės, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptamajamų žmonių skaičius, kiti rodikliai). | | Prekybos paskirties pastatas su gyvenamosiomis patalpomis(butais) | |
| 2. Pastato bendrasis plotas.* | m ² | 2726,64 | |
| 3. Pastato naudingasis plotas. * | m ² | 2726,64 | |
| 4. Pastato tūris.* | m ³ | 10146 | |
| 5. Aukštų skaičius.* | vnt. | 2 | Yra esama antresolinė dalis |
| 6. Pastato aukštis. * | m | 10,70 | |
| 8. Energinio naudingumo klasė | | Ne mažiau B | |
| 9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė | | Ne mažiau C | |
| 10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis | | I | |
| 11. Kiti papildomi pastato rodikliai (užstatytas plotas) | m ² | 1761 | |
| 12. Prekybos paskirties pastato dalies plotas | m ² | 1359,88 | |
| 13. Gyvenamos paskirties pastato dalies plotas | m ² | 1223,77 | |
| 14. Butų skaičius | vnt. | 32 | |
| 15. Bendro naudojimo patalpų plotas | m ² | 72,42 | |
| 16. Pagalbinių patalpų plotas | m ² | 70,57 | |
| V SKYRIUS KITI INŽINERINIAI STATINIAI | | | |
| 5.1. Kiemo aikštelė (plotas) * | m ² | 5821 | |
| 5.2. Stoginė dviračiams (plotas)* | m ² | 25 | |

Vertinimo dienai valstybės žemės sklype išnuomotoje dalyje pastatytas nebaigtas renovuoti / remontuoti pastatas.

Pastatas - mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, NTR registruotas bendras plotas: 2549,73 m², tūris: 10101 m³, statytas 1984 m, renovuojamas 2025/2026 m. Pastato būklė - gera, vidaus patalpų būklė – neatlikta patalpų apdaila.

Pastatas pastatytas nuomojamame iš valstybės žemės sklype, 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalis valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278; pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, žemės sklypo naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos.

Vertinamas numatytas plėtoti investicinis projektas nėra vertinamas lyginamuoju metodu, nes nėra pakankamai lyginamųjų duomenų (VĮ Registrų centras duomenų banke nėra pateikiama panašaus

ploto, paskirties analogų esančių panašioje vietoje (žemės sklypų su nebaigtu statyti (renovuojamu) mokslo paskirties pastato su prekybinėmis patalpomis) pardavimų. Vertintojas nedisponuoja pakankama informacija apie realius analogiškų objektų pardavimo sandorius ir pasiūlą, todėl, vertintojo nuomone, šis metodas negali būti taikomas viso komplekso rinkos vertės nustatymui.

Pagrindinė analogiškų objektų - vystomų nekilnojamojo turto plėtros objektų, skirtų pardavimui - būstui atskirais turtiniais vienetais – patalpomis (butais, komercinės paskirties patalpomis), pirkimo - pardavimo priežastis yra asmeniniams poreikiams. Vertinimo metu turtas nebaigtas plėtoti (valstybinio žemės sklypo dalyje renovuojamas pastatas, keičiama jo paskirtis į gyvenamąją su komercinėmis patalpomis).

Tokiu atveju vertinamas turtas traktuojamas kaip statomas investicinės paskirties objektas, kurio pajamos gaunamos realizavus pastatą atskiromis dalimis: butais / komercinėmis patalpomis. Šiuo atveju taikomas pajamų, lyginamojo ir išlaidų (kaštų) metodų derinys, kuriuo nustatomos galimos šio turto pajamos jo realizavimo atveju, taip pat nustatomos išlaidos reikalingos objekto statybos darbų užbaigimui bei kitos sąnaudos. Skaičiuojant šio turto vertę pajamų metodu, būtina apskaičiuoti kapitalizacijos normą.

Pajamų metodas taikomas kaip metodų derinys kartu su Išlaidų (kaštų) metodu, nustatant vertinamo renovuojamo pastato statybos darbų kaštus.

Tokiu atveju yra nustatoma žemės sklype numatyto plėtoti investicinio nekilnojamojo turto plėtros projekto vertė išvystymo požiūriu pajamų metodu.

Šiuo metodu yra nustatoma naujų pastatų ir statinių statybos / rekonstrukcijos kaštai, įvertinant visas su statyba susijusias išlaidas, remiantis numatytų statyti pastatų projektiniais rodikliais, įtvirtintais sklypo detalajame plane bei statybos leidime, ir skaičiuojamąsias kainas (pagal faktines vertinamo objekto sąmatines statybos darbų kainas bei jų palyginimu UAB „Sistela“, 2026 m. kainynu pagrindu), įvertinant pastatų statybai reikalingas investicijas, toliau paskaičiuojamos išvystyto turto (butų /komercinių patalpų ir jų priklausinių bendro naudojimo kiemo statinių, inžinerinių statinių bei automobilių stovėjimo aikštelių realizavimo vertės rinkoje bei jų pagrindų nustatytais laisvaisiais pinigų srautais, kurie diskontuojami į esamą vertę (pastato ir dalies žemės sklypo nuomos teisės vertę) pajamų metodu.

Remiantis 2024 m. projektu ir 2025 m. vasario 13 d. Nr. LPSP-31-250213-00004 Statybos leidimu numatyti pastatyti 32 įvairaus ploto butai ir 13 komercinės paskirties patalpos.

Pagrindiniai architektūriniai sprendiniai:

Projektuojamas 32 butų su 13 komercinėmis patalpomis prekybinės paskirties pastatas su gyvenamosiomis patalpomis. Pirmame aukšte projektuojami sandėliukai, techninė patalpa, dviračių stoginė, 6 komercinės patalpos, 17 butų (dalis butų turės atskirą patekimą iš vidinės kiemo dalies). Antrame aukšte projektuojami 15 butų ir 5 komercinės patalpos. Trečiame aukšte projektuojama 1 komercinė patalpa. Planuojami nedideli dydžio butai: vieno, dviejų kambarių butai.

Identiški pastatų kompleksas formuoja vieningą užstatymo stilių, išvengiant kakofonijos. Apdailai bus naudojamos šiuolaikiškos medžiagos: vyrauja dviejų atspalvių dekoratyvinis tinkas su plytelių fragmentais. Spalviniai sprendiniai su galimomis alternatyvomis pateikti fasadų brėžiniuose. Pastatų pirmuosiuose aukštuose įrengiami butai, pritaikyti žmonėms su fizine negalia.

Projektuojamo pastato bendrasis plotas 2726,64 m², pastato tūris apie 10146 m³, pastato aukštis 10,70 m.

Statiniai projektuojami sklype:

Išorinio transporto judėjimo organizavimo aprašymas – į sklypą patekimai numatomi pagal detalų planą: t.y. Patekimas į sklypą yra esamas - įvažiavimais iš esamų Kalnupės ir Nidos gatvių.

Sklypas nepatenka į nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugos zonas. Sklype yra nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonas.

Sklypui nustatyta funkcinė zona - intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona.

Teritorijos naudojimo tipas - Gyvenamoji teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija.

Galimi žemės naudojimo būdai - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos.

Atliekant Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis paprastojo remonto darbus, keičiama pastato paskirtis į prekybos su gyvenamosiomis patalpomis, tai atitinka komercinės paskirties ir daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos paskirtis.

Projektuojamas sklypo užstatymo tankumas: 0,18;

Projektuojamas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,21;

Sklypo plano sprendiniai

Sklype vykdomi statybos darbai pritaikant dalį sklypo naujai paskirčiai.

Inžinerinių tinklų sprendiniai

Inžineriniai tinklai į pastatą jungiami iš magistralinių miesto tinklų.

Pastato sprendiniai

1. Funkciniai pastato sprendiniai

Yra atliekami paprastojo remonto pritaikant objektą naujai paskirčiai, perplanuojamos patalpos, keičiami fasadų sprendiniai, jie šiltinami. Prekybinėje pastato dalyje naikinama vidinė laiptinė. Prekybinės patalpos formuojamos iki 200 m² ploto. Vakarinėje pastato pusėje numatoma naujos evakuacinės laiptinės įrengimas, papildomam patekimui į antrą aukštą.

Projektu numatoma padalinti pastatą į dvi dalis - pagrindinę pastato dalį - prekybos paskirties patalpas ir gyvenamąją pastato dalį įrengiant butus. Gyvenamojoje pastato dalyje projektuojamos 2 papildomos laiptinės

patekimui į antrą aukštą. Viso projektuojami 32 butai. Griaunamas statyns- stoginė.

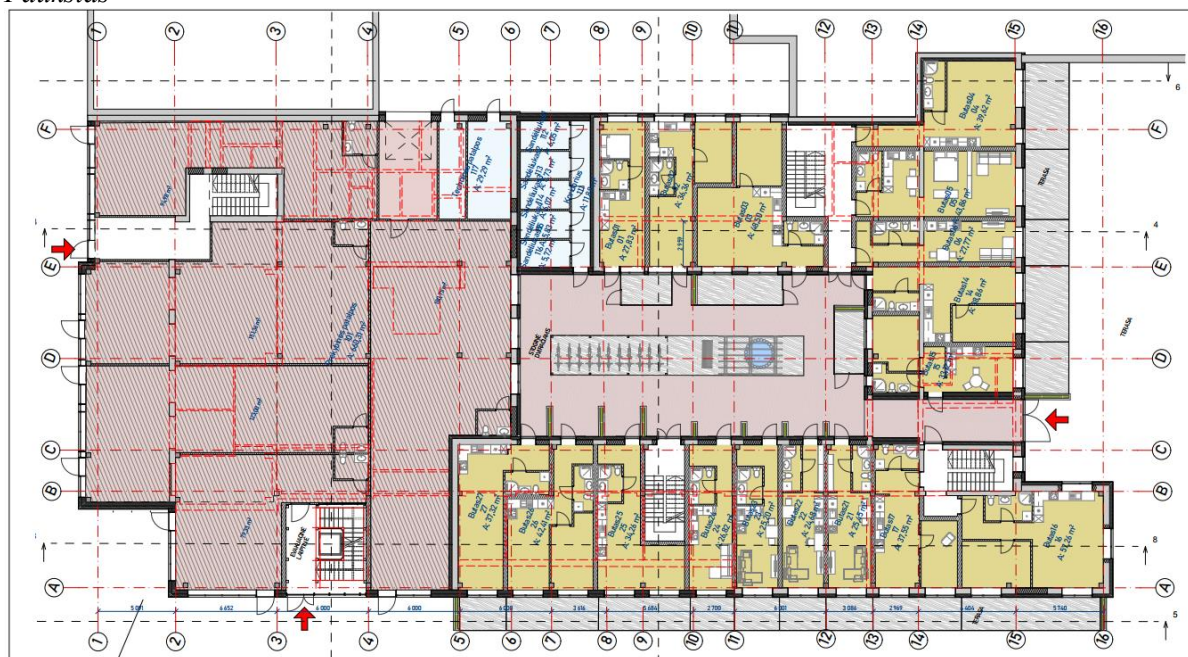
2. Architektūriniai sprendiniai.

Pastato fasadai yra šiltinami. Prekybinė pastato daliai apdailai naudojama ventiliuojama apdailos sistema su fibrocementinėmis plokštėmis.

Gyvenamoji pastato dalis šiltinama, apdailai naudojama tinkuojama apdailos sistema, daliai fasado naudojamas klinkerio plytelių imitacinis tinkas.

Erdvinis išplanavimas:

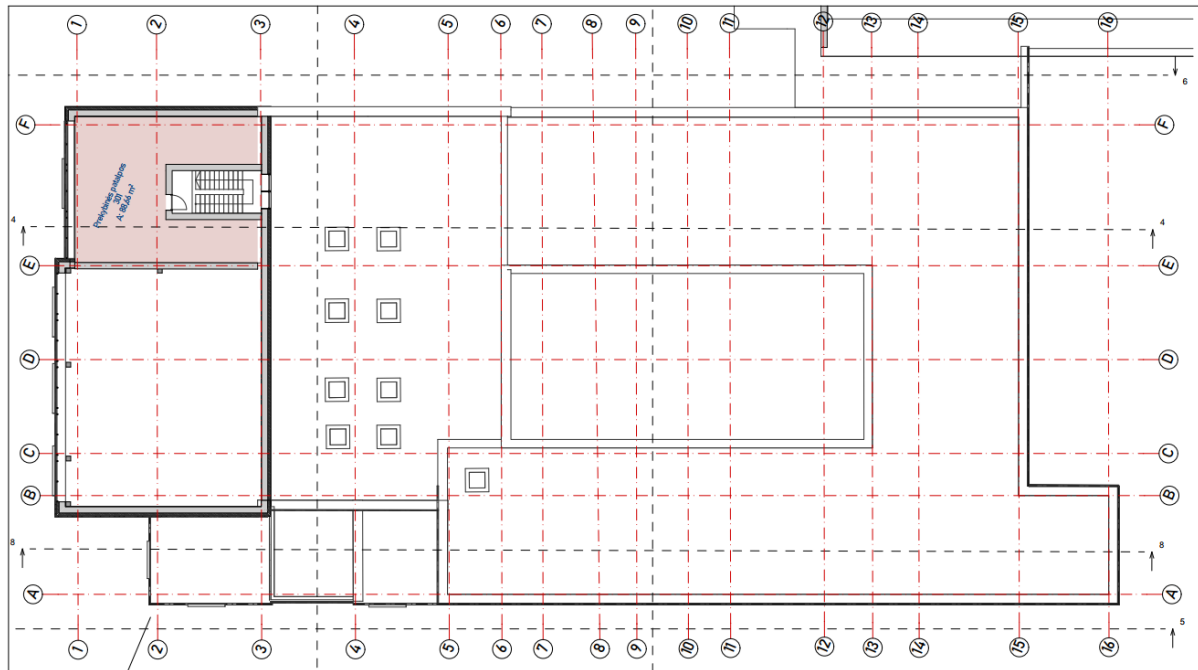
I aukštas



II aukštas



III aukštas



Pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas) naudotas numatyto / pradėto plėtoti investicinio nekilnojamojo turto projekto vertės skaičiavimams, kadangi užstatytoje žemės sklypo dalyje pradėtas vystyti investicinis nekilnojamojo turto plėtros projektas – renovuojamas mokslo paskirties pastatas, keičiant jo paskirtį ir funkcionalumą į prekybos paskirties su gyvenamosiomis patalpomis pastatą. Šis metodas yra vienintelis tinkamas užstatyto žemės sklypo ir nebaigto renovuoti / rekonstruoti pastato vertinimui, kadangi tokių valstybinių žemės sklypų / dalių ir nebaigtų rekonstruoti mokslo paskirties su komercinėmis patalpomis sandorių rinkoje nėra pakankamai. Be to, daugiaaukštės gyvenamosios paskirties panaudojimo būdo žemės sklypų vertė labiausiai priklauso ne nuo vidutinių ar analogiškų žemės sklypų pardavimų, o nuo konkretaus sklypo išvystymo galimybių, t.y. – numatytų statyti pastatų paskirties, jo aukštingumo, užstatymo intensyvumo ir tankio, o šie rodikliai gali būti įvertinami tik pajamų metodu (diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu), nes kapitalizavimo skaičiavimo būdas taikomas tik tada, kai turtas ar verslas vystosi tolydžiai, o

vertinimo dienai žemės sklype pastato statybos / rekonstrukcijos / renovacijos darbai pradėti ir ženkliai pažengę, atlikta didžioji dalis bendrastatybinių darbų, ir numatomi užbaigti 2026 m., o tai būtina prielaida taikyti diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą). Tam tikri skaičiavimų etapai atliekami išlaidų (kaštų) metodu – skaičiuojami pastatų statybos kaštai, lyginamuoju – skaičiuojamos turto pardavimo kainos pagal lyginamuosius analogus, parduotus rinkoje.

Alternatyvus turto (šiuo atveju žemės sklypo, kuriame būtų statomi nauji pastatai) panaudojimas būtų investicinio nekilnojamojo turto plėtros projekto išvystymas pagal sklypui parengtus ir patvirtintus detaliojo planavimo dokumentus (išduotas leidimas Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis paprastojo remonto darbus, keičiama pastato paskirtis į prekybos su gyvenamosiomis patalpomis, tai atitinka komercinės paskirties ir daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos paskirtis). Šis panaudojimas būtų maksimalus ir geriausias panaudojimas žemės sklypui.

1 etapas.

Remiantis TVS 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

„**Statybos išlaidos 90.15.** Turi būti nustatytos visų darbų išlaidos, kurių vertės nustatymo dieną reikia norint užbaigti projektą pagal nustatytas specifikacijas. Jei darbas nebuvo pradėtas, šias išlaidas sudaro ir išlaidos visiems parengiamiesiems darbams, kuriuos reikia atlikti iki darbų pradžios pagal pagrindinę statybos sutartį, pavyzdžiui, leidimų gavimo, griovimo darbų ar darbo ne statybos vietoje išlaidos“.

PASTATŲ IR STATINIŲ STATYBOS KAŠTŲ NUSTATYMAS

3.4 Projekto vystymo biudžeto sudarymo prielaidos

Pinigų srautų skaičiavimuose daroma prielaida, kad Projektas neturi aiškaus vystymo biudžeto, kuriame atsispindi architektūros/projektavimo kaštai, pastatų ir parkingų, inžinerinių statinių ir tinklų (pagal projekte ir statybos leidime nurodytus rodiklius) statybos kaštai, projekto valdymo išlaidos ir pan. Skaičiuojant visus šiuos statybos kaštus nebuvo naudotos faktinės (užsakovo nepateiktos) vertinamo pastato statybos / renovacijos ar remonto darbų kainos, kuriose buvo atsižvelgta į pastato bei priklausinių: kiemo statinių, inžinerinių tinklų, automobilių stovėjimo aikštelių statybos darbus, todėl jos nebuvo naudotos skaičiavimuose.

Skaičiuojamosios pastato neatliktų renovacijos / remonto darbų sąmatinės darbų kainos buvo naudotos pagal UAB „Sistela“ patvirtintus nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus 2026 m., kuriuose pateiktos pastatų ir statinių statybos darbų kainos įtraukia visas su tuo susijusias išlaidas bei PVM (skaičiavimuose statybos darbų kainos perskaičiuojamos į sumas be PVM). Toliau pateikti įkainiai, kuriais remiantis parengtas pastato vystymo biudžetas.

Pasirinkę vertinamo objekto pakeitimo kitu objektu būdą, turto vertintojai skaičiuoja kaštus (sąnaudas) ekvivalentinio naudingumo objektui (palyginti su vertinamuoju objektu) iš vertinimo metu rinkoje naudojamų medžiagų, pagal vertinimo mato rinkai aktualius standartus, dizainą, kokybę ir technologinius-inžinerinius parametrus.

Turto vertinimui priimamas Turto pakeitimo kitu objektu būdo modelis ir skaičiuojama pagal UAB „Sistela“ patvirtintus nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus 2026 m. (šaltinis: VĮ Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymas dėl Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2026 patvirtinimo 2025 m. gruodžio 22 d. Nr. VE-813 (1.3 E)), kuriuose pateiktos pastatų ir statinių statybos darbų kainos įtraukia visas su tuo susijusias išlaidas bei PVM. Šie kainynai paruošti pagal dalinai panašius rinkoje dažniausiai statomus ar norimus įsigyti objektus, todėl šis modelis vertinamu atveju labiausiai tinkamas ir taikomas. Nes vertintojai neturi pilnų pastato ir statinių dar neatliktų statybos darbų sąmatų pagal faktinius vertinamo objekto techninius duomenis (pastato ir statinių paskirtis, plotas, tūris, statybos metai, nusidėvėjimas, statybos medžiagos, kt.) ir pagal faktines sąmatines statybos darbų kainas, kurios atspindėtų konkretaus turto savininkų (statytojų / naudotojų) poreikius, ir būtų labiausiai panašūs į konkrečius numatytus vystyti objektus.

Vertinamas renovuojamas / remontuojamas pastatas būtų tvarkomas ir remontuojamas prisilaikant statybos leidime (jis vertinimo metu išduotas, paruoštas statybos darbų projektas) nustatytų konstrukcinių sprendimų bei pastatų charakteristikų. Pastato ir statinių užstatytą plotą, turį ir kitus inžinerinius–techninius duomenis vertintojai nustatė pagal statybos leidime bei projekte numatytus rodiklius.

Vertinamo turto nuvertėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės
Vertinamo būsimą statyti turto nuvertėjimas nenustatomas, nes pastatai ir statiniai dar nepastatyti, o kai bus pastatyti - jie numatyti realizuoti rinkoje, todėl nuvertėjimas nėra fiksuojamas:

Skaičiuojamosios kainos metodu nustatyta vertinamo objekto vertė yra:

$$AV = SSK - NV,$$

kur: AV – atkuriamoji vertė, SSK – statybos skaičiuojamoji kaina, NV – nusidėvėjimo vertė.

Šiuo atveju nesant nusidėvėjimo (pastatai ir statiniai dar nebaigti rekonstruoti / renovuoti ir dar nepradėti eksploatuoti) numatytą statyti pastatų ir statinių atkuriamoji vertė bus jų statybinė vertė. Visas vystymo projektas yra atliekamas vienu etapu. Numatomas vystymo terminas: statyba nuo 2026 m. sausio mėn. iki 2026 m. pabaigos, suformuoti butų ir prekybos patalpų objektai būtų realizuojami: su prielaida, kad butų patalpos, komercinės patalpos būtų parduodami nuo 2026 m. pabaigos iki 2027 m. antros pusės.

Likusių statybos darbų kaina (numatomos projekto vystymo investicijos):

Nustatomos renovuojamo / remontuojamo pastato statybos darbų kainos 2026 m. pradžiai. Kadangi investicijos yra numatomos 2026 m., o vidutinės UAB „Sistela“ statybos darbų sąmatos paruoštos remiantis 2026-01 m. duomenimis, netaikomas statybos darbų kainų indeksas.

Šios statybos sąmatinės darbų kainos buvo naudotos pagal panašių pastatų vidutinių rinkos kainų skaičiavimais pagal patvirtintus nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną 2026 m., kuriame pateiktos statybos darbų kainos įtraukia visas su tuo susijusias išlaidas bei PVM (skaičiavimuose statybos darbų kainos perskaičiuojamos į sumas be PVM). Toliau pateikti įkainiai, kuriais remiantis parengtas pastato vystymo biudžetas.

Pagal UAB „Sistela“ vidutinės būsimą renovuojamo / remontuojamo Prekybos paskirties pastato su gyvenamosiomis patalpomis (butais) (neatsižvelgiant į faktinius vertinamo objekto ypatumus bei konstrukcinius sprendimus) statybos kainas 2026-01 m. datai: 372,19 Eur /m³ (lentelė 2026-2.1.1 4 stulp., plytų mūro prekybos pastatai).

Tuomet 100 proc. baigtumo pastato statybos kaina 2026 m. datai sudarytų: 372,19 Eur /m³ * 10146 m³ = 3.776.240 su PVM (be PVM – 3.120.859 EUR).

Ši pastato renovacijos / remonto darbų kaina yra nustatyta įvertinus visų pastato statybos darbų kainą ir pilną butų vidaus apdailos įrengimą 100 proc. Vertinamu atveju Užsakovo pateiktais duomenimis prekybos patalpos bei butai būtų parduodami be pilnos vidaus apdailos („dalinė“ vidaus apdaila).

Vertinimo metu pastato statybos / rekonstrukcijos / renovacijos darbai pradėti ir ženkliai pažengę, atlikta didžioji dalis bendrastatybinių darbų, ir darbai numatomi užbaigti 2026 m.

Dar neatliktų Konstrukcinių elementų ir įrangos lyginamasis svoris statinio baigtume (atsižvelgiant į prekybos patalpų bei butų nepilną apdailą) sudarytų 19 proc. (dar numatyta atlikti tokie darbai – išorės apdaila (neatlikta 2 iš 4 proc. darbų), pertvaros (neatlikta 1 iš 4 proc. darbų), grindys (neatlikta 3 iš 14 proc. darbų, numatomas išlyginamasis betono sluoksnis be dangos), langai (neatlikta 1 iš 6 proc. darbų), durys (neatlikta 2 iš 3 proc. darbų, be vidaus durų), vidaus apdaila (neatlikta 2 iš 8 proc. darbų proc. – neatliekama butuose, bet pilnai atliekama laiptinėse), šildymas (neatlikta 2 iš 5 proc. darbų.), vandentiekis (tik įvadai butuose ir patalpose be prietaisų), nuotekų šalinimas (tik įvadai butuose ir patalpose be prietaisų), elektra (neatlikta 3 iš 6 proc. tik įvadai butuose be prietaisų), vėdinimas ir kondicionavimas (neatlikta 3 iš 4 proc.).

Viso neatliktų darbų:

$2+1+3+1+2+2+2+3+3 = 19$ proc.

Tuomet pastato (iki 100 proc. pastato baigtumo, bet parduodamų prekybos patalpų ir butų be galutinės apdailos) neatliktų darbų remonto / statybos kaina 2026 m. datai sudarytų: $372,19 \text{ Eur} / \text{m}^3 * 10146 \text{ m}^3 * 19 \text{ proc.} / 100 \text{ proc.} = 717.486$ su PVM (be PVM – **592.963 EUR**).

Stoginė dviračiams, projektinis plotas – 25 m².

Statybos kaina 2026-01 m. datai: $150,17 \text{ Eur} / \text{m}^2$ (lentelė 2026-5.3.18 2 stulp., Stoginė be sienų ir grindų).

Tuomet 100 proc. baigtumo Stoginės dviračiams kaina 2026 m. datai sudarytų: $150,17 \text{ Eur} / \text{m}^2 * 25 \text{ m}^2 = 3.754$ su PVM (be PVM – **3.103 EUR**).

Viso objekto Skaičiuojamoji kaina (likusių neatliktų statybos / renovacijos / remonto) 2026-03 m. datai: **592.963 EUR + 3.103 EUR = 596.066 EUR** be PVM.

Suapvalinus priimama **596.066 EUR** be PVM.

Numatyta statybos darbų investicijos per 2026 metų laikotarpį vienu etapu.

Taip pat visom investicijoms taikomas nenumatytų išlaidų ir rezervo dalis (5,5 proc. nuo statybos išlaidų), koef. 1,055.

2026 m. statybos darbų išlaidų ir rezervo dalis: $596.066 \text{ EUR} * 5,5 \text{ proc.} / 100 \text{ proc.} = 32.784 \text{ EUR}$ be PVM.

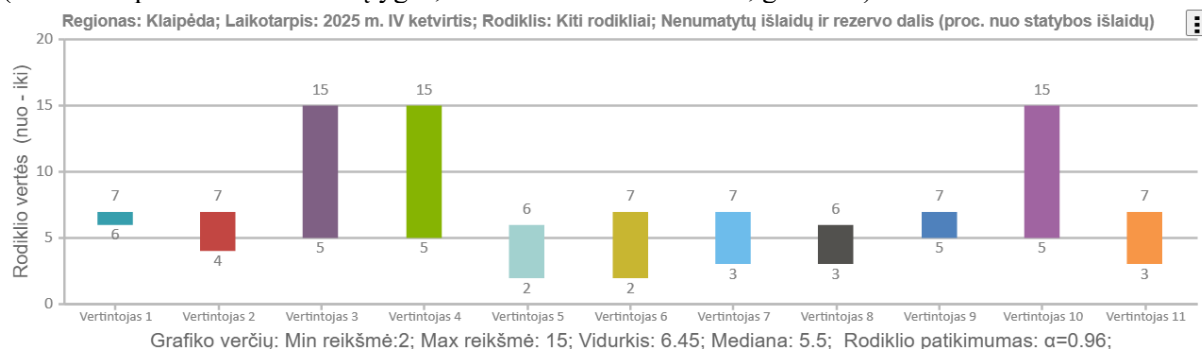
Viso: išlaidų ir rezervo dalis **32.784 EUR** be PVM.

Viso investicijos: $596.066 \text{ EUR} + 32.784 \text{ EUR} = 628.850 \text{ EUR}$ be PVM.

Šiuo atveju nesant pakankamai rinkos duomenų ir galimybių tinkamai nustatyti šią priklausomybę iš kitų rinkos duomenų – nenumatytų išlaidų ir rezervo dalis taikomos ir išskaičiuojamos siekiant įvertinti kainų skirtumus. Pardavimo sąnaudų koeficientas nustatomas remiantis www.ntapklausa.lt rodikliais, surinktais apklausus 11 vertintojų³⁵, kur nurodytas išlaidų ir rezervo dalies procentas Klaipėdos regione 2025 m. IV ketv.– 5,5 proc. (mediana).

Rodiklis „Nenumatytų išlaidų ir rezervo dalis (proc. nuo statybos išlaidų)“

Statybos projekto išlaidų dalis padengti nenumatytas, kokybės užtikrinimo bei kitas išlaidas (socialinės paramos sutarties sąlygos, infrastruktūros mokesčiai, gerbūvis).



2 etapas.

„Užbaigtos plėtoti nuosavybės vertė

90.7. Pirmiausia reikia nustatyti atitinkamų teisių į nekilnojamąjį turtą vertę po planuojamo plėtos projekto užbaigimo ir vertinimas turėtų būti parengtas pagal 105-ąjį TVS „Vertinimo metodai ir požiūriai“.

90.8. Nepriklausomai nuo pasirinktų metodų, taikydamas rinkos ar pajamų požiūrį vertintojas privalo padaryti vieną iš dviejų pagrindinių prielaidų:

³⁵ Turtą ir verslą vertinančių vertintojų informacinis portalas, <https://www.ntapklausa.lt/>

- (a) užbaigto plėtoti objekto rinkos vertė nustatoma pagal rinkos kainas, esančias vertės nustatymo dieną ir taikant specialiąją prielaidą, kad projektas jau yra baigtas pagal nustatytus planus ir specifikacijas,
- (b) užbaigto plėtoti objekto vertė yra pagrįsta specialiąja prielaida, kad projektas įgyvendinamas pagal nustatytus planus ir specifikacijas ir bus baigtas įgyvendinti numatytą datą“.

PASTATŲ IR STATINIŲ PARDAVIMO KAINOS NUSTATYMAS

3.5 Pajamų prognozės

Gyvenamosios ir komercinės paskirties patalpos / butai bus parduodami su daline apdaila, atlikus bendro naudojimo patalpų apdailos darbus.

Planuojant Projekto kainodarą, buvo atsižvelgta į esamą situaciją NT rinkoje, faktiškai Klaipėdos mieste aplinkinėje vietovėje realizuotus butus su priklausiniais, taip pat į būsimą situaciją Objekto išėjimo į rinką metu, potencialius Objekto konkurentus.

Prognozuojant projekto pajamas, laikomasi prielaidos, jog gyvenamosios ir komercinės paskirties objektai bus realizuojami iškart baigus statybos darbus (preliminarijos sutartys planuojamos sudarinėti nuo statybos darbų pradžios, t.y. iki pastato faktinio pridavimo). Butų ir komercinių patalpų pardavimai numatomi atskiriems pirkėjams.

Objektų pardavimo pajamos atitinkamais metais pagal numatytą objektų pardavimo datą planuojamos įvertinus prognozuojamą pardavimo kainų augimo tempą (skaičiuojant nuo bazinės kainos 2026 m.) pagal ECB prognozuojamą BVP augimą eurozonoje.

Visas vystymo projektas neskaidomas į etapus (pagal planuojamų pastatyti objektų skaičių) – numatomas vystyti vienu etapu.

Planuojamas išvystytų butų pardavimo grafikas pateikiamas žemiau.

Prekybinėje pastato dalyje naikinama vidinė laiptinė. Prekybinės patalpos formuojamos iki 200 m² ploto. Vakarinėje pastato pusėje numatoma naujos evakuacinės laiptinės įrengimas, papildomam patekimui į antrą aukštą.

Projektu numatoma padalinti pastatą į dvi dalis - pagrindinę pastato dalį - prekybos paskirties patalpas ir gyvenamąją pastato dalį įrengiant butus. Gyvenamojoje pastato dalyje projektuojamos 2 papildomos laiptinės patekimui į antrą aukštą. Viso projektuojami 32 butai.

Viso gyvenamajame pastato korpuse (numatomi panašaus išplanavimo ir atskiruose aukštuose panašaus ploto nuo 24 iki 57 m² butai). I a. planuojami 17 butų, II a. planuojami 15 butų; visi butai numatomi vieno lygio, išsidėstę atskiruose aukštuose, patekimas į butus per bendro naudojimo laiptines, butai I aukšte yra su lauko terasomis, o dalis butų II aukšte su balkonais.

Viso komerciniame pastato korpuse (numatomi skirtingo išplanavimo ir atskiruose aukštuose skirtingo ploto nuo 30 iki 195 m² prekybos patalpos). I a. planuojama 6 prekybos patalpos, II a. planuojami 6 prekybos patalpos; III a. planuojama 1 prekybos patalpa; visos prekybos patalpos numatomos vieno lygio, išsidėstę atskiruose aukštuose, patekimas į II ir III patalpas per bendro naudojimo laiptines, prekybos patalpos I aukšte yra su atskirais įėjimais.

Butų ir komercinių patalpų bendras plotas pateiktas lentelėje žemiau:

1 lentelė.

| | Butas | Buto plotas, m² |
|------|--------------|-----------------------------------|
| I a. | 01 | 27,83 |
| | 02 | 36,36 |
| | 03 | 48,5 |
| | 04 | 39,62 |
| | 05 | 43,86 |
| | 06 | 27,77 |

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

| | | |
|---|---------------------|------------------------------|
| | 14 | 38,86 |
| | 15 | 33,12 |
| | 16 | 57,26 |
| | 17 | 37,55 |
| | 21 | 25,45 |
| | 22 | 24,68 |
| | 23 | 25,2 |
| | 24 | 26,82 |
| | 25 | 34,26 |
| | 26 | 42,41 |
| | 27 | 37,32 |
| II a. | 07 | 49,22 |
| | 08 | 32,55 |
| | 09 | 30,27 |
| | 10 | 28,89 |
| | 11 | 48,69 |
| | 12 | 34,47 |
| | 13 | 51,56 |
| | 18 | 51,03 |
| | 19 | 48,77 |
| | 20 | 42,63 |
| | 28 | 37,53 |
| | 29 | 34,35 |
| | 30 | 28,74 |
| | 31 | 41,2 |
| | 32 | 57 |
| Viso butų pastate: | | 1223,77 m² |
| | Komercinės patalpos | |
| I a. | 101 | 79,33 |
| | | 123 |
| | | 151,36 |
| | | 94,98 |
| | | 180,75 |
| | | 30,89 |
| II a. | 201 | 195,61 |
| | | 72,42 |
| | | 119,67 |
| | | 108,89 |
| | | 61,72 |
| | | 52,6 |
| III a. | 301 | 88,66 |
| Viso komercinių patalpų pastate: | | 1359,88 m² |








Bendras numatytų pastatyti 32 butų plotas – 1223,77 m².

Bendras numatytų pastatyti 13 komercinių patalpų plotas – 1359,88 m².

Gyvenamųjų patalpų pardavimo kainos vertinimo dienai nustatomos apžvelgus 2024-2026 mėn. įvykusius naujos statybos sandorius vertinamoje vietovėje bei aplinkinėse panašių kainų zonose Klaipėdos miesto aplinkiniuose panašiuose mikrorajonuose (užfiksuoti realūs patalpų pirkimo-pardavimo sandoriai, pateikti iš VĮ Registrų centras duomenų banko) bei pasiūlos kainas.

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

Buvo išnagrinėta butų rekonstruotuose namuose pasiūla Klaipėdos miesto dalyje, kurioje yra vertinamas turtas, ir gretimose panašiose apylinkėse, esančiose lygintinose vietose, ribos. Lygintinų butų su daline vidaus apdaila 1 kv.m. kainos yra nuo 1780 iki 3200 Eur.³⁶

| ↑↓ Svarbesni viršuje | | Kambariai | Plotas | Aukštai |
|---|--|-----------|--------|--|
|  | ★ Klaipėda, Mokykla Šilutės pl. | 2 | 50 | 3/5 |
| 125 000 € 2 500 €/m ² | | | | Pasidomėkite būsto |
|  | ★ Klaipėda, Baltija Baltijos pr. | 2 | 50 | 9/10 |
| 149 000 € 2 980 €/m ² | | | | Pasidomėkite būsto Atviros durys: balan |
|  | Klaipėda, Žvejybos uostas Nidos g. | 4 | 70 | 8/8 |
| ♦ Kaina padidėjusi 0,9% 222 000 € 3 171 €/m ² | | | | Pasidomėkite būsto p |
|  | Klaipėda, Žvejybos uostas Minijos g. | 2 | 39 | 1/2 |
| ♦ Kaina padidėjusi 24,3% 97 600 € 2 500 €/m ² | | | | Pasidomėkite būsto p |
|  | ★ Klaipėda, Vingis I. Simonaitytės g. | 3 | 64 | 5/9 |
| 119 999 € 1 875 €/m ² | | | | Pasidomėkite būsto pas |
|  | Klaipėda, Žvejybos uostas Minijos g. | 2 | 39 | 1/2 |
| ♦ Kaina padidėjusi 24,3% 97 600 € 2 500 €/m ² | | | | Pasidomėkite būsto pas |
|  | Klaipėda, Žvejybos uostas Minijos g. | 2 | 50 | 1/2 |
| ♦ Kaina padidėjusi 5% 105 000 € 2 100 €/m ² | | | | Pasidomėkite būsto p |

³⁶ https://www.aruodas.lt/nt_zemelapis/butai

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita



1 Klaipėda,
Sportininkai
Sportininkų g.

3 58.3 5/5

109 000 €
1 870 €/m²

Pasidomėkite būsto p...





Klaipėda, Sportininkai
Malūnininkų g.

3 70 1/5

125 000 €
1 786 €/m²

Pasidomėkite būsto p...





50 m²

2

1

2

1980 statyba, 2026 renovacija

Mūrinis

Centrinis kolektorinis

Dalinė apdaila

Vakarai, pietūs, rytai

2 kambarių butas

Klaipėda, Žvejybos uostas, Minijos g.

2 kamb. 50 m² 1 aukšt.

105 000 € (2 100 €/m²)

Kaina padidėjusi 5%

ŠVYTURYS UP

„Švyturys UP“

Apie projektą »



3 Senamiestis
Bangų g.

3 66.3 3/3

225 000 €
3 395 €/m²

Pasidomėkite būsto paskola >

Atviros durys: balandžio 3 d. >

- Liftai
- Išvystyta infrastruktūra
- Vaizdo stebėjimo kameros
- Terasos viršutiniuose aukštuose
- Loftai
- Vitriniai langai

| 5 variantai » | Kambariai | Plotas | Aukštas | Įrengimas | Kaina | |
|---|-----------|---------------------|-----------|----------------|------------------|---|
|  | 2kamb. | 43,00m ² | 2/3aukšt. | Dalinė apdaila | 142 000 € | » |
|  | 2kamb. | 46,95m ² | 2/3aukšt. | Dalinė apdaila | 155 000 € | » |
|  | 4kamb. | 63,16m ² | 2/3aukšt. | Dalinė apdaila | 227 000 € | » |
|  | 2kamb. | 66,84m ² | 3/3aukšt. | Dalinė apdaila | 300 000 € | » |

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

Skelbimai » Butai » Klaipėdoje » Senamiestyje » Pilies g.

Peržiūrėjo: 2885 | Įsiminė: 43

1 kambario butas
Klaipėda, Senamiestis, Pilies g.

1 kamb. 38.08 m² 2 aukšt.

86 500 € (2 272 €/m²)
 Kaina sumažėjusi 1,1%

Namo numeris: 10
 Plotas: 38,08 m²
 Kambarių sk.: 1
 Aukštas: 2
 Aukštų sk.: 2
 Metai: 1961 statyba, 2024 renovacija
 Pastato tipas: Mūrinis
 Šildymas: Centrinis
 Įrengimas: Dalinė apdaila

Lygintinose Klaipėdos miesto vietovėse parduotų (nebaigtų įrengti) gyvenamosios paskirties butų, įvykę faktiniai pirkimo-pardavimo sandoriai:

2 lentelė

| Sand. data | Suma | Vnt. kaina | Vnt. kaina po baigtumo pataisos | Zona | ADRESAS | Tipas | Įsigytas plotas | Baigtumas | Statybos pradžia | Statybos pabaiga | Rekonstravimo pabaiga |
|------------|--------|-----------------------|---------------------------------|-------|---|-----------------------------|-----------------|-----------|------------------|------------------|-----------------------|
| 2026-03 | 123000 | 2375 | | 20.11 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Taikos pr. 30 | Kiti inžineriniai statiniai | | 100 | 2020 | 2021 | |
| | | | | 20.11 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Taikos pr. 30- | Butas/Patalpa | 51.8 | 95 | 1973 | 1973 | 2024 |
| 2025-10 | 125000 | 2379 | | 20.11 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Taikos pr. 30 | Kiti inžineriniai statiniai | | 100 | 2020 | 2021 | |
| | | | | 20.11 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Taikos pr. 30- | Butas/Patalpa | 52.54 | 95 | 1973 | 1973 | 2024 |
| 2025-09 | 103000 | 2389.00 Eur/m2 | | 20.11 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Taikos pr. 30- | Butas/Patalpa | 43.12 | 95 | 1973 | 1973 | 2024 |
| 2025-04 | 101000 | 1937 | | 20.11 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Taikos pr. 30 | Kiti inžineriniai statiniai | | 100 | 2020 | 2021 | |
| | | | | 20.11 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Taikos pr. | Butas/Patalpa | 52.13 | 95 | 1973 | 1973 | 2024 |

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

| | | | | | | | | | | | |
|-----------|--------|----------------------------|--------------|-------|--|--------------------------|-------|-----|------|------|------|
| | | | | 20 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Mokyklos g. | Nuotekų šalinimo tinklai | | 100 | 2020 | 2023 | |
| 2024-09 | 98900 | 2195.00 Eur/m ² | | 20.11 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Taikos pr. 30- | Butas/Patalpa | 45.06 | 95 | 1973 | 1973 | 2024 |
| 2024-08 | 107000 | 2591 | 2384 | 20.10 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Mokyklos g. 10- | Butas/Patalpa | 41.29 | 88 | 1900 | 1900 | 2023 |
| | | | | 20.10 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Mokyklos g. 18A | Vandentiekio tinklai | | 100 | 2020 | 2023 | |
| | | | | 20 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Mokyklos g. | Nuotekų šalinimo tinklai | | 100 | 2020 | 2023 | |
| | | | | 20.10 | Klaipėdos m. sav., Klaipėda, Mokyklos g. 18A | Nuotekų šalinimo tinklai | | 100 | 2020 | 2023 | |
| Vidurkis: | | | 2278* | | | | | | | | |

* Vertinamas turtas planuojami parduoti butai su daline apdaila (80-85 proc. baigtumo), lygintinose vietose parduotų butų baigtumas kiek didesnis, todėl buvo atliktas baigtumo patikslinimas ir patikslinta vidutinė 1 kv.m. kaina. Pastaba: analogai parduoti adresu Klaipėda, Taikos pr. 30, nebuvo koreguoti, nes tai labai panašus iš esmės rekonstruotas senos statybos bendrabutis, kurio butai buvo su labai panašia daline apdaila, o pastato fasadas apšiltintas ir bendro naudojimo patalpos įrengtos labai panašiai kaip vertinamo turto.

Šaltinis: VĮ Registrų centras pateikti faktiniai gyvenamosios paskirties butų patalpų pardavimo duomenys. Panašiausių aplinkinėje vietovėje parduotų gyvenamosios paskirties butų analogų vidutinė 1 m² pardavimo kaina svyravo nuo 1.937 iki 2.429 Eur/kv.m., įtraukiant PVM, kaina priklausė nuo buto ploto, aukšto, priklausinių tipo, bei pardavimo laiko.

Vidutinė visų parduotų panašiausių gyvenamosios paskirties butų analogų 1 m² pardavimo kaina: (2375+2379+2389+1937+2320+2405+1969+2429+2195+2384) /10 = 2.278 EUR / m², įskaitant PVM. Vidutinė visų panašiausių butų 1 m² pardavimo kaina be PVM: 2.278 /1,21 = 1.882 EUR / m² be PVM. Ši faktinė panašių mažesnio ploto butų patalpų pardavimo kaina naudojama skaičiavimuose.

Viso planuojamos pajamos iš gyvenamosios paskirties patalpų (butų):

Visų butų pardavimo kaina vertinimo dienai 2026-03 sudarytų: **2.303.136 EUR**

Viso planuojamos butų pardavimo pajamos 4 lentelė

| Butas | Buto plotas, m ² | Buto 1 m ² pardavimo kaina, EUR/m ² | Buto pardavimo kaina, EUR be PVM |
|-------|-----------------------------|---|----------------------------------|
| 01 | 27,83 | 1882 | 52376 |
| 02 | 36,36 | 1882 | 68430 |
| 03 | 48,5 | 1882 | 91277 |
| 04 | 39,62 | 1882 | 74565 |
| 05 | 43,86 | 1882 | 82545 |
| 06 | 27,77 | 1882 | 52263 |
| 14 | 38,86 | 1882 | 73135 |

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

| | | | |
|----------------------------|----------------|------|----------------|
| 15 | 33,12 | 1882 | 62332 |
| 16 | 57,26 | 1882 | 107763 |
| 17 | 37,55 | 1882 | 70669 |
| 21 | 25,45 | 1882 | 47897 |
| 22 | 24,68 | 1882 | 46448 |
| 23 | 25,2 | 1882 | 47426 |
| 24 | 26,82 | 1882 | 50475 |
| 25 | 34,26 | 1882 | 64477 |
| 26 | 42,41 | 1882 | 79816 |
| 27 | 37,32 | 1882 | 70236 |
| 07 | 49,22 | 1882 | 92632 |
| 08 | 32,55 | 1882 | 61259 |
| 09 | 30,27 | 1882 | 56968 |
| 10 | 28,89 | 1882 | 54371 |
| 11 | 48,69 | 1882 | 91635 |
| 12 | 34,47 | 1882 | 64873 |
| 13 | 51,56 | 1882 | 97036 |
| 18 | 51,03 | 1882 | 96038 |
| 19 | 48,77 | 1882 | 91785 |
| 20 | 42,63 | 1882 | 80230 |
| 28 | 37,53 | 1882 | 70631 |
| 29 | 34,35 | 1882 | 64647 |
| 30 | 28,74 | 1882 | 54089 |
| 31 | 41,2 | 1882 | 77538 |
| 32 | 57 | 1882 | 107274 |
| Viso butai pastate: | 1223,77 | | 2303136 |

2026-2027 m. sąlyginai tokiomis dalimis būtų parduodami butai ir priklausiniai: 2026 m. – 70 proc. butų, o 2027 m. - 30 proc. butų.

Butų pardavimo pajamos 2026 m. sudarytų: 2.303.136 EUR be PVM * 70/100 = 1.612.195 EUR be PVM.

Butų pardavimo pajamos 2027 m. sudarytų: 2.303.136 EUR be PVM * 30/100 = 690.941 EUR be PVM.

Bendras numatytų pastatyti komercinių patalpų plotas – 1359,88 m².

Pirmame pastato aukšte numatyta šešios komercinės paskirties patalpos, antrame aukšte - šešios komercinės paskirties patalpos, trečiame – viena patalpa. Geriausias patalpų pritaikymas, šioje lokacijoje, būtų smulkiai prekybai, paslaugoms ar administracinei veiklai vystyti.

Komercinių patalpų pardavimo kainos vertinimo dienai nustatomos apžvelgus 2024-2026 mėn. įvykusius naujos statybos sandorius vertinamoje vietovėje bei aplinkinėse panašių kainų zonose Klaipėdos miesto aplinkiniuose panašiuose mikrorajonuose (užfiksuoti realūs patalpų pirkimo–pardavimo sandoriai, pateikti iš VĮ Registrų centras duomenų banko) bei pasiūlos kainas.

Buvo išnagrinėta komercinių patalpų pasiūla Klaipėdos miesto dalyje, kurioje yra vertinamas turtas, ir gretimose, panašiose apylinkėse, esančiose lygintinose vietose, ribos. Rekonstruotų ar naujos statybos patalpų su daline apdaila pasiūla maža. Lygintinų komercinių patalpų su daline vidaus apdaila 1 kv.m. kainos yra nuo 2000 iki 3000 Eur.³⁷

³⁷ https://www.aruodas.lt/nt_zemelapis/butai


Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

↑↓ Svarbesni viršuje

Plotas


Aukštai

Paskirtis



„Danės Krantas“

[Apie projektą »](#)



3

Mažasis kaimelis
Senvagės g. 80.92 1/- Administracinė

210 392 €

2600 €/m²

Atviro durys: kovo 14 d., 15 d.

Naujas projektas

A++ energinė klasė

Dviraičių saugyklos

Mažaaukštė statyba


Laisvalaikio ir pramogų erdvės

Privati, saugi teritorija

Rekuperacinė sistema


2 variantai »

| Plotas | Įrengimas | Kaina | |
|---------------------|----------------|-----------|---|
| 50,16m ² | Dalinė apdaila | 132 000 € | » |



„Miško jūra“

[Apie projektą »](#)



3

Labrenčiškės
Martyno Jankaus
g. 51.8-56.32 1-1/- Administracinė,
prekybos,
paslaugų

155 000 - 169
000 €


2992 - 3001 €/m²

Liftai

Šalia miško

Terasos viršutiniuose aukštuose

Projekto vystytojas





Centras
Trilapio g.

125 000 €

2500 €/m²

Gaudesta





Centras
Trilapio g.

100 000 €

2000 €/m²

50 1-1/- Administracinė,
prekybos,
paslaugų

Lygintinose Klaipėdos miesto vietovėse parduotų prekybos (paslaugų) paskirties su daline vidaus apdaila, rekonstruotuose (maža dalis naujos statybos) pastatuose, patalpu, įvykę faktiniai pirkimo-pardavimo sandoriai:

5 lentelė

| Sandorio data | Objekto pavadinimas | Adresas | Zonos nr | Įsigijimo kaina | Vieneto kaina | Įsigytas plotas | Baigtumas | Sienos | Statybos pradžia/ Rekonstrukcija | Aukšt | Aukštų sk. |
|---------------|-----------------------------|--------------------------------|----------|-----------------|---------------|-----------------|-----------|-----------|-------------------------------------|-------|------------|
| 2024-10 | Prekybos patalpos | Klaipėda Dubysos g. 58C- | 20.31 | 419265 | 1796 | 233,49 | 90 | Blokeliai | 2024 (rek.) | 1 | 5 |
| 2024-02 | Prekybos patalpa | Klaipėda Birutės g. 6- | 20.11 | 242000 | 1590 | 152,24 | 85 | Plytos | 1972/ 2019 | 1 | 3 |
| 2024-10 | Prekybos patalpos | Klaipėda Dubysos g. 58C- | 20.31 | 434390 | 1860 | 233,49 | 90 | Blokeliai | 2024 (rek.) | 1 | 5 |
| 2024-09 | Prekybos patalpos | Klaipėda Dubysos g. 58C- | 20.31 | 411400 | 1763 | 233,37 | 90 | Blokeliai | 2024 (rek.) | 1 | 5 |
| 2024-09 | Paslaugų paskirties patalpa | Klaipėda Pilkalnio g. 5- | 20.23 | 123000 | 2148 | 57,26 | 85 | Blokeliai | 2023 | 1 | 4 |
| 2023-12 | Paslaugų paskirties patalpa | Klaipėda Pilkalnio g. 5- | 20.23 | 135542 | 2608 | 51,97 | 85 | Blokeliai | 2023 | 4 | 4 |
| 2024-10 | Prekybos patalpos | Klaipėda Dubysos g. 58C- | 20.31 | 488441 | 1914 | 255,22 | 90 | Blokeliai | 2024 (rek.) | 1 | 5 |

Šaltinis: VĮ Registrų centras pateikti faktiniai komercinės paskirties patalpų pardavimo duomenys. Panašiausių lygintinoje vietovėje parduotų komercinės paskirties patalpų analogų vidutinė 1 m² pardavimo kaina svyravo nuo 1.590 iki 2.608 Eur/kv.m., įtraukiant PVM, kaina priklausė nuo buto ploto, aukšto, priklausinių tipo, bei pardavimo laiko.

Vidutinė visų parduotų panašiausių mažo ploto komercinės paskirties analogų 1 m² pardavimo kaina: $(1976+1590+1860+1763+2148+2608+1914)/7 = 1980$ EUR / m², įskaitant PVM. Vidutinė visų panašiausių komercinių patalpų 1 m² pardavimo kaina be PVM: $1.980 / 1,21 = 1.636$ EUR / m² be PVM. Ši faktinė panašių patalpų pardavimo kaina naudojama skaičiavimuose.

Viso planuojamos pajamos iš komercinės paskirties patalpų:

Visų komercinės paskirties patalpų pardavimo kaina vertinimo dienai 2026-03 sudarytų:

Viso planuojamos komercinių patalpų pardavimo pajamos 6 lentelė

| Komercinės patalpos | Patalpų plotas, m ² | Komercinių patalpų 1 m ² pardavimo kaina, EUR/m ² | Komercinių patalpų pardavimo kaina, EUR be PVM |
|----------------------|--------------------------------|---|--|
| 101 | 79,33 | 1636 | 129784 |
| 101 | 123 | 1636 | 201228 |
| 101 | 151,36 | 1636 | 247625 |
| 101 | 94,98 | 1636 | 155387 |
| 101 | 180,75 | 1636 | 295707 |
| 101 | 30,89 | 1636 | 50536 |
| 201 | 195,61 | 1636 | 320018 |
| 201 | 72,42 | 1636 | 118479 |
| 201 | 119,67 | 1636 | 195780 |
| 201 | 108,89 | 1636 | 178144 |
| 201 | 61,72 | 1636 | 100974 |
| 201 | 52,6 | 1636 | 86054 |
| 301 | 88,66 | 1636 | 145048 |
| Viso pastate: | 1359,88 | | 2.224.764 |

2026-2027 m. sąlyginai tokiomis dalimis būtų parduodamos komercinės patalpos ir priklausiniai: 2026 m. – 70 proc. komercinių patalpų, o 2027 m. - 30 proc. komercinių patalpų.

Komercinių patalpų pardavimo pajamos 2026 m. sudarytų: 2.224.764 EUR be PVM * 70/100 = 1.557.335 EUR be PVM.

Komercinių patalpų pardavimo pajamos 2027 m. sudarytų: 2.224.764 EUR be PVM * 30/100 = 667.429 EUR be PVM.

2026-2027 m. bendros pardavimo pajamos:

Butų, Komercinių patalpų pardavimo pajamos 2026 m. sudarytų: 1.612.195 + 1.557.335 EUR be PVM = 3.169.530 EUR be PVM.

Butų, Komercinių patalpų pardavimo pajamos 2027 m. sudarytų: 690.941 + 667.429 EUR be PVM = 1.358.370 EUR be PVM.

3 etapas.

Remiantis TVS 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

„Konsultantų atlygis

90.23. Atlygį konsultantams sudaro išlaidos teisininkams ir profesionalams, kurias dalyvis gali pagrįstai patirti įvairiuose projekto užbaigimo etapuose.“

Vertinimo atveju nėra fiksuojami, nes objektas statomas savininko, jau įsigytas sklypas, jame atlikti teritorijų planavimo, projekto ruošimo bei derinimo darbai, gautas leidimas statybai ir atlikta didžioji dalis statybos darbų, todėl šios išlaidos jau nėra priskaičiuojamos neatliktiems darbams, o kitos galimos išlaidos yra įtraukiamos į pastato statybos sąmatinę kainą.

4 etapas.

Remiantis TVS 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

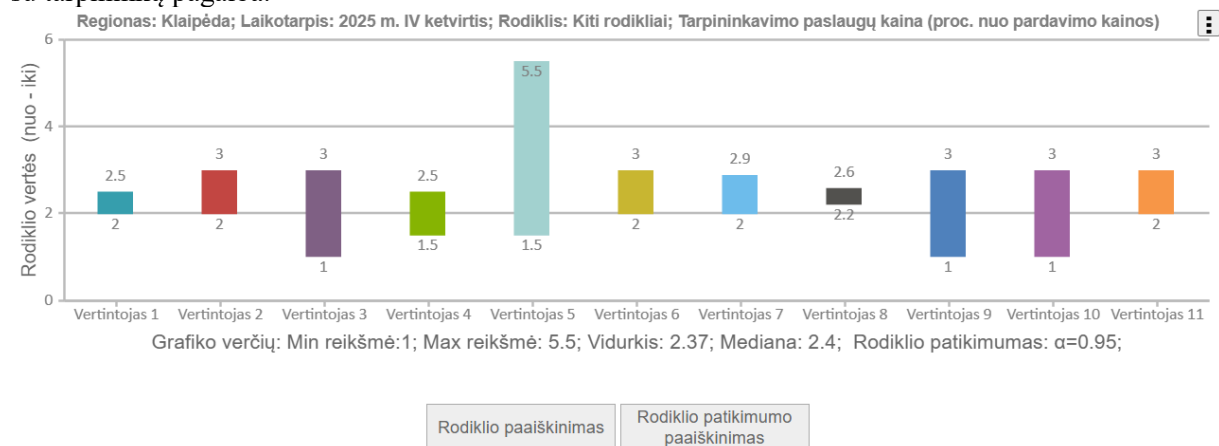
„Rinkodaros išlaidos

90.24. Jeigu nėra užbaigto projekto pirkėjo ar nuomininko, reikėtų numatyti atitinkamai rinkodarai reikalingas išlaidas ir įvairius komisinius mokėjimus, susijusius su nuomininkų paieška, taip pat ir atlygį rinkodaros ir kitiems konsultantams kurie nėra nurodyti 90.23 paragrafe.“

Šiuo atveju nesant pakankamai rinkos duomenų ir galimybių tinkamai nustatyti šią priklausomybę iš kitų rinkos duomenų – pardavimo sąnaudų (tarpininkavimo paslaugų kaina) taikomos ir išskaičiuojamos siekiant įvertinti kainų skirtumus. Pardavimo sąnaudų koeficientas nustatomas remiantis www.ntapklausa.lt rodikliais, surinktais apklausus 11 vertintojų³⁸, kur nurodytas tarpininkavimo paslaugų kainos procentas Klaipėdos regione 2025 m. IV ketv.– 2,4 proc. (mediana).

Rodiklis „Tarpininkavimo paslaugų kaina (proc. nuo pardavimo kainos)“

Nurodyti, koks būtų tarpininkavimo paslaugų įkainis (proc. nuo pardavimo kainos), parduodant turtą su tarpininkų pagalba.



³⁸ Turtą ir verslą vertinančių vertintojų informacinis portalas, <https://www.ntapklausa.lt/>

Taip pat numatomos planuojamos pardavimo sąnaudos (tarpininkavimo paslaugų kaina) atitinkamai 2026-2027 m., kurios siektų 2,4 proc. nuo vidutinių pardavimo pajamų:
 2027 m. – 3.169.530 Eur be PVM *2,4 proc. /100 proc. = **76.069 EUR**.
 2028 m. – 1.358.370 Eur be PVM *2,4 proc. /100 proc. = **32.601 EUR**.
 Viso: **108.670 EUR**.

5 etapas.

Remiantis TVS 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

„Įgyvendinimo grafikas

90.25. Būtina atsižvelgti į projekto trukmę nuo vertės nustatymo dienos iki numatomos projekto fizinio užbaigimo dienos, taip pat suplanuoti visas išlaidas statybai, konsultantų atlygiui ir kt.

90.26. Jei dėl plėtojamo objekto nėra sudarytos pirkimo–pardavimo sutarties kai jis bus užbaigtas plėtoti, reikėtų nustatyti tipinį rinkodaros laikotarpį, kurio paprastai gali reikėti baigus statybą, kol bus parduotas turtas.“

Numatyta statybos darbų investicijos per 1 metų laikotarpį (2026 m. I-II pusb.),

butai ir prekybos patalpos būtų realizuojami: nuo 2026 m. antros pusės iki 2027 m. pabaigos.

2026 m. numatyta realizuoti – 70 proc. butų ir komercinių patalpų, o 2027 m. - 30 proc. butų ir komercinių patalpų.

6 etapas.

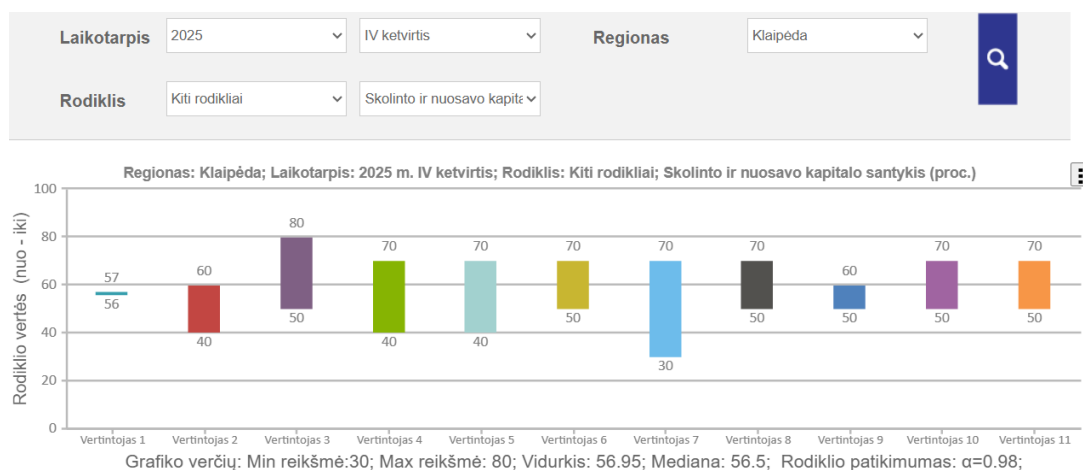
Remiantis TVS 2020 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

„Finansavimo išlaidos

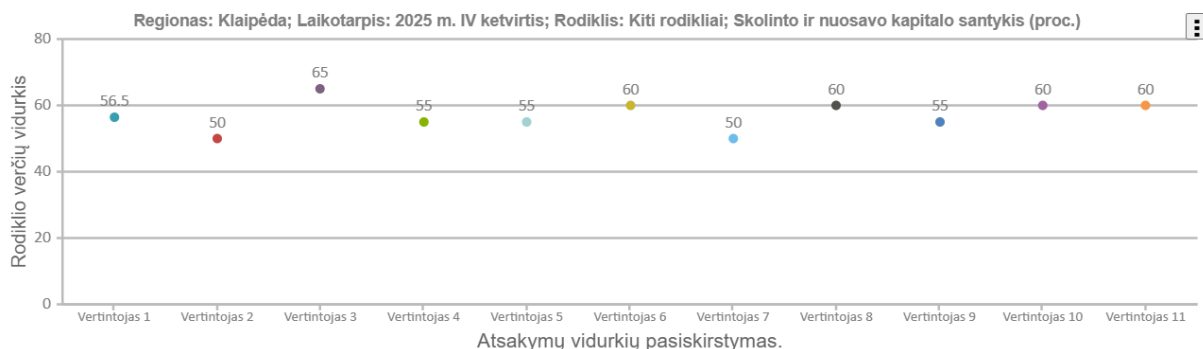
90.28. Jos rodo projekto finansavimo išlaidas nuo vertės nustatymo dienos iki projekto užbaigimo, įskaitant laikotarpį, kurio po projekto fizinio užbaigimo reikės teisėms į turtą parduoti arba pasiekti jo stabilų nuomos užimtumą. Kadangi paskolos davėjas gali numatyti, kad statybos laikotarpio rizika labai skirsis nuo rizikos užbaigus statybos darbus, kiekvieno laikotarpio finansavimo išlaidas taip pat gali tekti nustatyti atskirai. Net jei verslo subjektas ketina pats finansuoti plėtros projektą, reikėtų taikyti tokią palūkanų normą, kurią dalyvis galėtų gauti skolindamasis vertės nustatymo dieną projekto užbaigimui finansuoti.“

PASTATŲ IR STATINIŲ STATYBOS FINANSAVIMO KAINOS NUSTATYMAS

Nekilnojamojo turto vystymo investicinis projektas būtų finansuojamas dalinai savininko lėšomis, dalinai lėšomis iš gautų pardavimų (I etapo pardavimo pajamos būtų skiriamos vėlesnių etapų investicijoms) ir dalinai bankų ar kitų finansinių institucijų paskolomis. Tikimasi, kad pradinės investicijos (1 etapui būtų finansuojamos iš banko / kredito įstaigos paskolos – 60 proc. lėšų reikalingų investicijoms statybai), likusi suma būtų savininko finansuojama dalis, iš įmonės nuosavų lėšų (bendra suma siektų 40 proc. investicijų dydžio).



Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita



Duomenų šaltinis: Nustatomos remiantis vertintojų apklausos rezultatais, kur 11 apklaustų vertintojų skolinto kapitalo dalies grafiko mediana sudaro 56,5 proc., suapvalinus priimama - 60 proc. Šaltinis: Turta ir verslą vertinančių vertintojų informacinis portalas, <https://www.ntapklausa.lt>.

Prognozuojant pinigų srautus, daroma prielaida, kad iki 60 proc. planuojamų teritorijos vystymo investicijų bus finansuojama skolintomis lėšomis, likusi suma būtų savininko finansuojama dalis, tiek iš įmonės nuosavų lėšų, tiek ir akcininkų indėliais (bendra suma siektų 40 proc. investicijų dydžio).

Vidutinė paskolų palūkanų norma – 8,17 proc. (kaip 2025 m. rugsėjo – 2026 m. vasario mėn. pateikiamų duomenų vidurkis). Palūkanų norma priimta pagal Lietuvos banko pateiktą informaciją (žiūrėta 2026 m. kovo 30 d.), kurioje nurodomas nefinansinių korporacijų finansavimas pagal pradinę palūkanų normos fiksavimo laikotarpį paskoloms virš 1 metų laikotarpio (nuo 1 mln. Eur) bei vidutinės palūkanų normos 2026 m. vasario mėn.³⁹.

Vidutinė paskolų palūkanų norma: $(7,51+9,89+7,59+5,39+10,10+8,58) / 6 = 8,177$ proc., suapvalinus priimama – 8,18 proc.

| | 2025-03 | 2025-04 | 2025-05 | 2025-06 | 2025-07 | 2025-08 | 2025-09 | 2025-10 | 2025-11 | 2025-12 | 2026-01 | 2026-02 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Pinigų finansų įstaigų paskolos nuo 1 mln. eurų euro zonos ne finansų bendrovėms, pradinis palūkanų normos fiksavimo laikotarpis nuo 1 metų – naujų susitarimų palūkanų normos | 5,26 | 10,05 | 8,30 | - | 6,82 | 8,51 | 7,51 | 9,89 | 7,59 | 5,39 | 10,10 | 8,58 |

Šaltinis: Lietuvos bankas, <https://www.lb.lt/lt/paskolu-palukanu-normos>.

Vertinamu atveju jau atlikta didesnė pastato statybos / renovacijos / remonto darbų dalis, todėl planuojama paskolai gauti visas likusias investicijoms reikalingas sumas: butų ir komercinių patalpų plotų ir infrastruktūros vystymas – 596.066 EUR ir Nenumatytų išlaidų ir rezervo dalis (5,5 proc. nuo statybos išlaidų) – 32.784 EUR. Viso – 628.850 EUR.

Šios investicijos sudaro apie 20 proc., t.y. $628.850 \text{ EUR} / (3.120.859 + 3.103) \text{ EUR} * 100 \text{ proc.} = 20,13 \text{ proc.}$ nuo visų pastato statybos kaštų, lyginant su visomis (tame tarpe jau savininko atliktomis investicijomis).

Viso paskolų kaštai sudarytų: vidutinė 8,18 proc. palūkanų norma.

Mokamos palūkanos planuojamos už pilnus 2026 ir už pusę 2027 m. nuo likusių statybos kaštų ir projekto vykdymo kaštų sumos:

2026 m. $628.850 \text{ EUR be PVM} * 8,18 \text{ proc.} / 100 \text{ proc.} = 51.440 \text{ EUR.}$

2027 m. $628.850 \text{ EUR be PVM} * \frac{1}{2} * 8,18 \text{ proc.} / 100 \text{ proc.} = 25.720 \text{ EUR.}$

Paskolą numatoma pilnai gražinti 2027 m. I pusmečio pabaigoje.

³⁹ <https://www.lb.lt/lt/pinigu-finansu-istaigu-paskolu-ir-indeliu-palukanu-normu-statistika-2>, žiūrėta 2026-03-12

7 etapas.

Remiantis TVS 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

„Plėtros pelnas

90.29. Turėtų būti atsižvelgiama į plėtros pelną arba grąžą, kurios siektų pirkėjas iš plėtojamos nuosavybės rinkoje už tai, kad vertės nustatymo dieną prisiima riziką, susijusią su projekto užbaigimu. Tai yra rizika, susijusi su prognozuojamų pajamų gavimu ar kapitalo (turto) verte pardavus turtą po plėtros projekto užbaigimo.“

Plėtros pelnas arba grąža, kurios siektų pirkėjas iš plėtojamos nuosavybės rinkoje, yra įtraukiama į diskonto normą kaip Nuosavo kapitalo kaina.

8 etapas.

Remiantis TVS 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

„Diskonto norma

90.35. Norint pagal liekamąjį metodą nustatyti plėtojamos nuosavybės vertę vertės nustatymo dieną, reikia taikyti diskonto normą visiems būsimiesiems pinigų srautams, kad būtų gauta grynoji dabartinė vertė.“

SKAIČIAVIMAS DISKONTUOTŲ PINIGŲ SRAUTŲ BŪDU

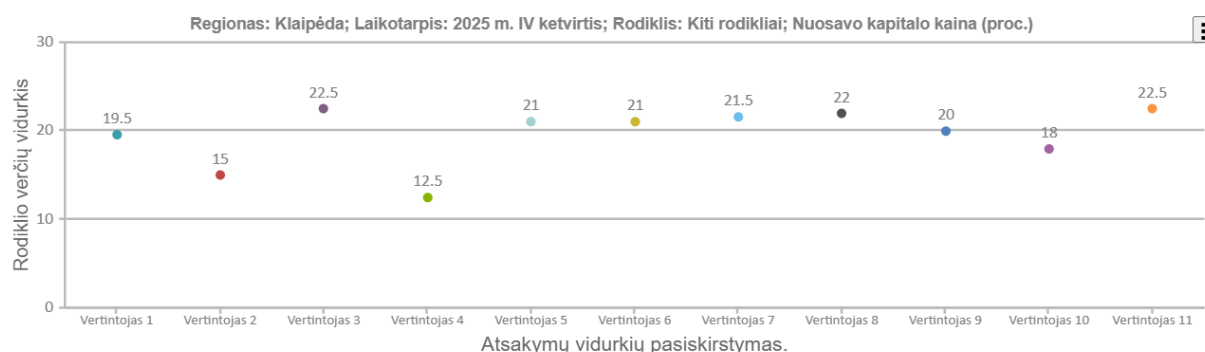
Šiuo metodu vertinamo nekilnojamojo turto (numatyto plėtoti investicinio nekilnojamojo turto projekto) naudojimo vertė apskaičiuojama surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę iš piniginių srautų būsimų metų laikotarpyje. Turto pajamos apskaičiuojamos atėmus iš visų pajamų, susijusių su turto realizavimu, visas su turto statyba, jos finansavimu bei mokesčiais susijusias išlaidas. Gautos tikėtinos pajamų sumos (pinigų srautai) diskontuojami į dabartinę vertę, atsižvelgiant į tikėtiną jų gavimo laikotarpį ir į su jų gavimu susijusią riziką.

Vertinamu atveju vertinamo nekilnojamojo turto (numatyto plėtoti investicinio nekilnojamojo turto projekto) vertė nustatoma pinigų srautų diskonto būdu pagal šią principinę formulę:

$$VV = \frac{PS_1}{(1+d)^1} + \frac{PS_2}{(1+d)^2} + \dots + \frac{PS_n}{(1+d)^n} + \frac{VV_{likut.}}{(1+d)^n}$$

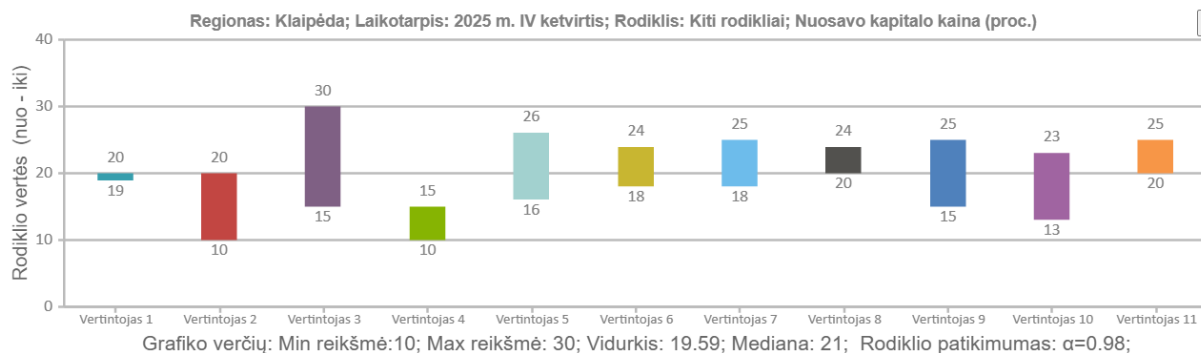
čia: VV – turto vertė (vertinimo atveju – nekilnojamojo turto vertė), n – prognozuojamųjų periodų skaičius (metais), PS_1-PS_n – atitinkamo periodo piniginis srautas, d – diskonto norma, $VV_{tęst.}$ – įmonės / turto tęstinumo vertė po prognozuojamojo periodo (vertinimo atveju turto vertė prognozuojamojo laikotarpio pabaigoje neskaičiuojama, nes visas projektas planuojamas kaip baigtinis - užbaigiamas pardavus išvystytą nekilnojamąjį turtą).

Diskonto norma – grąžos norma, taikoma būsimų pinigų sumų ar pinigų srautų dabatinei vertei apskaičiuoti. Diskonto norma nustatoma remiantis rinkos duomenimis ir vertintojo duomenų baze. Diskonto norma nustatyta naudojant svertinio kapitalo kaštų vidurkio metodą. Šis metodas taikomas įvertinti pinigų srautus iš viso investuoto kapitalo. Diskonto norma, išreikiama kaip visų verslo subjektų kapitalą sudarančių finansavimo šaltinių kainų svertinis vidurkis.



Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

Laikotarpis 2025 IV ketvirtis **Regionas** Klaipėda 🔍
Rodiklis Kiti rodikliai Nuosavo kapitalo kaina (1)



Duomenų šaltinis: Nustatomos remiantis vertintojų apklausos rezultatais, kur 11 apklaustų vertintojų nuosavo kapitalo dalies kaštų grafiko mediana sudaro 21 proc. Šaltinis: Turtą ir verslą vertinančių vertintojų informacinis portalas, <https://www.ntapklausa.lt>.

$$WACC = \text{Nuosavo kapitalo dalis} * \text{Nuosavo kapitalo kaštai} + \text{Skolinto kapitalo dalis} * \text{Skolinto kapitalo kaštai} * (1 - \text{Pelno mokesčio norma})$$

Diskonto norma nustatoma pagal aukščiau pateiktą formulę:

$$WACC = 0,4 \times 21,00 + 0,6 \times 8,18 \times (1 - 0,17) = 12,47364 \text{ proc.}$$

Diskonto norma suapvalinus priimama 12,5 proc.

Numatyto plėtoti investicinio nekilnojamojo turto projekto vertės nustatymas

Vertinamo turto tęstinumo vertė prognozuojamojo laikotarpio pabaigoje neskaičiuojama, nes projektas skaičiuojamas kaip baigtinis, o po jo išsvystymo numatytas pilnas butų ir prekybos patalpų realizavimas iki 2027 m. pabaigos bei atitinkamai 2027 m. viduryje grąžinama paskola su palūkanomis, pelno mokestis mokamas 2028 m. pilnai užbaigus projektą.

9 lentelė. Metinių laisvųjų piniginių srautų nustatymas

| | | 2026 m. | 2027 m. | 2028 m. | viso |
|---|----------|----------------|---------------|----------|----------------|
| Periodas (metai nuo vertinimo dienos) | 0 | 1 | 2 | 3 | |
| Investicijos, EUR | | | | | |
| <i>Butų ir komercinių patalpų plotų, parkingų ir infrastruktūros vystymas</i> | 0 | 596.066 | | | 596066 |
| <i>Nenumatytų išlaidų ir rezervo dalis (5,5 proc. nuo statybos išlaidų)</i> | | 32.784 | 0 | | 32.784 |
| <i>Projekto vykdymo sąnaudos, 2,4 proc. nuo pajamų</i> | | 76.069 | 32.601 | 0 | 108.670 |
| Viso investicijų, EUR: | 0 | 704.918 | 32.601 | 0 | 737519 |
| | | | | | |
| <i>Paskola, EUR (iki 60 proc. nuo bendrų investicijų)</i> | | 628.850 | 0 | | 628.850 |

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

| | | | | | |
|---|----------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| <i>Paskolos aptarnavimas, EUR</i> | 0 | 0 | -628.850 | | -628850 |
| <i>Mokėtinos palūkanos (8,17 proc.), EUR</i> | 0 | -51.440 | -25.720 | | -77.160 |
| <i>Pinigų srautas po paskolos aptarnavimo (finansinė veikla), EUR</i> | 0 | 577.410 | -654570 | 0 | -77.160 |
| <i>Objektų pardavimas, EUR</i> | | | | | |
| <i>Butų ir komercinių patalpų plotų, parkingų ir priklausinių pardavimas</i> | | 3.169.530 | 1.358.370 | | 4.527.900 |
| <i>Viso pardavimų pajamos, EUR:</i> | | 3.169.530 | 1.358.370 | 0 | 4.527.900 |
| <i>Viso investicijų, EUR:</i> | | -704.918 | -32.601 | 0 | -737.519 |
| <i>Pinigų srautas po paskolos aptarnavimo, EUR</i> | | 577.410 | -654.570 | 0 | -77.160 |
| <i>Viso pardavimų, EUR:</i> | | 3.169.530 | 1.358.370 | 0 | 4.527.900 |
| <i>Veiklos rezultatas</i> | | 3.042.021 | 671.200 | 0 | 3.713.221 |
| <i>Pelno mokestis, EUR (17 proc.)</i> | | | | -631.248 | -631.248 |
| <i>Laisvasis metinis pinigų srautas</i> | | 3.042.021 | 671.200 | -631.248 | 3.081.973 |
| | 1,125 | 1 | 2 | 3 | |
| Diskonto norma, 12,50 proc. | | 0,888888889 | 0,790123457 | 0,702331962 | |
| Diskontuoti metiniai pinigų srautai | | 2.704.019 | 530.331 | -443.345 | 2.791.004 |
| <i>Vertinamo turto (numatyto plėtoti investicinio projekto) esamoji vertė:</i> | | | | | ~2.800.000 |

* *Pinigų srautai imami prognozuojamo periodo pabaigoje, manant, kad jie per metus nepasiskirto tolygiai. Įmonės laisvieji metiniai pinigų srautai diskontuojami metų pabaigoje į esamą vertę vertinimo datai.*

*Pelno mokestis skaičiuojamas kaip 17 proc. nuo viso projekto vystymo galutinio rezultato (3.713.221 EUR) * 0,17 = 631.248 EUR.*

9 etapas.

Remiantis TVS 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

120.3. Vertintojas privalo gebėti pagrįsti vertinimo požiūrio (-ų) pasirinkimą ir turėtų pateikti plėtrai skirto turto dvi vertes – pagal šio turto būklę vertės nustatymo dieną esamame plėtos etape („kaip yra“) ir pagal suplanuotą objekto būklę užbaigus plėtrą („kaip numatyta“) bei aprašyti atliktą procesą ir pateiktos vertės pagrindimą (žr. 103-ojo TVS „Ataskaita“ 30.1-30.2 paragrafus).

Plėtrai skirto turto vertė pagal suplanuotą objekto būklę užbaigus plėtrą („kaip numatyta“):

Pajamų metodu, ***taikant specialiąją prielaidą, kad projektas jau yra baigtas pagal nustatytus planus ir specifikacijas***, apskaičiuota: žemės sklypo ir jame planuojamo suremontuoti 100 proc. baigtumo pastato - Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis paprastojo remonto projektas keičiant paskirtį į prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis patalpomis Minijos g. 153, Klaipėdoje (butų ir komercinių patalpų vidaus patalpos su daline apdaila, kurio baigtumas planuojamas apie 80-85 proc.), vertė (kaip suma visų realizuojamų rinkoje butų ir prekybos patalpų) yra 4.527.900 EUR be PVM.

Plėtrai skirto turto vertė pagal šio turto būklę (dalies valstybinio žemės sklypo su jame plėtojamu nekilnojamojo Turto projektu) vertės nustatymo dieną esamame plėtos etape („kaip yra“), ši vertė nustatoma iš vertės pagal suplanuotos objekto būklės užbaigus plėtrą („kaip numatyta“) atimant reikalingus kaštus likusiems statybos darbams, Projekto realizavimo vykdymo sąnaudas, finansavimo kaštus bei Pelno mokesčių ir metinius pinigų srautus diskontuojant į esamą vertę.

Vertinamo numatyto plėtoti investicinio projekto (pastato - mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, ir 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, nuomos teisės, esančių adresu Klaipėda, Minijos g. 153) suapvalinta rinkos vertė ≈ 2.800.000 EUR (du milijonai aštuoni šimtai tūkstančių eurų).

Pajamų metodu nustatyta turto vertė neįtraukiant PVM.

Pastaba: vertinamos 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, ir mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, rinkos vertė nustatyta su prielaida, kad investicinis nekilnojamojo turto plėtros projektas būtų toliau vystomas 2026 m., pastatų ir statinių rodikliai būtų be nukrypimo nuo projekto ir leidimo statybai, projekto plėtojimo laikas nebūtų užtęstas, o nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra būtų be esminių nukrypimų nuo būklės esančios vertinimo dienai. Priešingu atveju, jei nebūtų išlaikytos šios specialios prielaidos, vertinamo turto komplekso rinkos vertė galėtų keistis.

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį (turto įkeitimo tikslais Hipotekos lakštų pildymo tikslu) ir užsakovo nurodymą, reikalinga paskirstyti turto vertę atskiriems vertinamą objektą - Kompleksą sudarantiems turtiniams vienetais žemės sklypui / sklypo daliai ir pastatui.

Nustatyta turto komplekso vertė apima nuomos teise valdomos 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, ir mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, vertę.

Priklausinių ir žemės sklypo nuosavybė / arba žemės sklypo nuomos teisė turi būti įkeičiama su pastatu (patalpomis).

Be to, esamoje situacijoje 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo nuomos teisė nenagrinėjama kaip kitai nei vertinamo nekilnojamojo turto plėtrai tinkamas objektas.

Europos vertinimo standartai (EVS) nurodo:

„<...>1.2. Vertės paskirstymas tarp nekilnojamojo turto sudedamųjų dalių nėra turto vertinimas, todėl nereikėtų manyti, kad paskirstymo rezultatas atitinka turto objekto sudedamųjų dalių rinkos vertę <...>.

„<...>5.10. Abiejų sudedamųjų dalių verčių apskaičiavimas ir proporcingas tikslinimas. Kaip buvo nurodyta pirmiau, visa sąlyginė žemės vertė ir sąlyginė pastato vertė dažnai skiriasi nuo sumos, kuri turi būti paskirstyta. Tokiais atvejais vertintojas gali nuspręsti, kad vertę arba kainą geriausia paskirstyti proporcingai, remiantis gauta kiekvieno iš dviejų elementų verte. Tai bus vertintojo sprendimas, atliktas remiantis jo pasitikėjimu kiekviena apskaičiuota verte ir žiniomis apie nekilnojamąjį turtą bei jo rinką<...>“.

Apskaičiuota vertinamo komplekso vertė yra 2.800.000 EUR (du milijonai aštuoni šimtai tūkstančių eurų). 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, nuomos teisės, nuomos teisės vertė nustatoma sąlyginė, hipotekos lakštų pildymo tikslu – 1.000 EUR (galutiniame rezultate atimant iš bendros šio vertinamo turto komplekso rinkos vertės).

Tuomet sąlyginė mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137 (be žemės sklypo nuomos teisės) vertė:

2.800.000 EUR – 1.000 EUR = 2.799.000 Eur.

Hipotekos lakštų pildymo tikslu sąlyginai galimas toks komplekso sudedamųjų dalių verčių paskirstymas:

- *Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, vertė – 2.799.000 EUR (du milijonai septyni šimtai devyniasdešimt devyni tūkstančiai eurų);*
- *0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, nuomos teisė – 1.000 Eur (vienas tūkstantis eurų).*

Šis paskirstymas galioja tik įkeičiant, parduodant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais.

Įkeičiant, parduodant šį turtą sudarančius turtinius vienetus atskirai, pateikiamas sąlyginis verčių paskirstymas negalioja.

3.6 GALUTINĖ IŠVADA

Vertinamas turtas:

Pastatas - mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, NTR registruotas bendras plotas: 2549,73 m², tūris: 10101 m³, statytas 1984 m, renovuojamas 2025/2026 m. Pastato būklė - gera, vidaus patalpų būklė – neatlikta patalpų apdaila.

Pastatas pastatytas jam priskirtoje 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalyje valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278; pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos/ daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Vertinamas objektas yra adresu Klaipėda, Minijos g. 153.

Objekto vertės nustatymui buvo naudotas pajamų metodas kartu su lyginamuoju ir išlaidų (kaštų) metodų deriniu. Motyvai išdėstyti vertinimo eigoje.

IŠVADA DĖL TURTO RINKOS VERTĖS: atsižvelgiant į vertinamo turto fizinę būklę, rinkos konjunktūros sąlygas bei įvertinus turto vertę veikiančius faktorius bei aplinkybes, vertintojas daro išvadą, kad *nekilnojamojo daikto: pastato - mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, ir 0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, rinkos vertė vertinimo dieną, 2026-03-16 d., yra: 2.800.000 EUR (du milijonai aštuoni šimtai tūkstančių eurų).*

Hipotekos lakštų pildymo tikslu sąlyginai galimas toks vertinamo komplekso sudedamųjų dalių verčių paskirstymas:

- *Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis 7C2p, unikalus Nr. 4400-6292-7137, vertė – 2.799.000 EUR (du milijonai septyni šimtai devyniasdešimt devyni tūkstančiai eurų);*
- *0,6076 iš 2,8329 ha ploto 6076/28329 dalies valstybinio žemės sklypo, unikalus Nr. 2101-0006-0278, nuomos teisė – 1.000 Eur (vienas tūkstantis eurų).*

Pajamų metodu nustatyta turto vertė neįtraukiant PVM.

Turto vertintojo nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą (kompleksą) turto realizavimo požiūriu, jo paskirtis atitinka esamą panaudojimą NT plėtros projekto vystymui (vertinamame žemės sklype paruoštas projektas bei išduotas leidimas Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis paprastojo remonto projektas, keičiant paskirtį į prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis patalpomis Minijos g. 153, Klaipėdoje ir atlikta didžioji dalis pastato statybos / remonto darbų).

Pastaba: pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo 22 straipsnio 14 punktą: mes neturime informacijos apie tai kad būtų ginčas dėl turto vertės nustatymo. Ataskaita parengta su prielaida, kad ginčo dėl turto vertės nustatymo nėra, t.y. ataskaita parengta ne dėl to, kad iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.

Turto vertintojas

Gintaras Lankelis

Pasirašyta el. parašu ADOC formatu

Turto vertintojas

Paulius Jonavičius

Pasirašyta el. parašu ADOC formatu

UAB „Turto spektras“

Aušra Beinorienė

Įgaliotas asmuo

Pasirašyta el. parašu ADOC formatu

A.V.

P R I E D A I

UAB "Turto spektras"

Mokymo pastatų pastatų su prekybos patalpomis APŽIŪROS AKTAS
(vertinamo objekto pavadinimas)

2026-03-16 Nr. 26-03-3-146
(data)

Naujojo Sodo g. 1, Klaipėda
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Alinijos g. 153, Klaipėda
2. Apžiūros data 2026 m. 1000 16 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 10 val. 20 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste....žr. ataskaitą.....
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu gura, rekonstruojamas
mokymo pastatų pastatų su prekybos patalpomis (nuo sen. g. 153,
180 m. s. - baigiamas).
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti) Taip Ne
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys)
7.1. UAB "Kabilika", a. k. 304128556, dvi: Sergej Fiodorov
7.2.
7.3.

(parašas)

Paulius Jonavičius
(vertintojo vardas, pavardė)

(parašas)



(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

ESG Kriterijų klausimynas

| Kriterijus | Atsakymas | Duomenų šaltinis |
|--|--|--|
| I. Pastato tvarumo sertifikavimo sistemos | | |
| BREEAM | | |
| 1. Ar pastatas sertifikuotas pagal BREEAM? | Ne | BREEAM Projects |
| 2. Jei taip: | | |
| Įvertinimo lygis | Choose an item. | |
| Pastato statusas | Choose an item. | |
| LEED | | |
| 3. Ar pastatas sertifikuotas pagal LEED? | Ne | LEED project directory U.S. Green Building Council |
| 4. Jei taip: | | |
| Įvertinimo lygis | Choose an item. | |
| Pastato statusas | Choose an item. | |
| 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 | N.D. | Sertifikatas (pvz., iš RC arba SSVA) |
| 3. ENS – galiojimo data / išdavimo data (naujausia) | Duomenų nėra <input checked="" type="checkbox"/> | Sertifikatas iš RC arba SSVA |
| 4. Norminės pirminės energijos sąnaudos | _____ kWh/(m ² ·metai) Duomenų nėra <input checked="" type="checkbox"/> | Sertifikatas iš RC arba SSVA |
| 5. Skaičiuojamosios pirminės energijos sąnaudos | _____ kWh/(m ² ·metai) Duomenų nėra <input checked="" type="checkbox"/> | Sertifikatas iš RC arba SSVA |
| 6. Skaičiuojamosios neatsinaujinančios pirminės energijos sąnaudos | _____ kWh/(m ² ·metai) Duomenų nėra <input checked="" type="checkbox"/> | Sertifikatas iš RC arba SSVA |
| 7. Šilumos šaltinis | Centrinis šildymas <input type="checkbox"/> Dujinis katilas <input type="checkbox"/> Kieto kuro katilas <input type="checkbox"/> Šilumos siurblys <input type="checkbox"/> Kita : _____ N.D. _____ <input checked="" type="checkbox"/> | Nurodytas sertifikate, jei nėra sertifikato, apsilankymas NT ir įvertinimas |
| 8. Šildomas plotas | _____ N.D. _____ m ² _____ RC išrašas _____ (duomenų šaltinis) Duomenų nėra <input checked="" type="checkbox"/> | Sertifikatas arba licencijuotų specialistų skaičiavimai. Jei duomenų nėra, gyvenamųjų pastatų atveju nurodomas naudingasis plotas. |
| III. Atsinaujinančios energijos naudojimas ir gamyba | | |
| 1. Ar objekte įrengtas atsinaujinančios energijos gamybos šaltinis? | Ne | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa |
| 2. Jei taip, kur įrengtas atsinaujinančios energijos gamybos šaltinis? | Choose an item. | |
| 3. Jei taip, instaliuota galia | _____ kW | |
| 4. Jei taip, ar atsinaujinančios energijos gamybos šaltinio energija naudojama tiesiogiai pastato vidaus tinkle? | Choose an item. | |
| IV. Garso tarša | | |
| Triukšmas (paros vidurkis (DVN)): | | Aplinkosauga / Vilniaus miesto interaktyvūs žemėlapiai |
| 1. Autotransporto | _____ 45,0 - 49,9 _____ dB Duomenų nėra <input type="checkbox"/> | Kauno miesto strateginis triukšmo žemėlapis |

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

| | | |
|--|---|--|
| 2. Geležinkelių | _____ 40,0 - 44,9 _____ dB Duomenų nėra <input type="checkbox"/> | Gyvenamoji aplinka ir aplinkosauga (Klaipėdos) Šiaulių miesto strateginis triukšmo žemėlapis Savivaldybių žemėlapis (Panevėžio) |
| 3. Oro uostų | _____ - _____ dB Duomenų nėra <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 4. Pramoninis | _____ 50,0 - 54,9 _____ dB Duomenų nėra <input type="checkbox"/> | |
| 5. Visi triukšmo šaltiniai (jei yra žemėlapyje) | _____ 50,0 - 54,9 _____ dB Duomenų nėra <input type="checkbox"/> | |
| V. Tarša, užteršimo rizika ir kita | | |
| 1. Ar netoliese (iki 1 km atstumu) yra pavojingų objektų? | Ne | LRV pavojingų objektų sąrašas Pavojingųjų objektų sąrašas - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos |
| 2. Jei taip, nurodykite juos. | Įrašykite _____ | |
| 3. Oro tarša (µg/m ³) | 12 - 15 | Miestų oro taršos sklaida |
| VI. Kiti aplinkos veiksniai | | |
| 1. Ar pastatas patenka į saugomą teritoriją, jei taip, nurodykite tipą | Nepatenka | Saugomų teritorijų statistika - Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos |
| 2. Ar yra nustatytas žemės naudojimo apribojimas nustatytas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V ir VI skyriuose sklypui, kuriame yra pastatas? Jei nustatyta, nurodoma koks ribojimas | Nėra duomenų | Išrašas iš Nekilnojamojo turto kadastro ir registro. |
| 3. Ar pastato teritorija patenka į Natura 2000? | Ne | https://natura2000.eea.europa.eu/ |
| VII. Jei objektas yra potvynių grėsmės zonoje, kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos? | | |
| 1. Ar objektas yra sniego tirpimo ir liūčių potvynių grėsmės zonoje? | Ne | Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis |
| 2. Ar objektas yra užliejamos priekrantės teritorijoje? | Ne | Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis |
| 3. Kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos pastate, jo teritorijoje? | Poliai <input type="checkbox"/> Dambos, pylimai <input type="checkbox"/> Kita <input type="checkbox"/> Nėra <input checked="" type="checkbox"/> Išorinės apsaugos priemonės | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa |
| 4. Kokios priemonės įdiegtos valdyti karščio stresą? | Rekuperacija <input type="checkbox"/> Oro kondicionierius <input type="checkbox"/> Kita _____ nėra _____ <input checked="" type="checkbox"/> | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa |
| 5. Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje? | Taip, labai didelės rizikos teritorijoje | https://www.lba.lt/lt/tvarumas „Lietuvos vandens telkinių pakrančių erozijos ir Lietuvos paviršiaus solifliukcijos rizikų vertinimas remiantis RCP klimato kaitos scenarijais“ Excel lentelė Nr. 1 arba Nr. 2 (seniūnijos arba kadastrinės vietovės detalumu) arba GIS žemėlapis . |
| VIII. Patogumo funkcijos ir prieinamumas | | |
| 1. Ar prie pastato/pastate | Ne | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa |

Nekilnojamojo turto įvertinimo ataskaita

| | | |
|---|--|---|
| esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje yra elektromobilių įkrovimo vieta? | | |
| 2. Jeigu nėra elektromobilių įkrovimo vietos prie pastato/pastate esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje, ar yra vieša įkrovimo vieta iki 300 m atstumu? | Taip | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa arba žemėlapis: Atrask elektromobilių krovimo stoteles Lietuvoje - Via Lietuva |
| 3. Ar yra vieta dviračiams ir motoroleriams prirakinti vertiname objekte ar šalia jo? | Nėra | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa |
| 4. Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės | _____200_____m | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa |
| 5. Atstumas iki autobusų ir/arba geležinkelio tarpmiestinės stoties | Autobusų _____6,4____ km Geležinkelio _____6,3____ km | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa arba interaktyvūs žemėlapiai. |
| 6. Prieinamumas asmenims su negalia | <input type="checkbox"/> Asmenų su negalia automobilių stovėjimo vieta šalia pastato <input type="checkbox"/> Taktiliniai takai, vedantys į pastatą <input type="checkbox"/> Nuožulnus patekimas į pastatą <input type="checkbox"/> Liftas(-ai), pritaikytas(-i) asmenims su negalia <input type="checkbox"/> Tualetas(-ai), pritaikytas(-i) asmenims su negalia Kita _____ | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa |

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-04-03 13:13:10

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **21/6653**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **2003-05-27**
Adresas: **Klaipėda, Minijos g. 153**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: **2101-0006-0278**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **2101/0006:278 Klaipėdos m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **2.8329 ha**
Užstatyta teritorija: **2.8329 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Vidutinė rinkos vertė: **2369000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-02-11**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-06-02**

2.2.

Pastatas - Valgykla

Adresas: **Klaipėda, Minijos g. 155**
Unikalus daikto numeris: **2198-4001-3018**
Paskirties grupė: **Komercinių**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Maitinimo**
Žymėjimas plane: **2M2/p**
Pagrindinis daiktas ar pagrindinio daikto priklausinys: **Pagrindinis daiktas**
Statybos pradžios metai: **1984**
Statybos pabaigos metai: **1984**
Papr. remonto pradžios metai: **2021**
Papr. remonto pabaigos metai: **2025**
Statinio kategorija: **Neypatingasis**
Paskirties grupių požymis: **Monofunkcinis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Bendroji centrinio šildymo sistema**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **2**
Bendras plotas: **682.47 kv. m**
Pagrindinis plotas: **541.59 kv. m**
Pastato antžeminės dalies patalpų bendrasis plotas: **682.47 kv. m**
Tūris: **2577 kub. m**
Užstatytas plotas: **677.00 kv. m**
Užimtas plotas: **677 kv. m**
Pastate esančių patalpų (butų) pritaikymas slėptuvei ar priedangai: **Nėra**
Koordinatė X: **6174761.1**
Koordinatė Y: **321144.65**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **649000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **33 %**
Atkuriamoji vertė: **435000 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2025-10-07**
Vidutinė rinkos vertė: **426000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-10-07**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2025-10-07**

2.3.

Pastatas - Mokyklos sporto salė

Adresas: **Klaipėda, Minijos g. 153A**
Unikalus daikto numeris: **4400-5757-9606**
Paskirties grupė: **Visuomeninių**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
Žymėjimas plane: **3C1p**
Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**
Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 2198-4001-2012**
Statybos pradžios metai: **1984**
Statybos pabaigos metai: **1984**
Papr. remonto pradžios metai: **2020**
Papr. remonto pabaigos metai: **2021**
Statinio kategorija: **Ypatingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Bendroji centrinio šildymo sistema**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **1378.63 kv. m**
Pagrindinis plotas: **1200.30 kv. m**
Tūris: **9962 kub. m**
Užstatytas plotas: **1419.00 kv. m**
Koordinatė X: **6174841.41**
Koordinatė Y: **321148.59**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1743000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **30 %**
Atkuriamoji vertė: **1220000 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: **2021-10-18**
Vidutinė rinkos vertė: **717000 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-06-12**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2021-10-18**

2.4.

Pastatas - Parduotuvė

Unikalus daikto numeris: **4400-5903-5560**

Paskirties grupė: **Komerinių**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Prekybos**

Žymėjimas plane: **5E1/p**

Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**

Daikto istorinė kilmė: **Gautas atidalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-5757-9621**

Statybos pradžios metai: **1984**

Statybos pabaigos metai: **1984**

Papr. remonto pradžios metai: **2023**

Papr. remonto pabaigos metai: **2023**

Statinio kategorija: **Nepatingasis**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Bendroji centrinio šildymo sistema**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Bitumas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **1107.54 kv. m**

Pagrindinis plotas: **977.93 kv. m**

Tūris: **6850 kub. m**

Užstatytas plotas: **1238.00 kv. m**

Koordinatė X: **6174901.4**

Koordinatė Y: **321138.5**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2184000 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **4 %**

Atkuriamoji vertė: **2097000 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės

nustatymo data: **2023-06-16**

Vidutinė rinkos vertė: **585000 Eur**

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

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-06-16**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-06-16**

Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **B**

Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo

daliai) šildyti: **14.51 kWh/m2/m.**

2.5.

Pastatas - Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis

Unikalus daikto numeris: **4400-6292-7137**

Paskirties grupė: **Visuomeninių**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**

Žymėjimas plane: **7C2/p**

Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**

Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-5903-5574**

Statybos pradžios metai: **1984**

Statybos pabaigos metai: **1984**

Papr. remonto pradžios metai: **2020**

Papr. remonto pabaigos metai: **2021**

Statinio kategorija: **Ypatingasis**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Bendroji centrinio šildymo sistema**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **2**

Bendras plotas: **2549.73 kv. m**

Pagrindinis plotas: **2297.01 kv. m**

Tūris: **10101 kub. m**

Užstatytas plotas: **1644.00 kv. m**

Koordinatė X: **6174842.18**

Koordinatė Y: **321118.03**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1805000 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **32 %**

Atkuriamoji vertė: **1228000 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės

nustatymo data: **2024-01-26**

Vidutinė rinkos vertė: **1289000 Eur**

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

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2026-01-06**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2024-01-26**

2.6.

Kiti inžineriniai statiniai - Stoginė

Unikalus daikto numeris: **4400-6292-7115**

Inžinerinio statinio grupė: **Kiti inžineriniai statiniai**

Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Kitos paskirties**

Žymėjimas plane: **St**

Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**
Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-5903-5574**
Statybos pradžios metai: **1984**
Statybos pabaigos metai: **1984**
Papr. remonto pradžios metai: **2020**
Papr. remonto pabaigos metai: **2021**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Aukštis: **3.60 m**
Kiekis: **1 vnt.**
Plotas: **558.00 kv. m**
Medžiaga: **Plytos**
Danga: **Bitumas**
Koordinatė X: **6174808.73**
Koordinatė Y: **321133.75**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **182000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **33 %**
Atkuriamoji vertė: **122000 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: **2025-01-22**
Vidutinė rinkos vertė: **122000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-01-22**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2024-01-26**

2.7. **Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų šalinimo tinklai**
Unikalus daikto numeris: **4400-6141-8699**
Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Nuotekų šalinimo tinklų**
Žymėjimas plane: **1F**
Statybos pradžios metai: **2023**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **3.96 m**
Medžiaga: **Polivinilchloridas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Beslėginė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **311 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **311 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: **2023-06-20**
Vidutinė rinkos vertė: **311 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-06-20**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-06-20**

2.8. **Nuotekų šalinimo tinklai - Nuotekų šalinimo tinklai**
Unikalus daikto numeris: **4400-6141-8700**
Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Nuotekų šalinimo tinklų**
Žymėjimas plane: **2F**
Statybos pradžios metai: **2023**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **3.81 m**
Medžiaga: **Polivinilchloridas**
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Beslėginė**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **409 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **409 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: **2023-06-20**
Vidutinė rinkos vertė: **409 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-06-20**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-06-20**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **UAB "Maksilika", a.k. 304128356**
Daiktas: **pastatas Nr. 2198-4001-3018, aprašytas p. 2.2.**
Įregistravimo pagrindas: **2025-01-17 Mainų sutartis Nr. K1ES-342**
2025-11-18 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ARCCR-30-251118-06967
Įrašas galioja: **Nuo 2025-11-25**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**
Savininkas:
Daiktas: **5/6 pastato Nr. 4400-5757-9606, aprašyto p. 2.3.**
Įregistravimo pagrindas: **2025-07-03 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1ES-5595**
2025-10-16 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1ES-9438
Įrašas galioja: **Nuo 2025-10-16**
- 4.3. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **UAB "Maksilika", a.k. 304128356**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6292-7137, aprašytas p. 2.5.**
kiti statiniai Nr. 4400-6292-7115, aprašyti p. 2.6.
Įregistravimo pagrindas: **2025-01-27 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1ES-598**
Įrašas galioja: **Nuo 2025-01-30**
- 4.4. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **UAB Solneta, a.k. 173885770**

- 4.5. Daiktas: pastatas Nr. 4400-5903-5560, aprašytas p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: 2022-04-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1ES-3982
2022-06-13 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. (21.78)-SL7-31
2023-07-13 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-230713-07485
Įrašas galioja: Nuo 2023-07-14
- 4.6. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB Solneta, a.k. 173885770
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6141-8699, aprašyti p. 2.7.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6141-8700, aprašyti p. 2.8.
Įregistravimo pagrindas: 2023-07-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ARCCR-30-230711-06372
Įrašas galioja: Nuo 2023-07-13
- 4.7. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "Maksilika", a.k. 304128356
Daiktas: 1/6 pastato Nr. 4400-5757-9606, aprašyto p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2021-07-30 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1MS-1337
2021-10-07 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. K1ES-11477
2021-10-14 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. (21.78)-SL7-47
Įrašas galioja: Nuo 2022-04-12
- 4.7. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

- 5.1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Klaipėdos miesto savivaldybė, a.k. 111100775
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2024-01-10 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 32
2024-01-26 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. ITA-26/4MŽP-8-(15.4.33 E)
Įrašas galioja: Nuo 2024-01-31

6. Kitos daiktinės teisės:

- 6.1. Hipoteka
Daiktas: pastatas Nr. 4400-6292-7137, aprašytas p. 2.5.
Įregistravimo pagrindas: 2026-01-13 Sutartinė hipoteka Nr. K1ES-377
2026-01-13 IDK Nr. 30000158776001
Įrašas galioja: Nuo 2026-01-13
- 6.2. Hipoteka
Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-3018, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2025-03-12 Sutartinė hipoteka Nr. K1ES-2080
2025-03-13 IDK Nr. 30000148348008
Įrašas galioja: Nuo 2025-03-13
- 6.3. Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Servituto unikalus Nr. 100-006-763
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2025-02-13 Servituto sutartis Nr. 1232
Plotas: 0.0051 ha
Įrašas galioja: Nuo 2025-02-14
- 6.4. Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2024-05-09 Servituto sutartis Nr. 1683
Plotas: 0.0008 ha
Įrašas galioja: Nuo 2024-05-14
- 6.5. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
2023-07-04 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-158-(14.13.111 E.)
Plotas: 9811.00 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2023-07-07
- 6.6. Hipoteka
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1., 7.9.
Įregistravimo pagrindas: 2023-05-29 Sutartinė hipoteka Nr. K1ES-5382
2023-05-30 IDK Nr. 30000127605210
Aprašymas: Įkeista turtinė teisė - Sudaryta nuomos sutartis, kurios atsiradimo pagrindas 2022-05-25 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 13SŽN-228-(14.13.55.) Teisės plotas - 0.5195 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-05-30
- 6.7. Hipoteka
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5903-5560, aprašytas p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: 2023-05-29 Sutartinė hipoteka Nr. K1ES-5382
2023-05-30 IDK Nr. 30000127605210
Įrašas galioja: Nuo 2023-05-30

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Sudarvta nuomos sutartis
Nuomininkas:
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2026-01-06 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. J20-2
Įrašas galioja: Nuo 2026-01-08
Terminas: Nuo 2026-01-06 iki 2092-01-07

- 7.2. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Maksilika", a.k. 304128356
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2025-11-14 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. J20-251
[rašas galioja: Nuo 2025-11-20
Terminas: Nuo 2025-11-14 iki 2092-11-15
- 7.3. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Maksilika", a.k. 304128356
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2025-11-14 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. J20-252
[rašas galioja: Nuo 2025-11-20
Terminas: Nuo 2025-11-14 iki 2091-11-15
- 7.4. Asmeninė nuosavybė
Daiktas: 5/6 pastato Nr. 4400-5757-9606, aprašyto p. 2.3., 4.2.
[registravimo pagrindas: 2025-07-03 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1ES-5595
2025-10-16 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1ES-9438
[rašas galioja: Nuo 2025-10-16
- 7.5. Sudaryta preliminarioji sutartis
Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-3018, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 4400-6292-7137, aprašytas p. 2.5.
kiti statiniai Nr. 4400-6292-7115, aprašyti p. 2.6.
[registravimo pagrindas: 2025-08-21 Preliminarioji sutartis
[rašas galioja: Nuo 2025-10-15
Terminas: Iki 2026-06-30
- 7.6. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "HAKONLITA", a.k. 125018861
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5903-5560, aprašytas p. 2.4.
[registravimo pagrindas: 2022-04-27 Nuomos sutartis
2023-07-26 Susitarimas pakeisti sutartį
Plotas: 1107.54 kv. m
Aprašymas: Nuomos objekto terminas apibrėžtas sutarties 4 straipsnyje.
[rašas galioja: Nuo 2023-07-27
- 7.7. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "Maksilika", a.k. 304128356
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-01-04 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 13SŽN-6-(14.13.55.)
2022-02-08 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-55-(14.13.55.)
2023-05-17 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-184-(14.13.55.)
Plotas: 0.033 ha
[rašas galioja: Nuo 2023-05-24
Terminas: Nuo 2022-01-04 iki 2078-01-04
- 7.8. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB SolarTech, a.k. 302909452
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-06-09 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 13SŽN-247-247(14.13.55)
Plotas: 0.4197 ha
[rašas galioja: Nuo 2023-05-10
Terminas: Nuo 2022-06-09 iki 2077-06-10
- 7.9. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB Solneta, a.k. 173885770
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-05-25 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 13SŽN-228-(14.13.55.)
2022-07-20 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-299-(14.13.55.)
Plotas: 0.5195 ha
[rašas galioja: Nuo 2022-07-21
Terminas: Nuo 2022-05-25 iki 2077-05-25
- 7.10. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "NT turto grupė", a.k. 305580909
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-05-25 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 13SŽN-227-(14.13.55.)
Plotas: 1.8607 ha
[rašas galioja: Nuo 2022-06-01
Terminas: Nuo 2022-05-25 iki 2077-05-25

8. Žymos:

- 8.1. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo 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
[rašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.2. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo 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
Plotas: 0.2365 ha
[rašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.3. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
[registravimo 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

Plotas: 0.1817 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

- 8.4. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Plotas: 0.1072 ha
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. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
AGNĖ GECIENĖ
Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-3018, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2011-08-03 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1672
2025-10-07 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2025-11-25
- 10.2. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-3018, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2025-10-07 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2025-11-18 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ARCCR-30-251118-06967
Įrašas galioja: Nuo 2025-11-25
- 10.3. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5757-9606, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2025-05-14 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. ARCCR-30-250514-02850
Aprašymas: Paprastas remontas
Įrašas galioja: Nuo 2025-05-14
- 10.4. Nustatyti nauji kadastro duomenys, kurie neįrašyti į Kadastro informacinę sistemą (kadastro žyma)
Duomenis nustatė: AGNĖ GECIENĖ
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5757-9606, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2011-08-03 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1672
2025-02-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2025-04-02
- 10.5. Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-6292-7137, aprašytas p. 2.5.
Įregistravimo pagrindas: 2025-02-13 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LPSP-31-250213-00004
Aprašymas: Paprastas remontas
Įrašas galioja: Nuo 2025-02-13
- 10.6. Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-6292-7137, aprašytas p. 2.5.
kiti statiniai Nr. 4400-6292-7115, aprašyti p. 2.6.
Įregistravimo pagrindas: 2024-01-24 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. (21.78)-SL7-3
2024-01-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2024-02-23
- 10.7. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
RASA JUCYTĖ
Daiktas: pastatas Nr. 4400-6292-7137, aprašytas p. 2.5.
kiti statiniai Nr. 4400-6292-7115, aprašyti p. 2.6.
Įregistravimo pagrindas: 2020-07-20 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2787
2024-01-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2024-02-23
- 10.8. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
REGINA LISOVSKĖ
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5903-5560, aprašytas p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: 2017-01-10 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2489
2023-06-16 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2023-07-14
- 10.9. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5903-5560, aprašytas p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: 2023-06-16 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2023-07-13 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-230713-07485
Įrašas galioja: Nuo 2023-07-14
- 10.10. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
REGINA LISOVSKĖ
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6141-8699, aprašyti p. 2.7.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6141-8700, aprašyti p. 2.8.
Įregistravimo pagrindas: 2017-01-10 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2489
2023-06-20 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2023-07-13
- 10.11. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6141-8699, aprašyti p. 2.7.
nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6141-8700, aprašyti p. 2.8.
Įregistravimo pagrindas: 2023-06-20 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2023-07-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ARCCR-30-230711-06372
Įrašas galioja: Nuo 2023-07-13
- 10.12. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5903-5560, aprašytas p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: 2023-07-11 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. ACCR2-00-230711-07388

Aprašymas: **Suteikiama teisė atnaujinti (modernizuoti) pastatą. Paprastas remontas**
[rašas galioja: Nuo 2023-07-11

10.13.

Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5903-5560, aprašytas p. 2.4.**
[registravimo pagrindas: **2023-07-10 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. PR-0324-02346/0**
[rašas galioja: **Nuo 2023-07-10**
Terminas: **Nuo 2023-07-08 iki 2033-07-08**

10.14.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
REGINA LISOVSKĖ
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2017-01-10 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2489**
2023-06-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
[rašas galioja: **Nuo 2023-07-07**

10.15.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.**
[registravimo pagrindas: **2023-06-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
2023-07-04 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-158-(14.13.111 E.)
[rašas galioja: **Nuo 2023-07-07**

10.16.

Suformuotas atidalijimo būdu (daikto registravimas)
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5903-5560, aprašytas p. 2.4.**
[registravimo pagrindas: **2022-06-13 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. (21.78)-SL7-31**
2022-06-15 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
[rašas galioja: **Nuo 2022-06-21**

10.17.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
TADAS NAUDŽIUS
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5757-9606, aprašytas p. 2.3.**
[registravimo pagrindas: **2010-12-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1206**
2021-10-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
[rašas galioja: **Nuo 2021-11-03**

10.18.

Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5757-9606, aprašytas p. 2.3.**
[registravimo pagrindas: **2021-10-14 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. (21.78)-SL7-47**
2021-10-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
[rašas galioja: **Nuo 2021-11-03**

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: **100406201**
[registravimo pagrindas: **Telia Lietuva, AB; 2023-08-01 ŠTL Minijos g. 153, Klaipėda UAB 'Rimi Lietuva' Nr. 4800089848**
[registravimo data: **2023-08-02**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **142 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.2.

Teritorijos pavadinimas: **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100355946**
[registravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-06-30 Telia tinklo apsaugos zonos planas Klaipėdos miesto savivaldybėje Nr. 3-341**
[registravimo data: **2022-07-15**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **584 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.3.

Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100728599**
[registravimo pagrindas: **2025-04-25 Prašymas**
Teritorijos nustatymo dokumentas: **UAB "Ignitis"; 2025-02-13 ELEKTROMOBILIŲ ĮKROVIMO STOTELIŲ ĮRENGIMAS MINIJOS G. 153, KLAIPĖDA EV152-TDP-E-INF (Projektas)**
[registravimo data: **2025-05-02**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **30 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.4.

Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100652467**
[registravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2024-05-27 Minijos g. 153, Klaipėda, Klaipėdos m. sav. Nr. E1N3358175**
[registravimo data: **2024-05-29**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **8 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.5.

Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100411841**
[registravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2023-09-13 Administracinė patalpa (unikalus daikto Nr. 4400-5990-1472:8105), Minijos g. 157-122, Klaipėda, Klaipėdos m. sav. Nr. E1N3317847**
[registravimo data: **2023-09-21**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **10 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.6.

Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100114519**
[registravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Klaipėdos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-278**
[registravimo data: **2021-11-18**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **11 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.7.

Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100113182**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Klaipėdos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-278
Įregistravimo data: **2021-11-17**
Duomenų pakeitimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2024-04-12 Įsakymas dėl Energetikos ministro 2021 m. spalio 25 d. įsakymo Nr. 1-278 'Dėl Klaipėdos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo' pakeitimo Nr. 1-72
Duomenų pakeitimo data: **2024-04-17**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **27 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.8. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100113475**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Klaipėdos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-278
Įregistravimo data: **2021-11-17**
Duomenų pakeitimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2024-04-12 Įsakymas dėl Energetikos ministro 2021 m. spalio 25 d. įsakymo Nr. 1-278 'Dėl Klaipėdos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo' pakeitimo Nr. 1-72
Duomenų pakeitimo data: **2024-04-17**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **55 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.9. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100111702**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Klaipėdos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-278
Įregistravimo data: **2021-11-16**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **12 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.10. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100091423**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Klaipėdos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-278
Įregistravimo data: **2021-11-04**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **103 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.11. Teritorijos pavadinimas: **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100653447**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2024-04-26 Klaipėdos miesto pietinės dalies šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų teritorijų planas Nr. 1-87
Įregistravimo data: **2024-06-05**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **51 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.12. Teritorijos pavadinimas: **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100653206**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2024-04-26 Klaipėdos miesto pietinės dalies šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų teritorijų planas Nr. 1-87
Įregistravimo data: **2024-06-04**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **122 kv. m, nuo 2025-10-18**

11.13. Teritorijos pavadinimas: **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100652610**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2024-04-26 Klaipėdos miesto pietinės dalies šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų teritorijų planas Nr. 1-87
Įregistravimo data: **2024-05-30**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **792 kv. m, nuo 2025-10-18**

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

MB "Kasiukai"

**NEKILNOJAMOJO DAIKTO
KADASTRINI MATAVIM BYLA**

Tomas: 1

Nekilnojamojo turto objektas: Žem s sklypas su statiniais

Registro Nr.: 21/6653 (Žem s sklypas su statiniais)

Adresas: Klaip dos m. sav. Klaip dos m. Minijos g. 153

Lap skai ius: 27



SUDERINTA

Valstybės įmonė Registrų centras

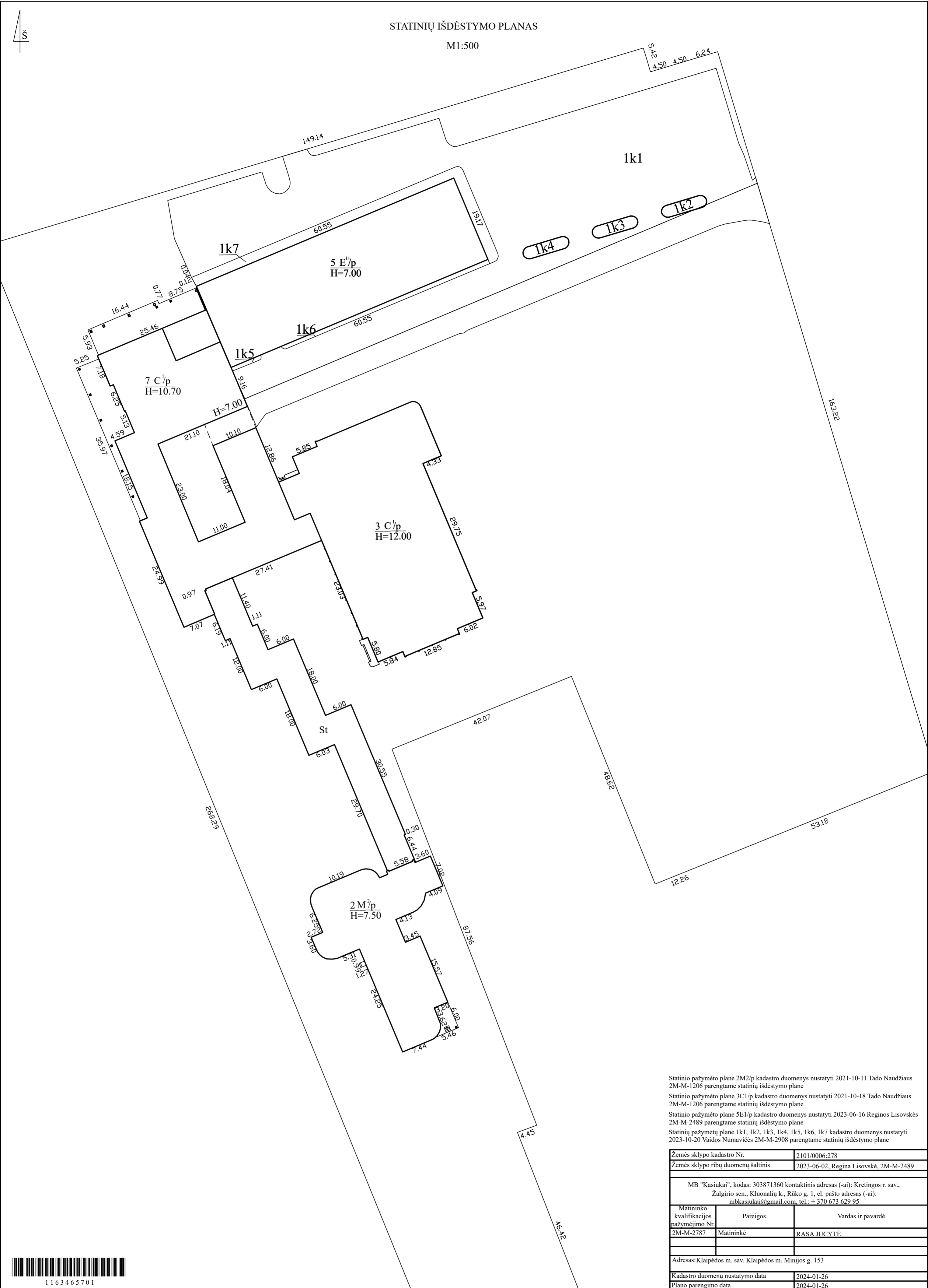
Elektroniniu parašu pasirašė: Lijana Levickienė

Pareigos: Vyresnioji kadastro specialistė

Laiko žyma: 2024-02-15 18:44:53

STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS

M1:500



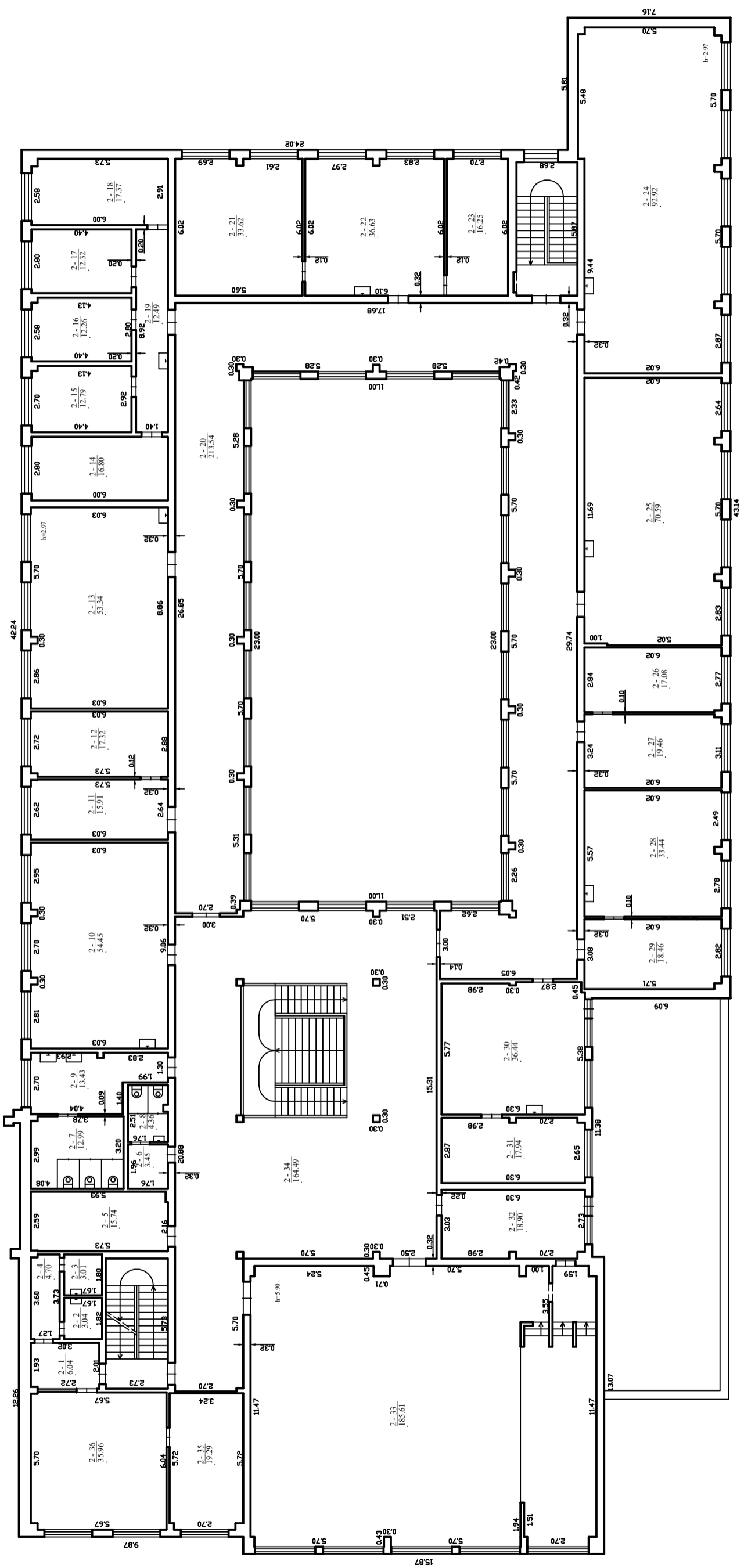
Statinio pažymėto plane 2M2/p kadastro duomenys nustatyti 2021-10-11 Tado Naudžiaus 2M-M-1206 parengtame statinių išdėstymo plane
 Statinio pažymėto plane 3C1/p kadastro duomenys nustatyti 2021-10-18 Tado Naudžiaus 2M-M-1206 parengtame statinių išdėstymo plane
 Statinio pažymėto plane 5E1/p kadastro duomenys nustatyti 2023-06-16 Reginos Lisovskės 2M-M-2489 parengtame statinių išdėstymo plane
 Statinių pažymėtų plane 1k1, 1k2, 1k3, 1k4, 1k5, 1k6, 1k7 kadastro duomenys nustatyti 2023-10-20 Vaidos Numavičės 2M-M-2908 parengtame statinių išdėstymo plane

| | | |
|---|-----------|--|
| Žemės sklypo kadastro Nr. | | 2101/0006:278 |
| Žemės sklypo ribų duomenų šaltinis | | 2023-06-02, Regina Lisovskė, 2M-M-2489 |
| MB "Kasiukai", kodas: 303871360 kontaktinis adresas (-ai): Kretingos r. sav., Žalgirio sen., Kluonalių k., Rūko g. 1, el. pašto adresas (-ai): mbkasiukai@gmail.com, tel.: + 370 673 629 95 | | |
| Matminko kvalifikacijos pažymėjimo Nr. | Pareigos | Vardas ir pavardė |
| 2M-M-2787 | Matininkė | RASA JUCYTĖ |
| Adresas: Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m. Minijos g. 153 | | |
| Kadastru duomenų nustatymo data | | 2024-01-26 |
| Plano parengimo data | | 2024-01-26 |



1163465701

ANTRAS AUKŠTAS



| | | | |
|--|----------------|-------------------|------|
| MB "Kastūnai", kodas: 30381360, adresas: Keitings r. šv. Žalgirio sen., Klionių k. Rūgė 1 c. p.što adresas: anbasnaka@gmail.com, tel.: +370 623 629 05 | | | |
| Matavimo Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. | Paragis | Vardas ir pavardė | |
| 2023/2787 | Katimė | RASA JUOČIŲ | |
| Adresas: Klampėdai m. šv. Klampėdai m. Mūšys g. 153 | | | |
| Projektuotojo pažymėjimo Nr. | Projektuotojas | Projektavimo data | |
| 2024/01-26 | 2024.01.26 | 2024.01.26 | |
| Planu parengimo data | 2024.01.26 | 2024.01.26 | |
| Matavimas | | | 1100 |



MB "Kasiukai", kodas: 303871360, adresas: Kretingos r. sav., Žalgirio sen., Kluonali k., R ko g. 1

Matininkas(-) RASA JUCYT, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2787, el. pašto adresas (-ai): mbkasiukai@gmail.com, tel.: +370 673 629 95

PASTATO IR JO SUDĖTINI DALI KADASTRO DUOMENYS**Pastato kadastro duomenys**

| | | | |
|--|---|----------------------------------|----------------|
| Adresas | Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m. Minių g. 153 | | |
| Paskirtis | Mokslo | | |
| Pavadinimas | Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis | | |
| Žymėjimas plane | 7C2/p | | |
| Kadastro duomenų nustatymo data | 2024-01-26 | Žemės sklypo kadastro Nr. | 2101/0006:278 |
| Statybos būklė | | Unikalus numeris | 4400-6292-7137 |
| Pastaba | Suformuotas padalinus unikal Nr. 4400-5903-5574 | | |

| | | | |
|--|-------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Statinio kategorija: | Ypatingasis | Stogo konstrukcija: | Plokšiasis |
| Statybos pradžios metai: | 1984 | Stogo danga: | Ruberoidas |
| Statybos pabaigos metai: | 1984 | Išorinis apdaila: | Nėra |
| Rekonstravimo pradžios metai: | | Pertvaros: | Plytos |
| Rekonstravimo pabaigos metai: | | Grindys: | Linoleumas |
| Kap. remonto pradžios metai: | | Langai: | Plastikiniai |
| Kap. remonto pabaigos metai: | | Durys: | Medinės |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai: | | Vidaus apdaila: | Dažai |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai: | | Šildymas: | Bendr. centr. šild. sist. |
| Papr. remonto pradžios metai: | 2020 | Vandentiekis: | Komunalinis vandentiekis |
| Papr. remonto pabaigos metai: | 2021 | Nuotekų šalinimas: | Komunalinis nuotekų šalinimas |
| Baigtumo procentas: % | 100 | Dujos: | Nėra |
| Aukštis skaičius: | 2 | Karštas vanduo: | Yra |
| Tūris: kub. m | 10101 | Elektra: | Yra |
| Bendras plotas: kv. m | 2549,73 | Viryklė: | Nėra |
| Užstatytas plotas: kv. m | 1644 | Vonios kambarys: | Yra |
| Plotas bruto: kv. m | 3061 | Vandinimas ir kondicionavimas: | Vandinimas |
| Pamatai: | Betonas | Koordinat X: | 6174842,18 |
| Sienos: | Plytos | Koordinat Y: | 321118,03 |
| Perdanga: | Gelžbetonis | | |



* 1 1 6 3 4 6 6 0 4 4 *

Pastato sudėtinės dalies kadastro duomenys

| | | | |
|--|---|------------------------------|--------------|
| Žymėjimas | 7C2/p | | |
| Pavadinimas | Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis | | |
| Statybos pradžios metai: | 1984 | Bendras plotas: kv. m | 2549,73 |
| Statybos pabaigos metai: | 1984 | Pamatai: | Betonas |
| Rekonstravimo pradžios metai: | | Sienos: | Plytos |
| Rekonstravimo pabaigos metai: | | Perdanga: | Gelžbetonis |
| Kap. remonto pradžios metai: | | Stogo konstrukcija: | Plokščiasis |
| Kap. remonto pabaigos metai: | | Stogo danga: | Ruberoidas |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai: | | Išorinis apdaila: | Nėra |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai: | | Pertvaros: | Plytos |
| Papr. remonto pradžios metai: | 2020 | Grindys: | Linoleumas |
| Papr. remonto pabaigos metai: | 2021 | Langai: | Plastikiniai |
| Baigtumo procentas: % | 100 | Durys: | Medinės |
| Aukštis: skaičius | 2 | Vidaus apdaila: | Dažai |
| Tūris: kub. m | 10101 | | |

Matinink

RASA JUCYT



MB "Kasiukai", kodas: 303871360, adresas: Kretingos r. sav., Žalgirio sen., Klūonali k., R ko g. 1
Matininkas(-) RASA JUCYT, kvalifikacijos pažym jimo Nr. 2M-M-2787, el. pašto adresas (-ai): mbkasiukai@gmail.com, tel.: + 370 673 629 95

PASTATO IR JO SUD TINI DALI VER I NUSTATYMAS

Adresas Klaip dos m. sav. Klaip dos m. Minijos g. 153
Unikalus numeris 4400-6292-7137
Vert s nustatymo data 2024-01-26

| Zymėjimas | Pavadinimas | Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas | Matavimo vienetas | Kiekis | Įkainojimo pagrindas | Vidutinė vieneto stabybos vertė po indeksavimo, Eur | Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur | Nusidėvėjimas % | Atkuriamoji vertė, Eur | Vietovės patalpos koeficientas | Vidutinė rinkos vertė, Eur |
|-----------|---|---|-------------------|--------|----------------------|---|--|-----------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 7C2/p | Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis | 0.8 | kub. m | 10101 | Modelis:25006 | 178.74 | 1805000 | 32 | 1228000 | | 1258000 |
| 7C2/p | Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis | 0.8 | kub. m | 10101 | NTK2024-2.13.7 | 178.74 | | 32 | | | |

Matinink

RASA JUCYT



* 1 1 6 3 4 6 6 0 4 5 *

MB "Kastiukai", kodas: 303871360, adresas: Kretingos r. sav., Žalgirio sen., Kluonali k., R ko g. 1
Matininkas(-) RASA JUCYT, kvalifikacijos pažym jimo Nr. 2M-M-2787, el. pašto adresas (-ai): mbkastiukai@gmail.com, tel.: + 370 673 629 95

PASTATO PATALP PLOT EKSPLIKACIJA

Adresas Klaip dos m. sav. Klaip dos m. Minijos g. 153

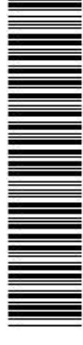
Paskirtis Mokslo

Pavadinimas Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis

Žym jimas plane 7C2/p

Kadastro duomen nustatymo data 2024-01-26 Unikalus numeris 4400-6292-7137

| Aukšto Nr. | Patalpos pažym jimas plane | | Patalp pavadinimas | Bendras plotas m ² | Gyvenamosios paskirties patalp | | | | | | | Negyvenamosios paskirties patalp | | | |
|------------|----------------------------|------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----|--|
| | 1 simbolis | 2 simbolis | | | Gyvenamas plotas m ² | Iš to skai iaus | Verslo plotas m ² | Pagalbinis naudingasis plotas m ² | R si (pusr si) plotas m ² | Garaz plotas m ² | Pagrindinis plotas m ² | Pagalbinis plotas m ² | Naudingasis plotas m ² | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| 1 | 1 | 1 | Tamb ras | 7,28 | | | | | | | | | 7,28 | | |
| 1 | 1 | 2 | Laiptin | 53,74 | | | | | | | | | 53,74 | | |
| 1 | 1 | 3 | Prekybos patalpa | 166,64 | | | | | | | | 166,64 | | | |
| 1 | 1 | 4 | Prekybos patalpa | 18,03 | | | | | | | | 18,03 | | | |
| 1 | 1 | 5 | Prekybos patalpa | 21,06 | | | | | | | | 21,06 | | | |
| 1 | 1 | 6 | Prekybos patalpa | 11,13 | | | | | | | | 11,13 | | | |
| 1 | 1 | 7 | Prekybos patalpa | 10,78 | | | | | | | | 10,78 | | | |



* 1 1 6 3 4 6 5 9 5 3 *

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----|------------------|-------|---|---|---|---|----|----|----|-------|-------|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | 1 | 8 | Prekybos patalpa | 61,77 | | | | | | | | 61,77 | | |
| 1 | 1 | 9 | Laiptin | 10,65 | | | | | | | | | 10,65 | |
| 1 | 1 | 10 | Tamb ras | 6,00 | | | | | | | | | 6,00 | |
| 1 | 1 | 11 | Prekybos patalpa | 26,52 | | | | | | | | 26,52 | | |
| 1 | 1 | 12 | Prekybos patalpa | 5,25 | | | | | | | | 5,25 | | |
| 1 | 1 | 13 | Prekybos patalpa | 6,26 | | | | | | | | 6,26 | | |
| 1 | 1 | 14 | Prausykla | 2,65 | | | | | | | | | 2,65 | |
| 1 | 1 | 15 | Tualetas | 1,28 | | | | | | | | | 1,28 | |
| 1 | 1 | 16 | Prekybos patalpa | 14,36 | | | | | | | | 14,36 | | |
| 1 | 1 | 17 | Sand Iis | 4,82 | | | | | | | | | 4,82 | |
| 1 | 1 | 18 | Koridorius | 5,64 | | | | | | | | | 5,64 | |
| 1 | 1 | 19 | Dušas | 2,05 | | | | | | | | | 2,05 | |
| 1 | 1 | 20 | Prausykla | 2,59 | | | | | | | | | 2,59 | |
| 1 | 1 | 21 | Sand Iis | 7,73 | | | | | | | | | 7,73 | |
| 1 | 1 | 22 | Prekybos patalpa | 12,19 | | | | | | | | 12,19 | | |
| 1 | 1 | 23 | Tamb ras | 4,56 | | | | | | | | | 4,56 | |
| 1 | 1 | 24 | El. skydin | 17,47 | | | | | | | | | 17,47 | |
| 1 | 1 | 25 | Tamb ras | 7,43 | | | | | | | | | 7,43 | |
| 1 | 1 | 26 | Koridorius | 9,56 | | | | | | | | | 9,56 | |
| 1 | 1 | 27 | Kabinetas | 72,42 | | | | | | | | 72,42 | | |
| 1 | 1 | 28 | Kabinetas | 6,35 | | | | | | | | 6,35 | | |



* 1 1 6 3 4 6 5 9 5 3 *

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----|--------------------|--------|---|---|---|---|----|----|----|--------|-------|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 2 | 2 | 4 | Koridorius | 4,70 | | | | | | | | | 4,70 | |
| 2 | 2 | 5 | Sand Iis | 15,74 | | | | | | | | | 15,74 | |
| 2 | 2 | 6 | Koridorius | 3,45 | | | | | | | | | 3,45 | |
| 2 | 2 | 7 | Tualetas | 12,99 | | | | | | | | | 12,99 | |
| 2 | 2 | 8 | Sanitarinis mazgas | 4,36 | | | | | | | | | 4,36 | |
| 2 | 2 | 9 | Praustuv patalpa | 13,43 | | | | | | | | | 13,43 | |
| 2 | 2 | 10 | Kabinetas | 54,45 | | | | | | | | 54,45 | | |
| 2 | 2 | 11 | Kabinetas | 15,91 | | | | | | | | 15,91 | | |
| 2 | 2 | 12 | Kabinetas | 17,32 | | | | | | | | 17,32 | | |
| 2 | 2 | 13 | Kabinetas | 53,34 | | | | | | | | 53,34 | | |
| 2 | 2 | 14 | Kabinetas | 16,80 | | | | | | | | 16,80 | | |
| 2 | 2 | 15 | Kabinetas | 12,79 | | | | | | | | 12,79 | | |
| 2 | 2 | 16 | Kabinetas | 12,26 | | | | | | | | 12,26 | | |
| 2 | 2 | 17 | Kabinetas | 12,32 | | | | | | | | 12,32 | | |
| 2 | 2 | 18 | Kabinetas | 17,37 | | | | | | | | 17,37 | | |
| 2 | 2 | 19 | Koridorius | 12,49 | | | | | | | | 12,49 | | |
| 2 | 2 | 20 | Koridorius | 213,54 | | | | | | | | 213,54 | | |
| 2 | 2 | 21 | Kabinetas | 33,62 | | | | | | | | 33,62 | | |
| 2 | 2 | 22 | Kabinetas | 36,63 | | | | | | | | 36,63 | | |
| 2 | 2 | 23 | Kabinetas | 16,25 | | | | | | | | 16,25 | | |
| 2 | 2 | 24 | Kabinetas | 92,92 | | | | | | | | 92,92 | | |



* 1 1 6 3 4 6 5 9 5 3 *

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----|--|---------|---|---|---|---|----|----|----|---------|--------|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 2 | 2 | 25 | Kabinetas | 70,59 | | | | | | | | 70,59 | | |
| 2 | 2 | 26 | Kabinetas | 17,08 | | | | | | | | 17,08 | | |
| 2 | 2 | 27 | Kabinetas | 19,46 | | | | | | | | 19,46 | | |
| 2 | 2 | 28 | Kabinetas | 33,44 | | | | | | | | 33,44 | | |
| 2 | 2 | 29 | Kabinetas | 18,46 | | | | | | | | 18,46 | | |
| 2 | 2 | 30 | Kabinetas | 36,44 | | | | | | | | 36,44 | | |
| 2 | 2 | 31 | Kabinetas | 17,94 | | | | | | | | 17,94 | | |
| 2 | 2 | 32 | Kabinetas | 18,90 | | | | | | | | 18,90 | | |
| 2 | 2 | 33 | Sal | 185,61 | | | | | | | | 185,61 | | |
| 2 | 2 | 34 | Holas | 164,49 | | | | | | | | 164,49 | | |
| 2 | 2 | 35 | Kabinetas | 19,29 | | | | | | | | 19,29 | | |
| 2 | 2 | 36 | Kabinetas | 35,96 | | | | | | | | 35,96 | | |
| | | | Iš viso antrame aukšte (36 patalpos) | 1322,43 | | | | | | | | 1261,72 | 60,71 | |
| 2 | 2 | 37 | Kabinetas | 35,59 | | | | | | | | 35,59 | | |
| 2 | 2 | 38 | Kabinetas | 17,46 | | | | | | | | 17,46 | | |
| 2 | 2 | 39 | Kabinetas | 24,41 | | | | | | | | 24,41 | | |
| 2 | 2 | 40 | Pagalbin patalpa | 11,09 | | | | | | | | | 11,09 | |
| | | | Iš viso anstata (4 patalpos) | 88,55 | | | | | | | | 77,46 | 11,09 | |
| | | | Iš viso (85 patalpos) | 2549,73 | | | | | | | | 2297,01 | 252,72 | |

Matininkė

RASA JUCYTĖ



* 1 1 6 3 4 6 5 9 5 3 *

*Klaipėdos miesto savivaldybės administracija
Leidimą išdavusio subjekto pavadinimas*

LEIDIMAS

_____ m. _____ d. Nr. _____.

ŠIUO DOKUMENTU SUTEIKIAMA TEISĖ:

Griauti statinį (-ius):

Statinio paskirtis Kitos paskirties
Inžinerinio statinio grupė Kiti inžineriniai statiniai
Pavadinimas STOGINĖ
Kategorija Nesudėtingasis
Žemės sklypo (-ų) kad. Nr. 2101/0006:278
Unikalus Nr. 4400-6292-7137
Žemės sklypo (-ų) unikalus Nr. Nėra
Valstybinės žemės sklypas Ne
Adresas (-ai) *(jei suteiktas)* Klaipėda, Minijos g. 153
Saugoma teritorija Ne
Kultūros paveldo objekto teritorija Ne
Kultūros paveldo vietovė Ne

Atlikti statinio (-ių) paprastąjį remontą:

Statinio paskirtis Mokslo
Būsima paskirtis Prekybos
Esamas pastatas pagal patalpų paskirties grupes Monofunkcinis
Būsimas pastatas pagal patalpų paskirties grupes Polifunkcinis
Esama pastato paskirties grupė Visuomeninių
Būsima pastato paskirties grupė Komercinių
Esamos kitos pastato paskirties grupės
Būsimos kitos pastato paskirties grupės
Pavadinimas MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBINĖMIS PATALPOMIS Būsimas pavadinimas
PREKYBINĖS PASKIRTIES PASTATAS SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS
Kategorija Ypatingasis Būsima kategorija Nėra
Statinio unikalus Nr. 4400-6292-7137
Žemės sklypo (-ų) kad. Nr. 2101/0006:278
Žemės sklypo (-ų) unikalus Nr. Nėra
Valstybinės žemės sklypas Ne
Adresas (-ai) *(jei suteiktas)* Klaipėda, Minijos g. 153
Saugoma teritorija Ne
Kultūros paveldo objekto teritorija Ne
Kultūros paveldo vietovė Ne
Kultūros paveldo statinys Ne

Atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais formuojamų patalpų duomenys:

Unikalus Nr. Nėra
Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 1 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra
Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 2 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra
Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 3 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 23 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 24 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 25 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 26 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 27 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr.28 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 29 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 30 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 31 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Butas Nr. 32 Būsima paskirtis Gyvenamųjų (butų) (Gyvenamoji; Gyvenamųjų)

Unikalus Nr. Nėra

Paskirtis Nėra Pavadinimas Prekybinės patalpos Būsima paskirtis Prekybos (Negyvenamoji; Komercinių)

DUOMENYS APIE STATINIO PROJEKTĄ

Pavadinimas MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBOS PATALPOMIS PAGRASOJO REMONTO PROJEKTAS KEIČIANT PASKIRTĮ Į PREKYBOS PASKIRTIES PASTATĄ SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINIJOS G. 153, KLAIPĖDA

Numeris 240416 Parengimo metai 2024

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)

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)

UAB “NT turto grupė”, 305580909, Kitos paskirties (Inžinerinė; Kiti inžineriniai statiniai), STOGINĖ, Nesudėtingasis, 2101/0006:278, 4400-6292-7137, Klaipėda, Minijos g. 153; Mokslo (Negyvenamoji; Visuomeninių), MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBINĖMIS PATALPOMIS, Ypatingasis, 2101/0006:278, 4400-6292-7137, Klaipėda, Minijos g. 153

Kontaktinė informacija

El. p. paulius.naujokas@gmail.com, tel. [+37068772897](tel:+37068772897)

Duomenys apie statinio projektuotoją

Juridinio asmens, kitos užsienio organizacijos ar jų padalinių pavadinimas, kodas
UAB "Studija 33", 300124086

Duomenys apie statinio projekto vadovą

Vardas, pavardė Marius Šeškauskas

Dokumento, suteikiančio teisę užsiimti atitinkama veikla, duomenys

Pavadinimas Kvalifikacijos atestatas

Numeris 16521

Galioja nuo 2018-05-30 Galioja iki Nėra

Duomenys apie statinio projekto bendraautorius

Nėra

Leidimą išdavė

_____ pareigos *A. V.*

_____ parašas

_____ vardas, pavardė

Vadovaujantis Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 12 punktu, statytojas (užsakovas) privalo statant naujus ar rekonstruojant, griauinant ypatinguosius ir neypatinguosius statinius, atnaujinant (modernizuojant) pastatus, per Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinę sistemą „Infostatyba“ arba raštu Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos pateikti informaciją apie numatomą statybos pradžią ir pasamdytą ar paskirtą rangovą, statinio projekto vykdymo priežiūros vadovą, statinio statybos vadovą, statinio statybos techninį prižiūrėtoją ne vėliau kaip prieš vieną darbo dieną iki statybos pradžios, apie naujo rangovo, statinio projekto vykdymo priežiūros vadovo, statinio statybos vadovo ir statinio statybos techninio prižiūrėtojo pasamdymą ar paskyrimą ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo jų pasamdymo ar paskyrimo dienos.

DETALŪS METADUOMENYS

| | |
|---|--|
| Dokumento sudarytojas (-ai) | Klaipėdos miesto savivaldybės administracija 188710823, Klaipėda, Liepų g. 11 |
| Dokumento pavadinimas (antraštė) | Leidimas pakeisti statinio (-ių) / patalpos (-ų) paskirtį |
| Dokumento registracijos data ir numeris | 2025-02-13 Nr. LPSP-31-250213-00004 |
| Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris | – |
| Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo | ADOC-V1.0 |
| Parašo paskirtis | Vizavimas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | RIMA LIUDŽIUVIENĖ, Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyriaus patarėja RIMA LIUDŽIUVIENĖ, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija |
| Sertifikatas išduotas | RIMA LIUDŽIUVIENĖ, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2025-02-12 16:29:42 +02:00 |
| Parašo formatas | XAdES-T |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2025-02-12 16:29:49 +02:00 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2024-06-27 10:50:04 – 2028-06-26 10:50:04 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | KASTYTIS MACIJAUSKAS, Direktorius KASTYTIS MACIJAUSKAS, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija |
| Sertifikatas išduotas | KASTYTIS MACIJAUSKAS LT |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2025-02-13 13:14:32 +02:00 |
| Parašo formatas | XAdES-T |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2025-02-13 13:14:38 +02:00 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2023-12-26 11:39:49 – 2026-12-26 11:39:49 |
| Parašo paskirtis | Registravimas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | IRENA KAMINSKIENĖ, Vyriausioji specialistė IRENA KAMINSKIENĖ, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija |
| Sertifikatas išduotas | IRENA KAMINSKIENĖ, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija LT |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2025-02-13 13:19:16 +02:00 |
| Parašo formatas | XAdES-T |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2025-02-13 13:19:28 +02:00 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2024-07-01 10:16:03 – 2028-06-30 10:16:03 |
| 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 (2025-02-13 14:11:00) |
| Papildomi metaduomenys | Nuorašą suformavo 2025-02-13 14:11:00 Avilys SDP eDocs |

Statytojas/
Užsakovas

UAB „NT TURTO GRUPĖ ”

Statinio projekto
pavadinimas

**Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis
paprastojo remonto projektas keičiant paskirtį į prekybos
paskirties pastatą su gyvenamosiomis patalpomis Minijos
g. 153, Klaipėdoje**

Statinio kategorija

YPATINGASIS STATINYS

Statinio projekto Nr.

240416

Statinio projekto etapas

PROJEKTINIS PASIŪLYMAS

Statiny

PREKYBOS PASKIRTIES PASTATAS

Statinio
projekto dalis

PROJEKTINIS PASIŪLYMAS

Byla (knyga)

PP-1

Bylos laida

0

Bylos
išleidimo data

2024-05

Įmonė

Pareigos

Vardas, pavardė

Atestato Nr.

Parašas

UAB „STUDIJA 33“

Direktorius

MARIUS ŠEŠKAUSKAS

Statinio projekto
vadovas

MARIUS ŠEŠKAUSKAS

16521

Projekto A/SP
dalies vadovas

NERIJUS MIKULIS

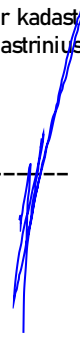
A1257

**MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBINĖMIS PATALPOMIS PAPRASTOJO REMONTO
PROJEKTAS KEIČIANT PASTATO PASKIRTĮ Į PREKYBINĖS PASKIRTIES PASTATĄ SU
GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINIJOS G. 153, KLAIPĖDA
BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI**

| Pavadinimas | Mato vienetas | Kiekis | Pastabos |
|---|----------------|--|------------------------------|
| I SKYRIUS. SKLYPAS | | | |
| 1. sklypo plotas | m ² | 28329 | |
| 2. sklypo užstatymo intensyvumas | % | 21 | |
| 3. sklypo užstatymo tankumas | % | 18 | |
| II SKYRIUS. PASTATAI | | | |
| 1 Pastatas | | | |
| 1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtį, butų, vietų, lovų, bendras ir aptamajamų žmonių skaičius, kiti rodikliai). | | Prekybos paskirties pastatas su gyvenamosiomis patalpomis(butais) | |
| 2. Pastato bendrasis plotas.* | m ² | 2726,64 | |
| 3. Pastato naudingasis plotas. * | m ² | 2726,64 | |
| 4. Pastato tūris.* | m ³ | 10146 | |
| 5. Aukštų skaičius.* | vnt. | 2 | Y ra esama antresolinė dalis |
| 6. Pastato aukštis. * | m | 10,70 | |
| 8. Energinio naudingumo klasė | | Ne mažiau B | |
| 9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė | | Ne mažiau C | |
| 10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis | | I | |
| 11. Kiti papildomi pastato rodikliai(užstatytas plotas) | m ² | 1761 | |
| 12. Prekybos paskirties pastato dalies plotas | m ² | 1359,88 | |
| 13. Gyvenamos paskirties pastato dalies plotas | m ² | 1223,77 | |
| 14. Butų skaičius | vnt. | 32 | |
| 15. Bendro naudojimo patalpų plotas | m ² | 72,42 | |
| 16. Pagalbinių patalpų plotas | m ² | 70,57 | |
| V SKYRIUS KITI INŽINERINIAI STATINIAI | | | |
| 5.1. Kiemo aikštelė (plotas) * | m ² | 5821 | |
| 5.2. Stoginė dviračiams (plotas)* | m ² | 25 | |

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

Statinio projekto vadovas _____ M. Šeškauskas, kv. Atestato 16521 _____ 2024-05-20 _____
(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)



MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBOS PATALPOMIS PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS KEIČIANT PASKIRTĮ Į PREKYBOS PASKIRTIES PASTATĄ SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINIJOS G. 153, KLAIPĖDA

Aiškinamasis raštas

1. Bendri duomenys

1.1. Esamas statinio pavadinimas. Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis

1.2. Būsimas statinio pavadinimas. Prekybos paskirties pastatas su gyvenamosiomis patalpomis

1.2. Statybos geografinė vieta. Pastatas yra Klaipėdos miesto pietinėje dalyje.

1.3. Statytojas (užsakovas). UAB “ NT turto grupė”, Į.k. 305580909

1.4. Projektuotojas. Projektą parengė UAB „Studija 33“. Projekto vadovas – M. Šeškauskas (kvalifikacijos atestatas Nr. A16251).

1.6. Projekto rūšis (stadija): projektinis pasiūlymas.

1.8. Statinių kategorija. Ypatingasis pastatas.

2. Statybos sklypo apibūdinimas

2.1. Žemės sklypas:

Sklypo adresas: Minijos g. 153, Klaipėda.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 2,8329ha.

Žemės sklypo nuosavybės teisė - Lietuvos Respublika.

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas 2101/0006:278 Klaipėdos m. k. v

Yra sudaryta nuomos sutartis

2.2. Transporto tinklas.

Patekimas į sklypą yra esamas įvažiavimais iš esamų Kalnupės ir Nidos gatvių .

2.3. Apsaugos zonos, nekilnojamoji kultūros vertybių teritorija

Sklypas nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos zonas. Sklype yra nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonos .


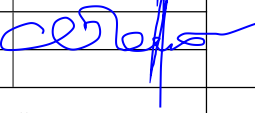
2.4. Esama situacija sklype

Sklype yra esami pastatai ir statiniai.

Pastatas - Valgykla, Adresas: Klaipėda, Minijos g. 155, Unikalus daikto numeris:2198-4001-3018

Pastatas - Mokyklos sporto salė, Adresas:Klaipėda, Minijos g. 153A, Unikalus daikto numeris:4400-5757-9606

Pastatas - Parduotuvė, Unikalus daikto numeris:4400-5903-5560

| | | | | | |
|--------------|---|--|--|---------------------|-----------|
| 0 | 2024-05 | Projektinis pasiūlymas | | | |
| Laida | Išleidimo data | Laidos statusas ir išleidimo priežastis | | | |
| Atestato Nr. |  | Skerdėjų g. 3, Klaipėda www.s33.lt, istudija33@s33.lt | MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBOS PATALPOMIS PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS KEIČIANT PASKIRTĮ Į PREKYBOS PASKIRTIES PASTATĄ SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINIJOS G. 153, KLAIPĖDA | | |
| 16521 | PV | M. Šeškauskas |  | Laida | |
| A1257 | PDV | N. Mikulis | | AIŠKINAMASIS RAŠTAS | 0 |
| TP | Užsakovas:UAB “ NT turto grupė” | 240416 - 01 - TP- BD - AR01 | | Lapas 1. 1 | Lapų 2 |

Pastatas - Mokslo paskirties pastatas su prekybos patalpomis, Unikalus daikto numeris:4400-6292-7137
 Statinys - Stoginė, Unikalus daikto numeris:4400-6292-7115
 Sklype yra likęs suiręs stadiono statinys, kuris nėra registruotas nekilnojamojo turto registre.
 Sklype yra požeminiai inžineriniai tinklai.

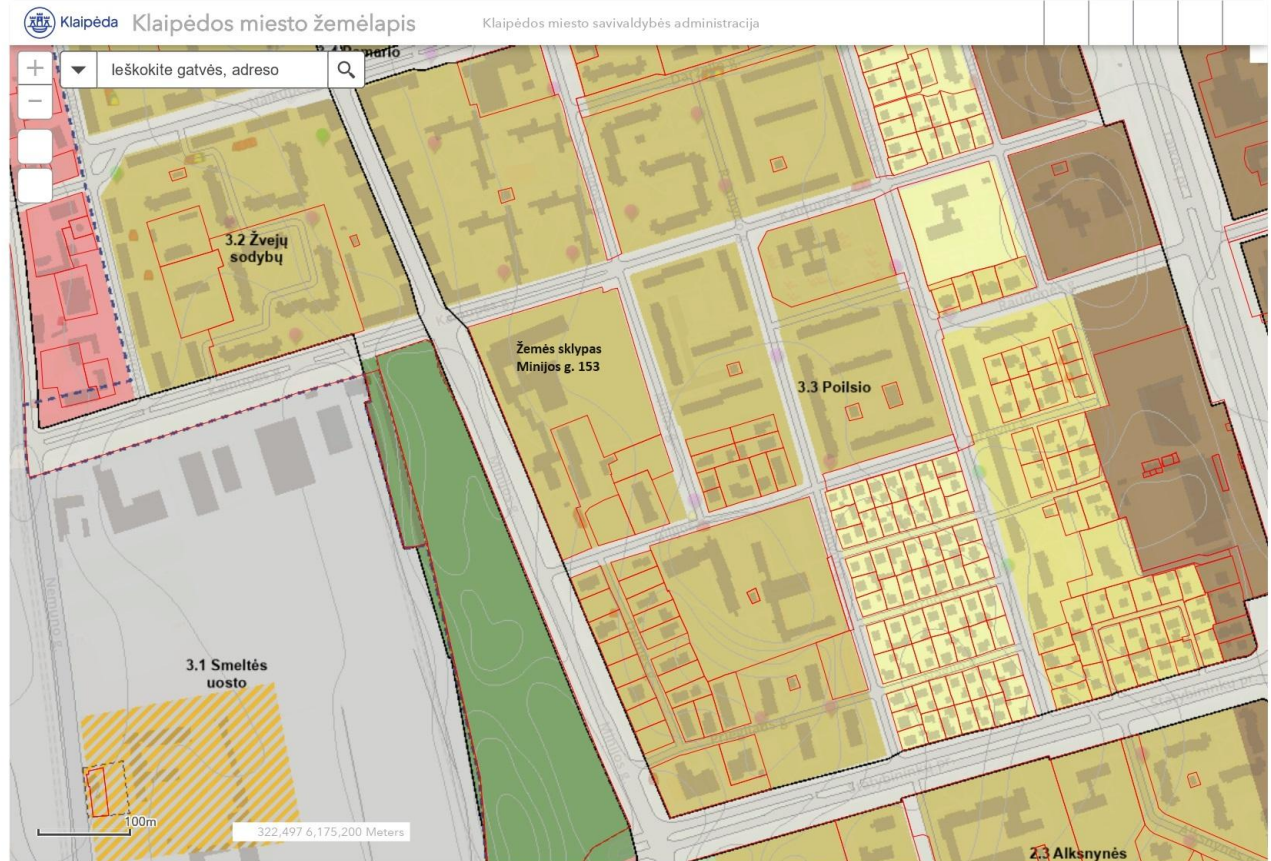
2.5. Atitikimas teritorijų planavimo dokumentams

Sklypui nėra parengtas detalusis planas.

Projektinis pasiūlymas rengiamas remiantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais.

1/24/24, 10:32 AM

Klaipėdos miesto žemėlapis



https://klaipeda.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=88a5514e62b0432fa885c5000dc24ad0

1/1

| KLAIPĖDOS MIESTO BENDRASIS PLANAS | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|--|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|--|---|--|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| PAGRINDINIO BRĖZINIO REGLAMENTŲ LENTELE | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. GEDMINIŲ RAJONAS | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rajonai / Nauginėjami rajonai | Spalva | Funkcinė zona | Teritorijos naudojimo tipas | Galimi žemės naudojimo būdai | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | Rekomenduojama teritorijų struktūra % | Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus | Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus | Didžiausia leistina sklypo užstatymo intensyvumas (U) | Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m. | Automobilių stajomo būdai | Teritorijos plėtojimo būdai | Igyvendinimo prioritetas | Specialiųjų reikalavimų numeriai | Aprašymas |
| 3.3 | Poilsio | Miesto dalies centro zona | GC, GM, PA, SI | G2, K, V, B, IZ, E | KT | 40 15 - - 30 | 12 | 2,3 | 8000 | Pož. | Modernizavimas | 1 | 7, 13 | - | Aukštybinių pastatų kompleksų zona iki 80 m. Tautos pr. sklykeje. |
| | | Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona | GG, GM, PA, SI | G2, K, V, R, B, IZ, E | KT | 60 25 - - 20 | - | 1,6 | 200 | - | Modernizavimas | 1 | 7 | - | |
| | | Visuomeninio užstatymo intensyvaus gyvenamoji zona | GG, GM, PA, SI | G1, G2, K, V, R, B, IZ, E | KT | 55 25 - - 20 | - | 1,0 | 200 | - | Modernizavimas | 1 | 7 | - | |
| | | Mažo užstatymo intensyvaus gyvenamoji zona | GV, PA, SI | G1, K, V, R, B, IZ, E | KT | 60 25 - - 12 | - | 0,6 | 100 | - | Modernizavimas | 1 | 7 | - | |
| | | Inžinerinės infrastruktūros kordorių zona | TK | IZ | KT | - - - - - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Sklypui nustatyta funkcinė zona- intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona.

Teritorijos naudojimo tipas - Gyvenamoji teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija .

Galimi žemės naudojimo būdai - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, Komerčinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos.

240416 - 01 - TP- BD - AR01

| Lapas | Lapų | Laida |
|-------|------|-------|
| 3 | 3 | 0 |

Atliekant Mokslo paskirties pastato su prekybos patalpomis paprastojo remonto darbus, keičiama pastato paskirtis į prekybos su gyvenamosiomis patalpomis, tai atitinka komercinės paskirties ir daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos paskirtis.

Projektuojamas sklypo užstatymo tankumas: 0,18 ;

Projektuojamas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,21 ;

3. Sklypo plano sprendiniai

Sklype vykdomi statybos darbai pritaikant dalį sklypo naujai paskirčiai. Projektuojama nauja automobilių kiemo aikštelė su automobilių stovėjimo vietomis, pėsčiųjų takai, vaikų ir paauglių žaidimo aikštelės, terasos šalia gyvenamosios pastato dalies.

4. Inžinerinių tinklų sprendiniai

Inžineriniai tinklai į pastatą projektuojami atskirais projektais. Jie jungiami į magistralinius miesto tinklus.

5. Pastato sprendiniai

5.1. Funciniai pastato sprendiniai

Yra atliekami paprastojo remonto pritaikant objektą naujai paskirčiai, perplanuojamos patalpos, keičiami fasadų sprendiniai, jie šiltinami. Prekybinėje pastato dalyje naikinama vidinė laiptinė. Prekybinės patalpos formuojamos iki 200 m² ploto. Vakarinėje pastato pusėje numatoma naujos evakuacinės laiptinės įrengimas, papildomam patekimui į antrą aukštą.

Projektu numatoma padalinti pastatą į dvi dalis - pagrindinę pastato dalį - prekybos paskirties patalpas ir gyvenamąją pastato dalį įrengiant butus. Gyvenamojoje pastato dalyje projektuojamos 2 papildomos laiptinės patekimui į antrą aukštą. Viso projektuojami 32 butai.

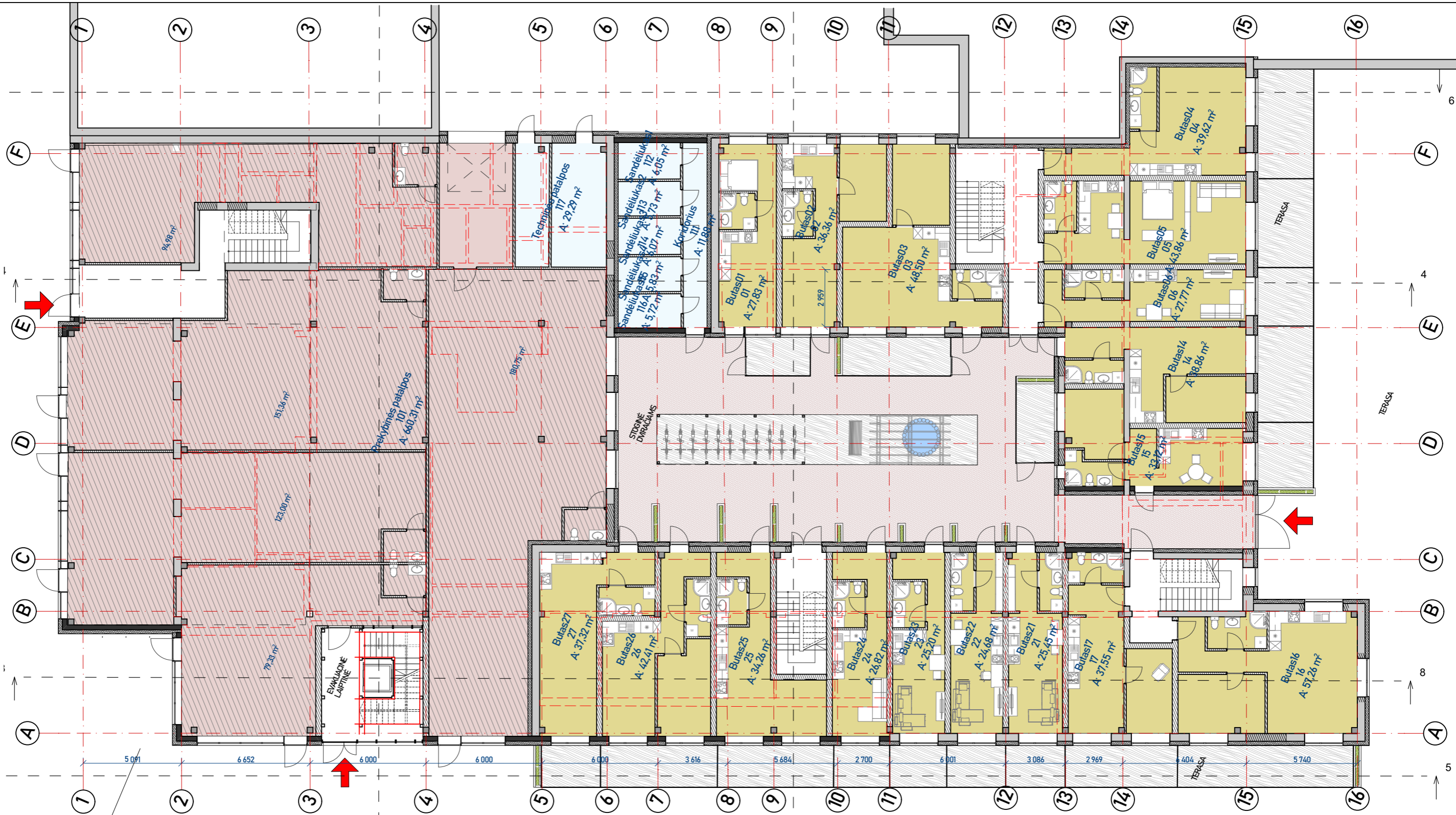
Graunamas statinys- stoginė.

5.2. Architektūriniai sprendiniai.

Pastato fasadai yra šiltinami. Prekybinė pastato daliai apdailai naudojama ventiliuojama apdailos sistema su fibrocementinėmis plokštėmis.

Gyvenamoji pastato dalis šiltinama, apdailai naudojama tinkuojama apdailos sistema, daliai fasado naudojamas klinkerio plytelių imitacinis tinkas.

| | | | |
|-----------------------------|-------|------|-------|
| 240416 - 01 - TP- BD - AR01 | Lapas | Lapų | Laida |
| | 3 | 3 | 0 |



1:200
PIRMAS AUKŠTAS

| 01 PIRMO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA | | | |
|--------------------------------------|----|---------|--------|
| PATALPŲ PASKIRTIS | NR | PATALPA | PLOTAS |
| GYVENAMOS PATALPOS | | | |
| | 01 | Butas01 | 27,83 |
| | 02 | Butas02 | 36,36 |
| | 03 | Butas03 | 48,50 |
| | 04 | Butas04 | 39,62 |
| | 05 | Butas05 | 43,86 |
| | 06 | Butas06 | 27,77 |
| | 14 | Butas14 | 38,86 |
| | 15 | Butas15 | 33,12 |
| | 16 | Butas16 | 57,26 |
| | 17 | Butas17 | 37,55 |
| | 21 | Butas21 | 25,45 |
| | 22 | Butas22 | 24,68 |

| 01 PIRMO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA | | | |
|--------------------------------------|-----|---------------------|-----------------------|
| PATALPŲ PASKIRTIS | NR | PATALPA | PLOTAS |
| | 23 | Butas23 | 25,20 |
| | 24 | Butas24 | 26,82 |
| | 25 | Butas25 | 34,26 |
| | 26 | Butas26 | 42,41 |
| | 27 | Butas27 | 37,32 |
| | | | 606,87 m ² |
| KOMERCINĖS PAT. | | | |
| | 101 | Prekybinės patalpos | 660,31 |
| | | | 660,31 m ² |
| PAGALBINĖS PATALPOS | | | |
| | 111 | Koridorius | 11,88 |
| | 112 | Sandėliukas1 | 6,05 |
| | 113 | Sandėliukas2 | 5,73 |

| 01 PIRMO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA | | | |
|--------------------------------------|-----|--------------------|-------------------------|
| PATALPŲ PASKIRTIS | NR | PATALPA | PLOTAS |
| | 114 | Sandėliukas3 | 6,07 |
| | 115 | Sandėliukas4 | 5,83 |
| | 116 | Sandėliukas5 | 5,72 |
| | 117 | Techninės patalpos | 29,29 |
| | | | 70,57 m ² |
| | | | 1 337,75 m ² |

| | | |
|--------------|---------------------------------|--|
| 0 | 2024-05 | PROJEKTIJAI PASIŪLYMAI |
| LAIDA | ISLEIDIMO DATA | LAIDOS STATUSAS IR ISLEIDIMO PRIEŽASTIS |
| ATESTATO NR. | S33 STUDIJA 33 | SKERDĖJŲ G. 3, KLAIPEDA www.s33.lt ; studija33@s33.lt |
| 16521 | PV | M. ŠEŠKAUSKAS |
| A1257 | PDV | N. MIKULIS |
| LT | Užsakovas: UAB "NT turto grupė" | |

| | | |
|---|--|-------|
| MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBINĖMIS PATALPOMIS PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS KEIČIANT PASTATO PASKIRTĮ PREKYBINĖS PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINJOS G. 153, KLAIPEDA | | |
| PIRMO AUKŠTO PLANAS M 1:200 | | LAIDA |
| | | 0 |
| | | LAPAS |
| | | LAPŲ |
| 240416 - 01 - TP - A - A01 | | 1 1 |



1:200
ANTRAS AUKŠTAS

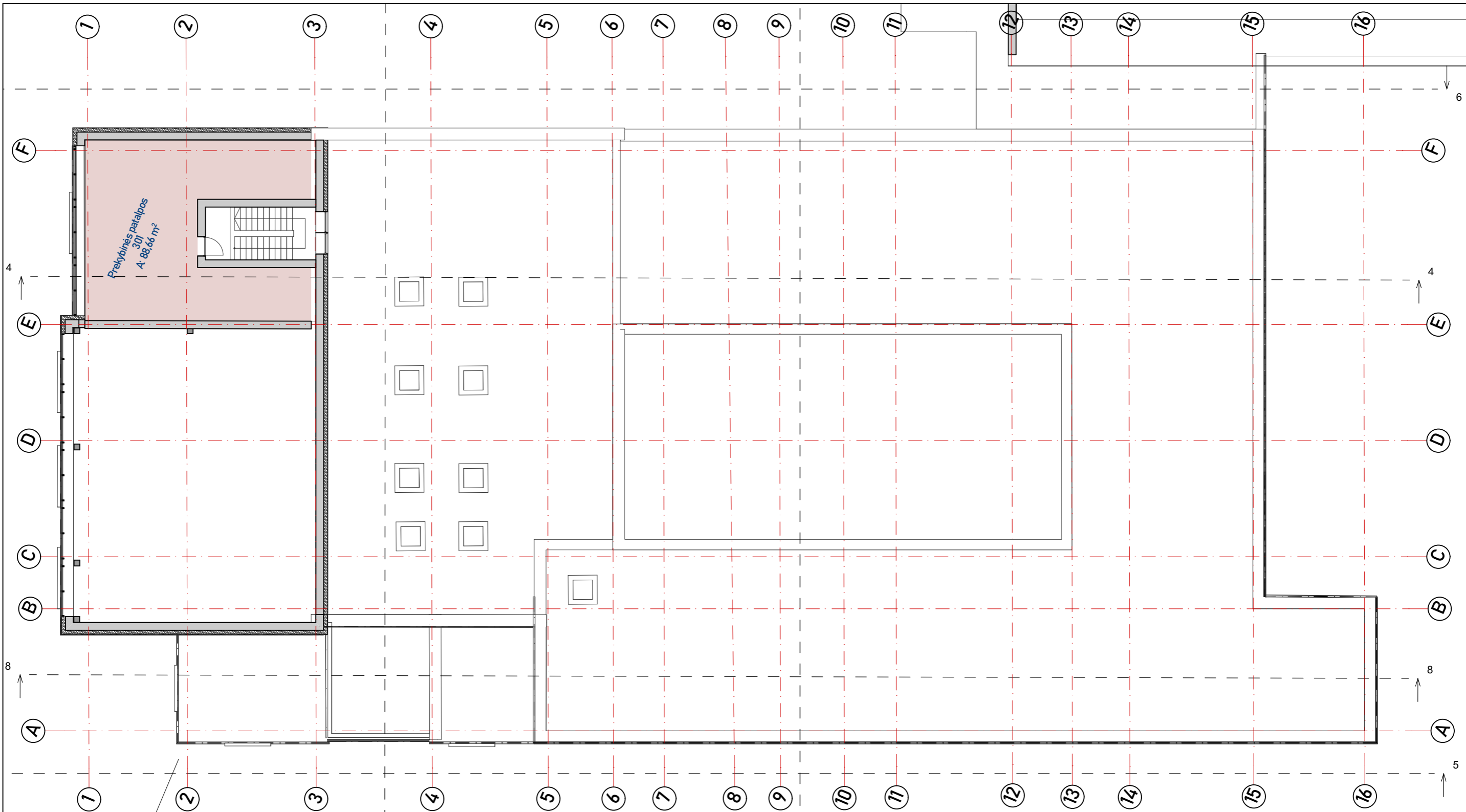
| 01 ANTRŲ AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA | | | |
|--------------------------------------|-----|------------|----------|
| PATALPŲ PASKIRTIS | NR. | PATALPA | PLOTAS |
| BENDROJO NAUDOJIMO | | | |
| | 203 | Koridorius | 44,52 |
| | 204 | Koridorius | 7,56 |
| | 205 | Koridorius | 20,34 |
| | | | 72,42 m² |
| GYVENAMOS PATALPOS | | | |
| | 07 | Butas07 | 49,22 |
| | 08 | Butas08 | 32,55 |
| | 09 | Butas09 | 30,27 |
| | 10 | Butas10 | 28,89 |
| | 11 | Butas11 | 48,69 |
| | 12 | Butas12 | 34,47 |
| | 13 | Butas13 | 51,56 |
| | 18 | Butas18 | 51,03 |
| | 19 | Butas19 | 48,77 |
| | 20 | Butas20 | 42,63 |
| | 28 | Butas28 | 37,53 |
| | 29 | Butas29 | 34,35 |

| 01 ANTRŲ AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA | | | |
|--------------------------------------|-----|---------------------|-------------|
| PATALPŲ PASKIRTIS | NR. | PATALPA | PLOTAS |
| | 30 | Butas30 | 28,74 |
| | 31 | Butas31 | 41,20 |
| | 32 | Butas32 | 57,00 |
| | | | 616,90 m² |
| KOMERCINĖS PAT. | | | |
| | 201 | Prekybinės patalpos | 610,91 |
| | | | 610,91 m² |
| | | | 1 300,23 m² |

| | | |
|--------------|---------------------------------|--|
| 0 | 2024-05 | PROJEKTIJAI PASIŪLYMAI |
| LAIDA | ISLEIDIMO DATA | LAIDOS STATUSAS IR ISLEIDIMO PRIEŽASTIS |
| ATESTATO NR. | S33 STUDIJA 33 | SKERDĖJŲ G. 3, KLAIPĖDA www.s33.lt ; studija33@s33.lt |
| 16521 | PV | M. ŠEŠKAUSKAS |
| A1257 | PDV | N. MIKULIS |
| LT | Užsakovas: UAB "NT turto grupė" | |

| | | |
|---|------|----------|
| MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBINĖMIS PATALPOMIS PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS KEIČIANT PASTATO PASKIRTĮ Į PREKYBINĖS PASKIRTIES PASTATĄ SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINJOS G. 153, KLAIPĖDA | | LAIDA |
| ANTRŲ AUKŠTO PLANAS M 1:200 | | 0 |
| LAPAS | LAPŲ | |
| 1 | 1 | |

240416 - 01 - TP - A - A02



1:200
ANTRESOLĖS PLANAS

| 01 ANTRESOLĖS PATALPŲ EKSPLIKACIJA | | | |
|------------------------------------|-----|---------------------|----------|
| PATALPŲ PASKIRTIS | NR. | PATALPA | PLOTAS |
| KOMERCINĖS PAT. | 301 | Prekybinės patalpos | 88,66 |
| | | | 88,66 m² |

| | | | | |
|--------------|---------------------------------|--|--|------|
| 0 | 2024-05 | PROJEKTIJAI PASIŪLYMAI | | |
| LAIKA | IŠLEIDIMO DATA | LAIKOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS | | |
| ATESTATO NR. | S33 STUDIJA 33 | SKERDĖJŲ G. 3, KLAIPĖDA www.s33.lt ; studija33@s33.lt | MOKSLO PASKIRTIES PASTATO SU PREKYBINĖMIS PATALPOMIS PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS KEIČIANT PASTATO PASKIRTĮ I PREKYBINĖS PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS MINIJOS G. 153, KLAIPĖDA | |
| 16521 | PV | M. ŠEŠKAUSKAS | ANTRESOLĖS PLANAS M 1:200 | |
| A1257 | PDV | N. MIKULIS | | |
| LT | Užsakovas: UAB "NT turto grupė" | | 240416 - 01 - TP - A - A03 | |
| | | | LAPAS | LAPŲ |
| | | | 1 | 1 |