PRANEŠIMAS ŽINIASKLAIDAI  
2025 m. liepos 9 d.

**Iš pirmo žvilgsnio pigus sklypas gali brangiai kainuoti: pasakė, ką įvertinti iš anksto**

**Namų statyba prasideda ne nuo plytų, o nuo tinkamo žemės sklypo. Tačiau, nors Lietuvoje yra beveik 3,5 mln. ha privačios žemės ūkio paskirties žemės, ne kiekviena jų tinkama gyvenamajai statybai. Apie tai, kokius aspektus svarbu įvertinti, kad iš pirmo žvilgsnio patrauklus sklypas nevirstų galvos skausmu, pataria „Luminor“ banko finansavimo srities vadovė Laura Žukovė.**

Perkant sklypą statyboms, dažnai pirmiausia atkreipiamas dėmesys į jo kainą už arą. Tačiau įprastai sklypo kainą lemia ne jo vieta, bet ir tai, kiek investicijų reikės prieš pradedant statybas.

„Sklypas gali pasirodyti finansiškai patrauklus vien dėl žemos bazinės kainos, tačiau be komunikacijų ar su ribojančia sklypo paskirtimi, išlaidos išauga. Dėl to skaičiuodami sklypo vertę atkreipkite dėmesį į papildomų darbų sąnaudas“, – sako ekspertė.

**Patikrinkite sklypo paskirtį**

Sklypo paskirtis yra pirmas dalykas, kurį būtina patikrinti. Nuo to priklauso, ar jame apskritai galėsite statyti gyvenamąjį namą.

„Ieškantiems sklypo individualiam namui svarbu, kad jo paskirtis būtų gyvenamoji arba mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Jei sklypas yra žemės ūkio paskirties, norint statyti namą teks keisti jo paskirtį, o tai – papildomas laikas ir išlaidos“, – pažymi L. Žukovė.

Be to, priduria ji, svarbu įsitikinti, ar sklypas patenka į teritorijų planavimo dokumentuose numatytą statyboms leidžiamą zoną.

**Įvertinkite komunikacijų prieinamumą**

Komunikacijų prieinamumas yra vienas esminių veiksnių, lemiančių tiek sklypo kainą, tiek statybų sąnaudas.

„Dažnai pirkėjai apsidžiaugia radę pigesnį sklypą, bet vėliau paaiškėja, kad netoliese nėra nei vandentiekio, nei kanalizacijos, nei elektros tinklų. O jų įvedimas gali kainuoti dešimtis tūkstančių eurų. Dėl to pasidomėkite tokiais dalykais, kaip pavyzdžiui, ar yra galimybė prisijungti prie miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų, ar netoliese yra elektros transformatorinė ir kiek kainuotų prisijungimas, ar į sklypą atvesta dujotiekio linija, ar yra įrengtas privažiavimas“, – sako banko ekspertė.

Anot L. Žukovės, jei tokios komunikacijos nėra įvestos, būtina įsivertinti, ar jų įrengimas apskritai įmanomas ir kiek tai kainuos.

**Ištirkite reljefą ir gruntą**

Iš kitos pusės, net ir tinkamos paskirties bei gerai įvertintas sklypas gali sukelti rūpesčių, jei jo reljefas sudėtingas ar gruntiniai vandenys per aukšti.

„Nelygus sklypas gali reikšti sudėtingesnius pamatų darbus, papildomą grunto išlyginimą ar drenažo įrengimą. Tai ne tik padidina statybų kainą, bet ir prailgina pasirengimo laiką. Be to, kai kuriais atvejais sudėtingas reljefas gali riboti architektūrinius sprendimus ar net turėti įtakos būsimo namo stabilumui“, – pataria L. Žukovė.

Verta pasidomėti ir sklypo istorija – ar jis nebuvo užpelkėjęs, ar tai nėra buvusi sąvartė arba pramoninės paskirties teritorija. Tokiose vietose gruntas gali būti užterštas, o tai reikštų papildomas išlaidas valymui ar net riziką sveikatai. Kilus neaiškumams, galima užsakyti geologinius tyrimus, kurie padės įvertinti būsimos statybos kaštus.

**Pasidomėkite sklypo aplinka**

Galiausiai, perkant sklypą verta pasidomėti jo aplinka, tai yra, kaimyniniais sklypais, numatoma teritorijos plėtra, taip pat, ar netoliese neplanuojama statyti triukšmingų objektų.

„Gyvenimas netoli miško ar lauko skamba romantiškai, bet svarbu žinoti, ar šalia nėra žemės ūkio paskirties sklypų, kuriuose gali būti laikomi gyvuliai ar vykdoma intensyvi ūkinė veikla. Taip pat reikia įvertinti, ar netoliese nebus statomi daugiabučiai, komerciniai objektai ar keliai, kurie gali turėti įtakos jūsų ramybei ir gyvenimo kokybei. Nepamirškite patikrinti ir to, ar sklype yra nustatyti servitutai, kurie leidžia kitiems naudotis tam tikromis sklypo dalimis – tokiu atveju negalėsite užtverti ar kitaip uždrausti naudotis šiomis sklypo dalimis“, – pabrėžia L. Žukovė.

Taigi, renkantis sklypą svarbu žvelgti plačiau nei skelbime pateikta kaina. Ji gali slėpti nemažas papildomas investicijas, kurios galutinę sumą išaugins gerokai virš planuoto biudžeto. Todėl objektyvus vertinimas turėtų apimti tiek esamus sklypo privalumus, tiek trūkumus bei būsimų darbų sąnaudas. Tik tuomet būsite tikri, kad priimate apgalvotą ir finansiškai pagrįstą sprendimą savo svajonių namams.

**Apie „Luminor“:**

„Luminor“ yra pirmaujantis nepriklausomas bankas Baltijos šalyse ir trečias pagal dydį finansinių paslaugų tiekėjas regione. Mes aptarnaujame asmenų, šeimų ir verslo finansinius poreikius. „Luminor“ siekia gerinti savo klientų ir namų rinkų finansinę sveikatą bei skatinti jų augimą. Daugiau informacijos rasite [čia](https://luminor.ee/investors#financial-calendar).

**Daugiau informacijos:**

Šarūnas Kubilius

„Luminor“ komunikacijos projektų vadovas

Tel.: +370 623 48086

El. p.: [sarunas.kubilius@luminorgroup.com](mailto:sarunas.kubilius@luminorgroup.com)