

2020-05-29
Vilnius

**Rekomenduojami taikyti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto ekonominio nuvertėjimo rodikliai
Nr. 2020-1 (galioja nuo 2020-06-01)**

Ekonominį nuvertėjimą suformuoja už vertinamo objekto ribų esantys išoriniai veiksniai. Ekonominio nuvertėjimo apskaičiavimui gali būti naudojami VĮ Registrų centras direktoriaus 2019 m. gruodžio 27 d. Nr. VE-670 (1.3 E) „Dėl vietovės pataisos koeficientų pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2020 m. sausio 1 d. ir vietovės pataisos koeficientų taikymo, nustatant nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes, tvarkos aprašo patvirtinimo“ arba ekonominis nuvertėjimas gali būti apskaičiuojamas remiantis rekomendacijomis pateiktomis Kauno Technologijos Universiteto parengtoje ataskaitoje „Nekilnojamojo turto ekonominio nuvertėjimo apskaičiavimas“ (Navickas, 2017). Prieiga internete: <http://lituka.com/wp-content/uploads/2017/04/NT-ekonominio-nuvertejimo-apskaiciavimas.pdf>.

Atsižvelgdami į tą aplinkybę, kad ekonominį turto nuvertėjimą suformuoja už vertinamo objekto ribų esantys, arba išorės, veiksniai, galime daryti pagrįstą prielaidą, kad šis nuvertėjimas gali kilti iš makro ir mikro ekonominių faktorių (*makro ir mikro ekonominių rodiklių analizės metodas*). Šie faktoriai yra bendrieji ūkio šakos būklę atspindintys rodikliai, kuriems veikiant atsiranda paklausos, vartotojų lūkesčių, valstybinių dotacijų konkrečiam regionui mažėjimas bei kiti neigiami faktoriai. Šios aplinkybės sukelia analizuojamo regiono ūkio šakų pelningumo kritimą, kas įtakos ir bendrą ekonominę situaciją, o tuo pačiu ir regiono gyventojų pajamų ir perkamosios galios pokytį. Tokiu atveju galime daryti prielaidą, kad makroekonominį nuvertėjimo faktorių atspindės konkretaus regiono gyventojų pajamų skirtumas lyginant su vidutiniu šalies lygiu. Taip pat reikia pažymėti, kad apskaičiuojant gyvenamojo būsto ekonominio nuvertėjimo dydžius yra neatsižvelgiama į atskirų ūkio sektorių pajamingumo sudedamąją dalį. Tada bendroji ekonominio nuvertėjimo skaičiavimo formulė būtų:

$$k = \left(1 - \frac{DU_{reg}}{DU_b}\right) * 100\%$$

Kur:

k – ekonominio nuvertėjimo dydis;

DU_b - vidutinis darbo užmokestis šalyje, Eur/mėn.

DU_{reg} - vidutinis darbo užmokestis regione (rajone), Eur/mėn.;

Duomenys gyvenamojo nekilnojamojo turto ekonominio nuvertėjimo skaičiavimui pateikiama toliau lentelėje.

Darbo užmokestis bruto (mėnesinis), EUR		2019K3	2019K4	Vid. (B+C)/2	k
A		B	C	D	E
Vidutinis darbo užmokestis (bruto)		1317,6	1358,6	1338,1	
Šalies ūkis be individualiųjų įmonių					
1	Elektrėnų sav.	1195,8	1193,9	1194,9	10,71%
2	Šalčininkų r. sav.	948,4	964,1	956,3	28,54%
3	Širvintų r. sav.	1114,1	1114,8	1114,5	16,71%
4	Švenčionių r. sav.	1044,4	1086,3	1065,4	20,38%
5	Trakų r. sav.	1302,5	1324,9	1313,7	1,82%
6	Ukmergės r. sav.	1148,8	1140,9	1144,9	14,44%
7	Vilniaus m. sav.	1503,3	1559,4	1531,4	-14,44%
8	Vilniaus r. sav.	1211,7	1223,7	1217,7	9,00%
9	Alytaus m. sav.	1163,3	1195,4	1179,4	11,86%
10	Alytaus r. sav.	1112	1213,2	1162,6	13,12%
11	Druskininkų sav.	1065,9	1066,3	1066,1	20,33%
12	Lazdijų r. sav.	993,5	1033,7	1013,6	24,25%
13	Varėnos r. sav.	986,7	995,1	990,9	25,95%
14	Birštono sav.	1067,8	1132,9	1100,4	17,77%
15	Jonavos r. sav.	1266,1	1338,3	1302,2	2,68%
16	Kaišiadorių r. sav.	1164,8	1202,2	1183,5	11,55%
17	Kauno m. sav.	1358,2	1406,6	1382,4	-3,31%
18	Kauno r. sav.	1273	1290,9	1282,0	4,20%
19	Kėdainių r. sav.	1270,2	1262,7	1266,5	5,35%
20	Prienų r. sav.	1018,1	1039,5	1028,8	23,11%
21	Raseinių r. sav.	1080,9	1098,5	1089,7	18,56%
22	Klaipėdos m. sav.	1357,1	1408,4	1382,8	-3,34%
23	Klaipėdos r. sav.	1164	1211,4	1187,7	11,24%
24	Kretingos r. sav.	1030,8	1047,7	1039,3	22,33%
25	Neringos sav.	1090	1279,5	1184,8	11,46%
26	Palangos m. sav.	977,4	1040,2	1008,8	24,61%
27	Skuodo r. sav.	993,8	1010	1001,9	25,13%
28	Šilutės r. sav.	1095,3	1126,6	1111,0	16,98%
29	Kalvarijos sav.	961,7	960,1	960,9	28,19%
30	Kazlų Rūdos sav.	1182,1	1164,2	1173,2	12,33%
31	Marijampolės sav.	1123,3	1118,6	1121,0	16,23%
32	Šakių r. sav.	1078,2	1103,2	1090,7	18,49%
33	Vilkaviškio r. sav.	944,8	990,7	967,8	27,68%
34	Biržų r. sav.	1025,5	1044	1034,8	22,67%
35	Kupiškio r. sav.	1029,9	1038,3	1034,1	22,72%
36	Panevėžio m. sav.	1227,2	1250,6	1238,9	7,41%
37	Panevėžio r. sav.	1034	1084,5	1059,3	20,84%
38	Pasvalio r. sav.	1056,6	1038,5	1047,6	21,71%
39	Rokiškio r. sav.	1071,6	1112,2	1091,9	18,40%
40	Akmenės r. sav.	1142,8	1225,3	1184,1	11,51%
41	Joniškio r. sav.	1077	1057,6	1067,3	20,24%
42	Kelmės r. sav.	1041,4	1055,4	1048,4	21,65%

Darbo užmokestis bruto (mėnesinis), EUR		2019K3	2019K4	Vid. (B+C)/2	k
A		B	C	D	E
Vidutinis darbo užmokestis (bruto)		1317,6	1358,6	1338,1	
Šalies ūkis be individualiųjų įmonių					
43	Pakruojo r. sav.	1143,2	1160	1151,6	13,94%
44	Radviliškio r. sav.	996,8	1006,5	1001,7	25,14%
45	Šiaulių m. sav.	1134,5	1151,8	1143,2	14,57%
46	Šiaulių r. sav.	1017,5	1039,1	1028,3	23,15%
47	Jurbarko r. sav.	1018,8	1024	1021,4	23,67%
48	Pagėgių sav.	1065,8	1040,1	1053,0	21,31%
49	Šilalės r. sav.	1009,6	1016,7	1013,2	24,28%
50	Tauragės r. sav.	1054,8	1070	1062,4	20,60%
51	Mažeikių r. sav.	1201,4	1210,2	1205,8	9,89%
52	Plungės r. sav.	1114	1140,4	1127,2	15,76%
53	Rietavo sav.	1161,9	1127,2	1144,6	14,46%
54	Telšių r. sav.	1081,1	1103,5	1092,3	18,37%
55	Anykščių r. sav.	1017,2	1027,5	1022,4	23,60%
56	Ignalinos r. sav.	993,2	1017	1005,1	24,89%
57	Molėtų r. sav.	1007,8	1037,6	1022,7	23,57%
58	Utenos r. sav.	1106,1	1140,9	1123,5	16,04%
59	Visagino sav.	1232,6	1224,3	1228,5	8,19%
60	Zarasų r. sav.	932,4	951,8	942,1	29,59%

Skaičiavimams naudotų statistinių duomenų šaltinis: Lietuvos Statistikos departamentas.

Prieiga internete:

<https://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize#/>

<https://osp.stat.gov.lt/web/guest/pagrindiniai-salies-rodikliai>

Pastabos:

1. duomenys atnaujinami einamajam ketvirčiui pasibaigus ir Statistikos departamentui pateikus aktualią informaciją;
2. ekonominio nuvertėjimo skaičiavimams naudojami atskirų Lietuvos savivaldybių paskutinių keturių ketvirčių vidutiniai darbo užmokesčio (bruto) dydžiai ir skelbiamas bendras vidutinis Lietuvos darbo užmokesčio dydis paskutinio ketvirčio pabaigos datai.