

2021-08-12
 Vilnius

Rekomenduojami taikyti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto ekonominio nuvertėjimo rodikliai
Nr. 2021-1 (galioja nuo 2021-08-16)

Ekonominį nuvertėjimą suformuoja už vertinamo objekto ribų esantys išoriniai veiksniai. Ekonominio nuvertėjimo apskaičiavimui gali būti naudojami VĮ Registrų centras direktoriaus 2020 gruodžio 19 d. įsakymu Nr. VE-323 (1.3 E) patvirtinti vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2021 m. sausio 1 d. (Šaltinis: VĮ Registrų centras, prieiga internete <https://www.registrucentras.lt/p/525>) 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		2020K4	2021K1	Vid. (B+C)/2	k
A		B	C	D	E
Vidutinis darbo užmokestis (bruto)		1524,2	1517,4	1520,8	
Šalies ūkis be individualiųjų įmonių					
1	Elektrėnų sav.	1389,5	1373,2	1381,4	9,17%
2	Šalčininkų r. sav.	1141	1160,7	1150,9	24,33%
3	Širvintų r. sav.	1273,3	1280,9	1277,1	16,02%
4	Švenčionių r. sav.	1264,6	1180,5	1222,6	19,61%
5	Trakų r. sav.	1463,6	1428	1445,8	4,93%
6	Ukmergės r. sav.	1253,7	1270	1261,9	17,03%
7	Vilniaus m. sav.	1727	1737,6	1732,3	-13,91%
8	Vilniaus r. sav.	1369,8	1372	1370,9	9,86%
9	Alytaus m. sav.	1358,4	1311	1334,7	12,24%
10	Alytaus r. sav.	1301,3	1263,1	1282,2	15,69%
11	Druskininkų sav.	1104,4	1105,1	1104,8	27,36%
12	Lazdijų r. sav.	1146,1	1130,8	1138,5	25,14%
13	Varėnos r. sav.	1069,8	1083,1	1076,5	29,22%
14	Birštono sav.	1260,6	1180,1	1220,4	19,76%
15	Jonavos r. sav.	1501,5	1463,3	1482,4	2,52%
16	Kaišiadorių r. sav.	1344,7	1314,5	1329,6	12,57%
17	Kauno m. sav.	1591,2	1567,3	1579,3	-3,84%
18	Kauno r. sav.	1455,6	1431,6	1443,6	5,08%
19	Kėdainių r. sav.	1462	1534,9	1498,5	1,47%
20	Prienų r. sav.	1202,2	1211,1	1206,7	20,66%
21	Raseinių r. sav.	1228,6	1191,7	1210,2	20,43%
22	Klaipėdos m. sav.	1587	1535,9	1561,5	-2,67%
23	Klaipėdos r. sav.	1321,8	1325,5	1323,7	12,96%
24	Kretingos r. sav.	1172,8	1169,9	1171,4	22,98%
25	Neringos sav.	1324,5	1319,7	1322,1	13,07%
26	Palangos m. sav.	1106	1121,6	1113,8	26,76%
27	Skuodo r. sav.	1179,4	1109,4	1144,4	24,75%
28	Šilutės r. sav.	1258,4	1215,7	1237,1	18,66%
29	Kalvarijos sav.	1145,7	1162,2	1154,0	24,12%
30	Kazlų Rūdos sav.	1255,2	1270,3	1262,8	16,97%
31	Marijampolės sav.	1279,9	1260,3	1270,1	16,48%
32	Šakių r. sav.	1221,7	1197,9	1209,8	20,45%
33	Vilkaviškio r. sav.	1177	1144,4	1160,7	23,68%
34	Biržų r. sav.	1209,5	1197,2	1203,4	20,87%
35	Kupiškio r. sav.	1216,9	1234,2	1225,6	19,41%
36	Panevėžio m. sav.	1399,3	1366,4	1382,9	9,07%
37	Panevėžio r. sav.	1241,4	1222,2	1231,8	19,00%
38	Pasvalio r. sav.	1166,6	1193,1	1179,9	22,42%
39	Rokiškio r. sav.	1223,9	1237,8	1230,9	19,07%
40	Akmenės r. sav.	1369,8	1333,3	1351,6	11,13%
41	Joniškio r. sav.	1204,4	1200,1	1202,3	20,95%
42	Kelmės r. sav.	1235,1	1206,4	1220,8	19,73%

Darbo užmokestis bruto (mėnesinis), EUR		2020K4	2021K1	Vid. (B+C)/2	k
A		B	C	D	E
Vidutinis darbo užmokestis (bruto)		1524,2	1517,4	1520,8	
Šalies ūkis be individualiųjų įmonių					
43	Pakruojo r. sav.	1359,9	1259,5	1309,7	13,88%
44	Radviliškio r. sav.	1172,6	1168	1170,3	23,05%
45	Šiaulių m. sav.	1343,7	1328	1335,9	12,16%
46	Šiaulių r. sav.	1178,1	1171	1174,6	22,77%
47	Jurbarko r. sav.	1193,5	1217,2	1205,4	20,74%
48	Pagėgių sav.	1208,7	1210,9	1209,8	20,45%
49	Šilalės r. sav.	1186,8	1155,9	1171,4	22,98%
50	Tauragės r. sav.	1263,8	1260	1261,9	17,02%
51	Mažeikių r. sav.	1378,3	1396,4	1387,4	8,77%
52	Plungės r. sav.	1276,6	1292,7	1284,7	15,53%
53	Rietavo sav.	1268	1290,6	1279,3	15,88%
54	Telšių r. sav.	1296,4	1275,4	1285,9	15,45%
55	Anykščių r. sav.	1208,2	1190,2	1199,2	21,15%
56	Ignalinos r. sav.	1131,4	1137,4	1134,4	25,41%
57	Molėtų r. sav.	1144,3	1197,1	1170,7	23,02%
58	Utenos r. sav.	1344,4	1318,5	1331,5	12,45%
59	Visagino sav.	1354,3	1399,1	1376,7	9,48%
60	Zarasų r. sav.	1055,5	1045,8	1050,7	30,91%

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.