

2026-04-30

# APDAIRIAI KONSERVATYVIŲ KRITERIJŲ TAIKYMAS



**NUSTATANT NEKILNOJAMOJO TURTO VERTEĮ KEITIMO TIKSLU**

- „**Bazelis III**“ standartai – Bazelio bankų priežiūros komiteto Tarptautiniai bankų kapitalo ir likvidumo standartai, parengti reaguojant į 2007–2009 m. finansų krizę. Šie standartai skirti bankų reguliavimui, priežiūrai ir rizikos valdymui stiprinti. Viena iš Bazelis III standartuose numatytų priemonių yra apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai.
- **CRR** – Europos Parlamentas ir Europos Taryba „Bazelis III“ standartus priėmė patvirtindama Kapitalo reikalavimų reglamentą (ES) 2024/1623, kuriuo papildė reglamentą „Dėl riziką ribojančių reikalavimų kredito įstaigoms“ Nr. 575/2013. Šis reglamentas turi pirmenybę prieš nacionalinę teisę ir bankai privalo užtikrinti, kad įkeičiamo turto vertinimas atitiktų jame nustatytus kriterijus. Nuoroda internete: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:02013R0575-20260101>.
- Šiuo pagrindu (CRR 229 straipsnyje) yra nurodoma, kad **nuo 2025 m. sausio 1 dienos**, nekilnojamojo turto užstato vertė turi būti nustatyta nepriklausomo vertintojo, **taikant apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus**.

CRR 229 straipsnio 1 dalis:

*Nekilnojamojo turto vertinimas turi atitikti visus šiuos reikalavimus:*

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

***b) vertė nustatoma taikant apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus:***

***i) vertė neapima lūkesčių dėl kainų padidėjimo;***

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

*c) vertė skaidriai ir aiškiai dokumentuojama;*

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

Europos vertinimo standartuose šie Europos Sąjungos teisės reikalavimai perkelti į praktinę vertinimo veiklą.

**2-oji EVTT „Vertinimas hipotekinio skolinimo tikslais – apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“** – tai EVS rekomendacinis dokumentas, kuriame pateikti nurodymai ir patarimai kaip CRR nurodytus apdairiai konservatyvius kriterijus taikyti nekilnojamajam turtui vertinti įkeitimo tikslu.

European Valuation Standards 2025

---

## **EVGN 2** Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria

## EVTT 2. Vertinimas įkeitimo tikslu – Apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai

Šis dokumentas aprašo Europos Sąjungos reglamento dėl „apdairiai konservatyvių vertinimo kriterijų“ įgyvendinimą hipotekos paskolų vertinimuose, remiantis naujausia Europos Sąjungos **Kapitalo reikalavimų reglamento (CRR)** redakcija, kuri įsigaliojo kaip ES teisės dalis. Dokumentas pabrėžia šiuos svarbiausius aspektus:

### 1. Bazelio III įgyvendinimas:

„Apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“ buvo sukurti stiprinti bankų priežiūrą ir rizikos valdymą, siekiant išvengti nekilnojamojo turto rinkos burbulų ir finansinių krizių pasikartojimo.

### 2. ES reguliavimas:

ES valstybėse narėse vertinimai nuo 2025 m. sausio 1 dienos privalo būti atlikti laikantis reglamentuose nustatytų kriterijų, kurie:

- Neleidžia vertinimuose atsižvelgti į kainų didėjimo lūkesčius („vertė neapima lūkesčių dėl kainų didėjimo“).
- Reikalauja koreguoti vertę, jei dabartinė rinkos vertė yra gerokai didesnė nei tvari vertė per visą paskolos trukmę („vertė koreguojama atsižvelgiant į galimybę, kad dabartinė rinkos vertė gali būti gerokai didesnė nei vertė, kuri būtų tvari per visą paskolos trukmę“).

### 3. Vertės pateikimas:

Ataskaitose įkeitimo tikslu turi būti pateikiama ne tik „rinkos vertė“, bet ir „vertė, nustatyta laikantis apdairiai konservatyvių vertinimo kriterijų“.

## Vertinimo metodikos:

CRR nepateikia jokių nurodymų, kaip praktikuojantiems vertintojams interpretuoti naująsias jo nuostatas dėl apdairiai konservatyvių vertinimo kriterijų, todėl TEGOVA siūlo vadovautis jos parengtomis gairėmis.

EVTT 2 gairėse aptariami skirtingi metodai, kuriuos taikant vertintojas turi užtikrinti konservatyvų ir pagrįstą požiūrį:

- **Pajamų metodas:** Atsižvelgiama į dabartines turto pajamas ir rinkos pajamingumą, vengiant spekuliacinių lūkesčių dėl kainų augimo.
- **Tiesioginio kapitalizavimo modelis:** Atspindi dabartinį pajamų lygį, kapitalizacijos norma neturi atspindėti spekuliatyvių rinkos lūkesčių.
- **Diskontuotų pinigų srautų (DCF) modelis:** Prognozės turi būti pagrįstos rinkos realijomis, vengiant nepagrįsto optimizmo.
- **Nuomos augimas:** Nuomos indeksacija ir prognozės turi būti konservatyvios, atsižvelgiant į centrinių bankų ilgalaikius infliacijos tikslus.

### **Neigiami veiksniai:**

Gairės nurodo, kad vertintojai turi įvertinti visus veiksnius, galinčius neigiamai paveikti turto vertę per visą paskolos laikotarpį, pvz., energinio efektyvumo reikalavimus, gyventojų mažėjimą ar taršių objektų statybą šalia.

### **Plėtotojo pelnas:**

Liekamojo metodo vertinimuose turi būti atsižvelgiama į rizikas, susijusias su projekto vykdymu, koreguojant plėtotojo pelno lygį pagal konservatyvias prielaidas.

### **Teisiniai reikalavimai:**

Vertintojai privalo turėti tinkamą kvalifikaciją ir būti nepriklausomi nuo paskolos išdavimo proceso. Vertinimai turi atitikti ES teisės aktų reikalavimus, o turto „vertė, nustatyta laikantis apdairiai konservatyvių vertinimo kriterijų“ negali viršyti „rinkos vertės“.

**TEGOVA (EVS) REKOMENDACIJOS:**

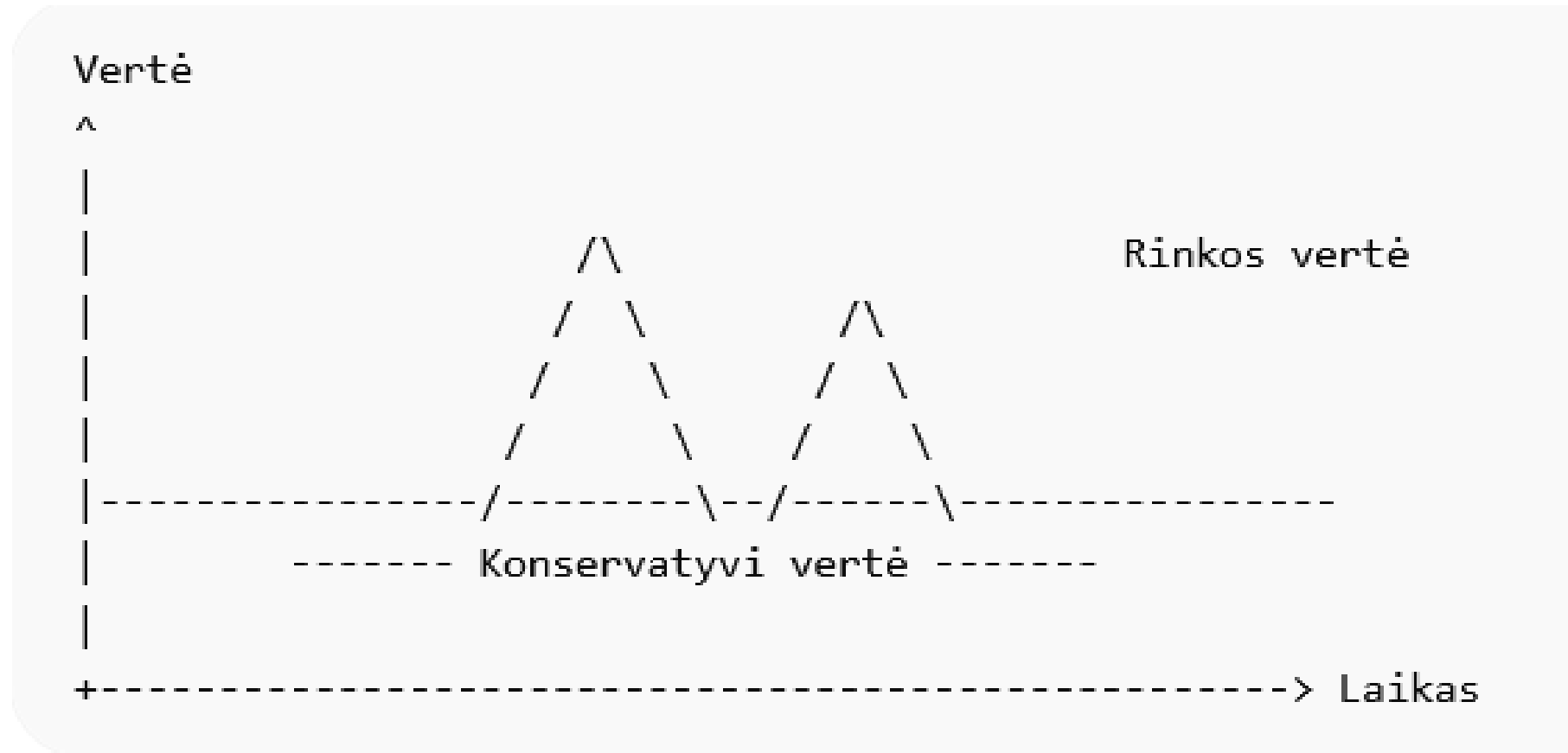
3.15. Siekiant išanalizuoti, ar yra atitiktis šiame papunktyje nustatytam apdairaus vertinimo kriterijui, vertintojas turėtų iš kredito įstaigos gauti informaciją apie **paskolos laikotarpio trukmę**. Reikėtų pažymėti, kad daugeliu atvejų, ilgėjant paskolos terminui, didėja rizika, jog laikui bėgant pasikeis turto vertė, todėl ilgesnės trukmės paskolų atveju tvari turto vertė gali būti mažesnė.

3.16. Atliekant vertinimą pagal lyginamąjį požiūrį, rizikos, kad dabartinė turto rinkos vertė gali būti reikšmingai didesnė už vertę, kuri būtų tvari per visą paskolos laikotarpį, įvertinimas gali būti grindžiamas rinkos analize atsižvelgiant į jos cikliškumą.

Jeigu turto rinkos vertė buvo nustatyta tuo metu, kai rinka buvo ciklo viršūnėje, tikėtina, kad egzistuoja rizika, jog ši vertė bus reikšmingai didesnė už vertę, kuri galėtų būti išlaikyta per visą paskolos laikotarpį. Ir, priešingai, jeigu rinkos vertė buvo nustatyta tuo metu, kai rinka buvo ciklo žemiausiame taške, tikėtina, kad tokia rizika yra nedidelė.

3.17. Be analizės, **kurioje ciklo stadijoje yra rinka**, vertinant apibūdintą riziką turėtų būti atsižvelgiama ir į visus kitus žinomus veiksnius. Visų pirma, tam tikros rūšies turto perteklinė pasiūla rinkoje gali lemti kainų mažėjimą ateityje, o kartu ir vertinamo turto vertės sumažėjimą ateityje.

3.18. **Kiti tokio pobūdžio veiksniai** gali būti, pavyzdžiui, **energinio naudingumo reguliavimo poveikis**, kai dėl teisės aktuose nustatytos pareigos iki konkrečios datos arba tam tikro įvykio renovuoti pastatą taip, kad jo energinis naudingumas pasiektų aukštesnį lygį, susidaro neišvengiamai dideli kaštai, darantys poveikį rinkos vertei (žr. EVS 6 Vertinimas ir energinis naudingumas) arba **gyventojų skaičiaus mažėjimas tam tikroje vietovėje**, pasireiškiantis poveikiu vietos rinkai ir ateityje galintis lemti menkesnę gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto paklausą, taigi ir vertinamo turto vertės sumažėjimą.



3.19. Vadovaujantis 229 straipsnio (1) dalies d punktu, jei turto rinkos vertę galima nustatyti, aukščiau aprašyta turto „vertė“ neturi viršyti tos rinkos vertės. Siekdami atitikti šį reikalavimą, **vertintojai visada turėtų nustatyti tiek turto „vertę“, tiek jo „rinkos vertę“.**

Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė nustatoma vykdant šiuos etapus:

**I. Rinkos vertės nustatymas:** Rinkos vertė nustatoma vadovaujantis vertinimo standartų nurodymais ir teisės aktų, jei taikomi, reikalavimais.

**II. Pirmojo kriterijaus taikymas:** Įvertinama, ar nustatytoje rinkos vertėje nėra įtrauktų nepagrįstų kainų augimo lūkesčių. Apie tai rašoma 2-osios EVTT 3.8.1–3.13.1 punktuose.

**III. Antrojo kriterijaus taikymas:** Nustatytos vertės tvarumui užtikrinti atliekamas matematinis jau pirmuoju kriterijumi koreguotos vertės perskaičiavimas (koregavimas).

**Pirmasis apdairiai konservatyvus kriterijus** – nustatyta turto vertė neapima lūkesčių dėl kainų padidėjimo. Todėl nustatyta rinkos vertė turėtų būti išnagrinėta ir, jei reikalinga, koreguota, kad atitiktų 2-osios EVTT 3.8.1–3.13.1 punktuose aprašytus nurodymus.

**Antrasis apdairiai konservatyvus kriterijus** – nustatyta vertė negali būti gerokai didesnė už vertę, kuri būtų tvari per visą paskolos laikotarpį. Šiam nurodymui įvykdyti rekomenduojama pagal pirmąjį kriterijų koreguotą turto vertę tikslinti koeficientu.

Nustatant rinkos vertę lyginamuoju metodu ir naudojant faktinius pirkimo-pardavimo sandorius, yra remiamasi rinkos duomenimis, kurie rodo esamus, bet ne ateities lūkesčius. Todėl papildomi koregavimai nepagrįstiems lūkesčiams eliminuoti neturėtų būti taikomi.

EVTT 2 3.12 punkte aptariamas nuomos kainų indeksavimas ir apribojimas: jei vertinamo NT nuomos sutartis(-ys) galios dar kelerius metus, nuomos kainai indeksuoti privalu taikyti arba centrinio banko (Lietuvai, kaip euro zonos šaliai, aktuali Europos centrinio banko pinigų politikos strategija) nustatytą infliacijos dydžio tikslą (2,00 proc.), arba esamą ar prognozuojamą infliacijos indekso dydį, jei jis mažesnis už centrinio banko nustatytą infliacijos indekso lygio tikslą.

EVTT 2 3.13 punkte pateikta nuomonė dėl vystytojo pelno taikant liekamosios vertės metodą ir siūloma didinti plėtotojo pelno lygį dėl to, kad rinkos dalyviai vertės nustatymo dieną gali sutikti su mažesniu plėtotojui tenkančiu pelno lygiu dėl lūkesčių kad nuo vertės nustatymo dienos iki faktinio statybos užbaigimo datos padidės bendroji užbaigtos plėtros vertė (angl. – *Gross development value*). Tačiau lieka rizika, kad per minėtą laikotarpį bendroji užbaigtos plėtros vertė sumažės. Išlyga: Tenka pažymėti, kad Lietuvos vertintojams prieinamų duomenų apie vystytojo pelno lygį nėra, todėl neįmanoma pateikti patarimų kaip įvykdyti 3.13 punkto nuostatą.

Koregavimo koeficientui  $K_{2KR}$  nustatyti rekomenduojama taikyti Lietuvos banko periodiškai skelbiamą rodiklį – „**Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana**“. Šis rodiklis skelbiamas Lietuvos banko interneto svetainėje, leidinyje „Finansinio ciklo Lietuvoje ketvirtinis vertinimas“ (nuoroda: [Finansinio stabilumo užtikrinimo priemonės | Lietuvos bankas](#)). Šio interneto puslapio skyriuje „Sprendimai dėl AKR normos“ esančios lentelės stulpelyje „Susijusi medžiaga“ patalpinti finansinio ciklo ketvirtiniai vertinimai (pdf formatu) ir jiems sudaryti naudotų duomenų Excel formato failai. Rodikliai, susiję su būsto rinkos disbalansais, skelbiami Excel lape „2.3. Kiti rodikliai“, rizikos veiksnių koeficientu pasirenkamas stulpelyje „Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana“ naujausias skelbiamas dydis.

**Būsto kainų pervertinimo rodiklių medianą rekomenduojama taikyti bet kokios paskirties nekilnojamajam turtui esančiam Lietuvos teritorijoje.**

# ANTRASIS KRITERIJUS

|         | Sudėtiniai rodikliai  |   | Galimas nekilnojamojo turto kainų pervertinimas |                                      |   |   | Kredito kaita               |                                      |   |
|---------|---|---|---|--------------------------------------|---|---|-----------------------------|--------------------------------------|---|
|         | Finansinio ciklo indeksas (naujos PFĮ paskolos, būsto kainos, skolos našta, palūkanų normų marža, einamoji sąsk.) | Finansinio ciklo indeksas (platus kreditas, būsto kainos, skolos našta, palūkanų normų marža, einamoji sąsk.) | Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana       | Nominalusis būsto kainų 1 m. augimas | Realusis būsto kainų 1 m. augimas (atskaičius SVKI) | Būsto kainų ir pajamų santykio 1 m. skirtumas | PFĮ kredito ir BVP santykis | Nominalusis PFĮ kredito 1 m. augimas | Realusis kredito 1 m. augimas (atskaičius SVKI) |
| Data    | Indeksas, [0;1]   | Indeksas, [0;1]   | Proc.   | Proc.                                | Proc.   | Proc. p.                                      | Proc.                       | Proc.                                | Proc.   |
| 2020 06 | 0,03  | 0,06  | -13,6   | 8,1                                  | 7,2   | 0,4   | 38,9                        | -0,6                                 | -1,2  |
| 2020 09 | 0,03  | 0,05  | -11,9   | 8,9                                  | 8,3   | 0,2   | 38,8                        | -1,2                                 | -2,1  |
| 2020 12 | 0,05  | 0,04  | -13,9   | 4,8                                  | 4,9   | -0,3  | 38,1                        | -2,1                                 | -2,4  |
| 2021 03 | 0,07  | 0,06  | -11,7   | 7,1                                  | 5,4   | 0,4   | 38,1                        | -1,4                                 | -2,1  |
| 2021 06 | 0,09  | 0,09  | -6,2  | 12,2                                 | 8,3   | 1,2   | 37,6                        | 3,1                                  | -0,1  |
| 2021 09 | 0,12  | 0,11  | 0,2   | 17,0                                 | 9,9   | 2,3   | 37,6                        | 5,8                                  | 0,5   |
| 2021 12 | 0,14  | 0,18  | 3,0   | 23,6                                 | 11,6  | 3,1   | 37,3                        | 10,6                                 | 1,1   |
| 2022 03 | 0,14  | 0,19  | 1,9   | 26,1                                 | 9,1   | 3,1   | 37,2                        | 13,3                                 | -0,6  |
| 2022 06 | 0,14  | 0,22  | 3,0   | 24,4                                 | 3,2   | 3,3   | 36,7                        | 14,0                                 | -3,9  |
| 2022 09 | 0,13  | 0,24  | 2,3   | 20,3                                 | -1,8  | 3,5   | 36,8                        | 16,0                                 | -4,5  |
| 2022 12 | 0,11  | 0,20  | -0,2  | 18,2                                 | -1,5  | 2,9   | 36,0                        | 14,2                                 | -5,8  |
| 2023 03 | 0,07  | 0,17  | 0,1   | 12,2                                 | -2,6  | 1,9   | 35,0                        | 10,1                                 | -5,9  |
| 2023 06 | 0,05  | 0,13  | 0,4   | 8,8                                  | 0,5   | 0,9   | 34,3                        | 8,1                                  | -2,4  |
| 2023 09 | 0,04  | 0,11  | 1,4   | 5,9                                  | 1,7   | -0,3  | 34,7                        | 5,5                                  | -0,4  |
| 2023 12 | 0,04  | 0,13  | 0,2   | 4,1                                  | 2,4   | -0,5  | 34,4                        | 5,7                                  | 3,2   |
| 2024 03 | 0,05  | 0,10  | 1,4   | 6,0                                  | 5,6   | -0,1  | 34,5                        | 7,1                                  | 6,2   |
| 2024 06 | 0,05  | 0,11  | 2,3   | 4,4                                  | 3,3   | -0,2  | 34,8                        | 8,2                                  | 7,4   |
| 2024 09 | 0,07  | 0,11  | -0,6  | 3,3                                  | 2,9   | -0,5  | 35,3                        | 9,0                                  | 8,2   |
| 2024 12 | 0,07  | 0,13  | 5,2   | 6,9                                  | 5,0   | 0,1   | 36,0                        | 11,2                                 | 10,1  |
| 2025 03 | 0,10  | 0,15  | 2,4   | 3,7                                  | 0,0   | 0,1   | 36,5                        | 12,7                                 | 9,0   |
| 2025 06 | 0,14  | 0,18  | 2,8   | 7,7                                  | 4,4   | 0,9   | 37,6                        | 15,7                                 | 12,0  |
| 2025 09 | 0,16  | 0,20  | 6,3   | 12,7                                 | 8,6   | 1,9   | 38,8                        | 17,1                                 | 13,0  |
| 2025 12 |   |   | 6,9   | 10,5                                 | 7,1   | 2,5   | 39,4                        | 16,4                                 | 12,4  |

|         | Sudėtiniai rodikliai  |   | Galimas nekilnojamojo tu                 |                                      |
|---------|---|---|--|--------------------------------------|
|         | Finansinio ciklo indeksas (naujos PFĮ paskolos, būsto kainos, skolos našta, palūkanų normų marža, einamoji sąsk.) | Finansinio ciklo indeksas (platus kreditas, būsto kainos, skolos našta, palūkanų normų marža, einamoji sąsk.) | Būsto kainų pervedinimo rodiklių mediana | Nominalusis būsto kainų 1 m. augimas |
| Data    | Indeksas, [0;1]   | Indeksas, [0;1]   | Proc.                                    | Proc.                                |
| 2020 06 | 0,03  | 0,06  | -13,6                                    | 8,1                                  |
| 2020 09 | 0,03  | 0,05  | -11,9                                    | 8,9                                  |
| 2020 12 | 0,05  | 0,04  | -13,9                                    | 4,8                                  |
| 2021 03 | 0,07  | 0,06  | -11,7                                    | 7,1                                  |
| 2021 06 | 0,09  | 0,09  | -6,2                                     | 12,2                                 |
| 2021 09 | 0,12  | 0,11  | 0,2                                      | 17,0                                 |
| 2021 12 | 0,14  | 0,18  | 3,0                                      | 23,6                                 |
| 2022 03 | 0,14  | 0,19  | 1,9                                      | 26,1                                 |
| 2022 06 | 0,14  | 0,22  | 3,0                                      | 24,4                                 |
| 2022 09 | 0,13  | 0,24  | 2,3                                      | 20,3                                 |
| 2022 12 | 0,11  | 0,20  | -0,2                                     | 18,2                                 |
| 2023 03 | 0,07  | 0,17  | 0,1                                      | 12,2                                 |
| 2023 06 | 0,05  | 0,13  | 0,4                                      | 8,8                                  |
| 2023 09 | 0,04  | 0,11  | 1,4                                      | 5,9                                  |
| 2023 12 | 0,04  | 0,13  | 0,2                                      | 4,1                                  |
| 2024 03 | 0,05  | 0,10  | 1,4                                      | 6,0                                  |
| 2024 06 | 0,05  | 0,11  | 2,3                                      | 4,4                                  |
| 2024 09 | 0,07  | 0,11  | -0,6                                     | 3,3                                  |
| 2024 12 | 0,07  | 0,13  | 5,2                                      | 6,9                                  |
| 2025 03 | 0,10  | 0,15  | 2,4                                      | 3,7                                  |
| 2025 06 | 0,14  | 0,18  | 2,8                                      | 7,7                                  |
| 2025 09 | 0,16  | 0,20  | 6,3                                      | 12,7                                 |
| 2025 12 |   |   | 6,9                                      | 10,5                                 |

|         | Sudėtiniai rodikliai  |   | Galimas nekilnojamojo tu                 |                                      |
|---------|---|---|--|--------------------------------------|
|         | Finansinio ciklo indeksas (naujos PFĮ paskolos, būsto kainos, skolos našta, palūkanų normų marža, einamoji sąsk.) | Finansinio ciklo indeksas (platus kreditas, būsto kainos, skolos našta, palūkanų normų marža, einamoji sąsk.) | Būsto kainų pervedinimo rodiklių mediana | Nominalusis būsto kainų 1 m. augimas |
| Data    | Indeksas, [0;1]   | Indeksas, [0;1]   | Proc.                                    | Proc.                                |
| 2020 03 | 0,03  | 0,08  | -6,2                                     | 7,9                                  |
| 2020 06 | 0,03  | 0,06  | -4,6                                     | 7,2                                  |
| 2020 09 | 0,03  | 0,05  | -2,5                                     | 8,2                                  |
| 2020 12 | 0,05  | 0,05  | -3,1                                     | 4,6                                  |
| 2021 03 | 0,07  | 0,06  | -2,8                                     | 7,1                                  |
| 2021 06 | 0,09  | 0,09  | 0,5                                      | 12,6                                 |
| 2021 09 | 0,12  | 0,11  | 6,4                                      | 17,2                                 |
| 2021 12 | 0,14  | 0,18  | 8,2                                      | 23,6                                 |
| 2022 03 | 0,14  | 0,19  | 9,3                                      | 25,9                                 |
| 2022 06 | 0,14  | 0,22  | 8,3                                      | 24,0                                 |
| 2022 09 | 0,13  | 0,23  | 7,2                                      | 20,4                                 |
| 2022 12 | 0,11  | 0,19  | 3,6                                      | 17,6                                 |
| 2023 03 | 0,07  | 0,17  | 3,2                                      | 12,4                                 |
| 2023 06 | 0,06  | 0,13  | 3,3                                      | 9,1                                  |
| 2023 09 | 0,04  | 0,11  | 4,1                                      | 6,2                                  |
| 2023 12 | 0,05  | 0,13  | 2,8                                      | 4,5                                  |
| 2024 03 | 0,05  | 0,11  | 4,0                                      | 5,9                                  |
| 2024 06 | 0,05  | 0,11  | 4,9                                      | 4,2                                  |
| 2024 09 | 0,07  | 0,11  | 3,3                                      | 3,2                                  |
| 2024 12 | 0,07  | 0,13  | 5,1                                      | 7,1                                  |
| 2025 03 | 0,10  | 0,15  | 2,5                                      | 4,1                                  |
| 2025 06 | 0,14  | 0,18  | 5,0                                      | 8,6                                  |
| 2025 09 |   |   | 8,0                                      | 12,8                                 |

Išnagrinėjus Lietuvos NT rinką, papildomų koregavimų šiems veiksniams atspindėti siūloma netaikyti dėl toliau pateiktų priežasčių:

**Pasiūlos perviršio rizika.** Lietuvos didžiuosiuose miestuose plėtotojai veikia apdairiai, todėl pasiūloje esantis objektų kiekis išlieka ribotas ir nesudaro sąlygų pertekliui atsirasti. Regionuose komercinis NT dažniausiai statomas savoms reikmėms, o naujų daugiabučių projektai yra pavieniai. Individualių namų statyboje vyrauja statyba asmeniniam naudojimui, o ne kvartalų plėtra pardavimui. Šiuo metu pagrindo prognozuoti būsimą pasiūlos perviršį nėra.

**Renovavimo išlaidų rizika.** Galiojantis ir numatomas teisinis reguliavimas (įskaitant Direktyvą (ES) 2024/1275) nenumato priverstinio mechanizmo, kuris besąlygiškai įpareigotų savininkus atlikti esamų pastatų renovaciją artimiausiu metu. Nors naujiems pastatams nuo 2030 m. bus taikomi „visai netaršaus pastato“ (angl. *Zero emission buildings, ZEB*) standartai, esamiems pastatams Direktyva leidžia taikyti lanksčius, kaštų atžvilgiu optimalius reikalavimus, todėl staigaus vertės nuosmukio dėl renovacijos kaštų prielaidai pagrindo nėra.

**Gyventojų skaičiaus mažėjimo rizika.** Statistikos duomenys patvirtina, kad NT vertės Lietuvoje tiesiogiai nekoreliuoja su demografiniais pokyčiais konkrečiose savivaldybėse. Nuo 2020 m. VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys rodo, kad vidutinės rinkos vertės nemažėjo nė vienoje savivaldybėje, net ir ten, kur gyventojų skaičius sumažėjo 5–9 proc.

**Kitų neigiamų aplinkos veiksnių rizika.** Veiksniai, keičiantys turto aplinką (pvz., taršios gamyklos statyba kaimynystėje), jau yra įvertinami nustatant pradinę rinkos vertę. Vertintojai, atlikdami analizę, remiasi geriausio naudojimo principu ir savivaldybių bendraisiais planais, todėl galimi aplinkos pokyčiai jau atsispindi sandorių kainose.

Šios formulės pagalba nustatoma galutinė *apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė*, įvertinant galimą dabartinės rinkos vertės atotrūkį nuo tvarios ilgalaikės vertės:

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

AV – apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė;

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

$K_{2KR}$  – NT rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas (toliau – koregavimo koeficientas).

| <b>Būstas</b>   |                 |
|---|-----------------|
| Rinkos vertė  | 100.000 €       |
| 1-ąjį kriterijų atitinkantis turto vertės dydis             | 100.000 €       |
| NT rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas               | 0,931           |
| Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė | <b>93.100 €</b> |

| <b>Komercinis turtas</b>                                    |                  |
|---|------------------|
| Rinkos vertė  | 650.000 €        |
| 1-ąjį kriterijų atitinkantis turto vertės dydis             | 630.000 €        |
| NT rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas               | 0,931            |
| Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė | <b>586.530 €</b> |

# APDAIRIAI KONSERVATYVIŲ VERTINIMŲ !!!

## Saulius Vagonis

„Ober-Haus“ Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovas

LTVA valdybos narys

LRTVVR tarybos narys

[saulius.vagonis@ober-haus.lt](mailto:saulius.vagonis@ober-haus.lt)

