

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinis ir gydymo

$$((BP \times (U\dot{z}im\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \dot{Z}VK,$$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV - mokesčių vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

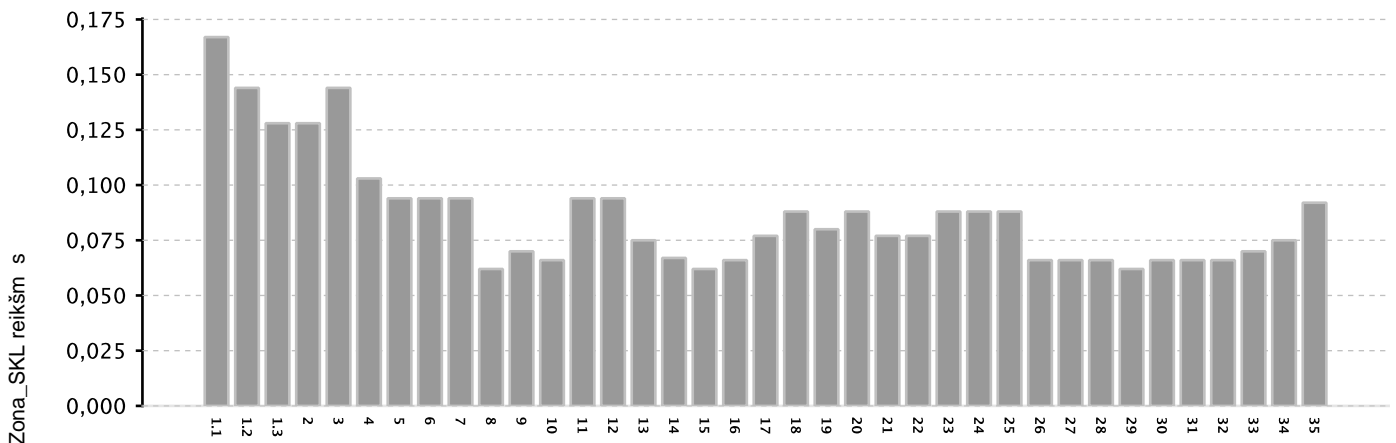
PgPl - pagalbinis plotas

Kiti modelio rodikliai aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

$$\text{Modelis Nr.: } 6161. \text{ Zona_SKL}^{(1,05)} \times \text{Pask_SKL}^{(1,0)} \times \text{RkMt_SKL}^{(1,0)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,205)} \times \text{Auk_SKL}^{(1,0)} \times (0,95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0,95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1,05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times \text{Bpl_SKF}^{(0,96)} \times \text{StMt_SKF}^{(1,015)} \times 13,97$$

Vertės zonoje Zona_SKL reikšmės



Veri zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
-----------	---------------------	--	---------------	--

Administracinis	1.0	Gydymo	1.02
-----------------	-----	--------	------

Rekonstrukcijos metai	Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
-----------------------	---------------------	--	---------------	--

1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2011	1.15	2012-2099	1.2		

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.205	
-----------------	-------------------	--	-----------------	--

Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.43	Medis su karkasu	0.18	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26

Plytos	1.0	R stai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86
--------	-----	--------	------	--------------------	------

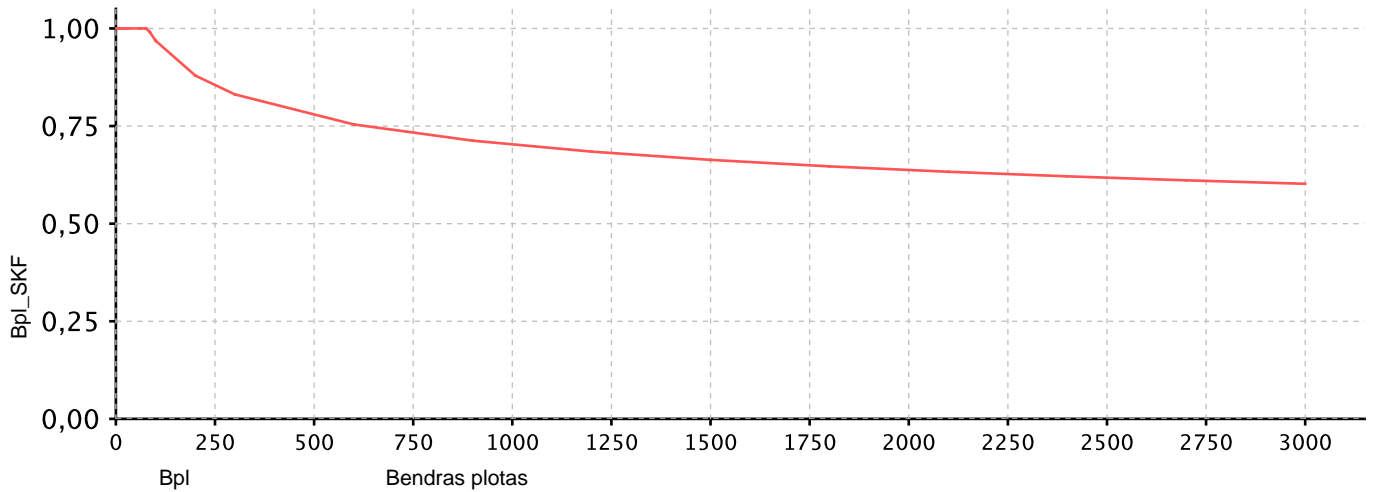
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

Šildymas	Laipsnis: ŠI_BIN			Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	N ra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

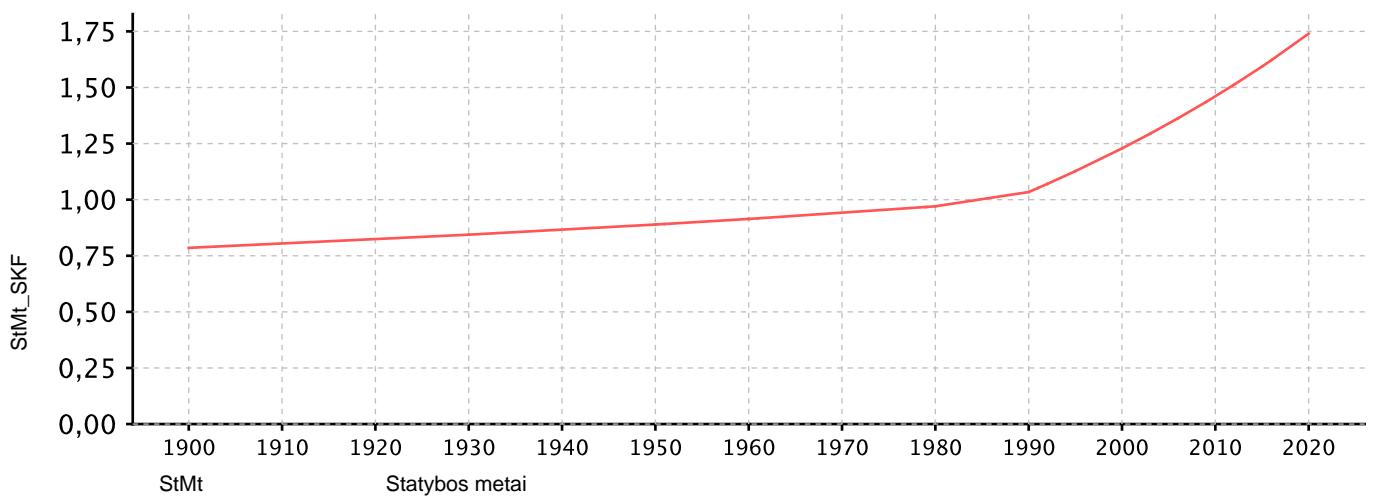
Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotek	0.0	N ra	1.0	Vietinis nuotek šalinimas	0.0

Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN			Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.96	
-----------------------	----------------	--	--	------	--



Stybos metai	StMt_SKF			1.015	
---------------------	-----------------	--	--	-------	--



Pajam rodikliai

Paskirtis:	Administracin	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1

r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesio išlaid procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės taksos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesio išlaid procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės taksos koeficientas	0,9

Viešb, prek, pasl,maitin

$$((BP \times (U\dot{z}im\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{Z}VK ,$$

kur:

BP (Bendrosios metin s pajamos) =

Vidutin nuomos vert x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV - mokestin vert

VRV - vidutin rinkos vert

BnPl - bendras plotas

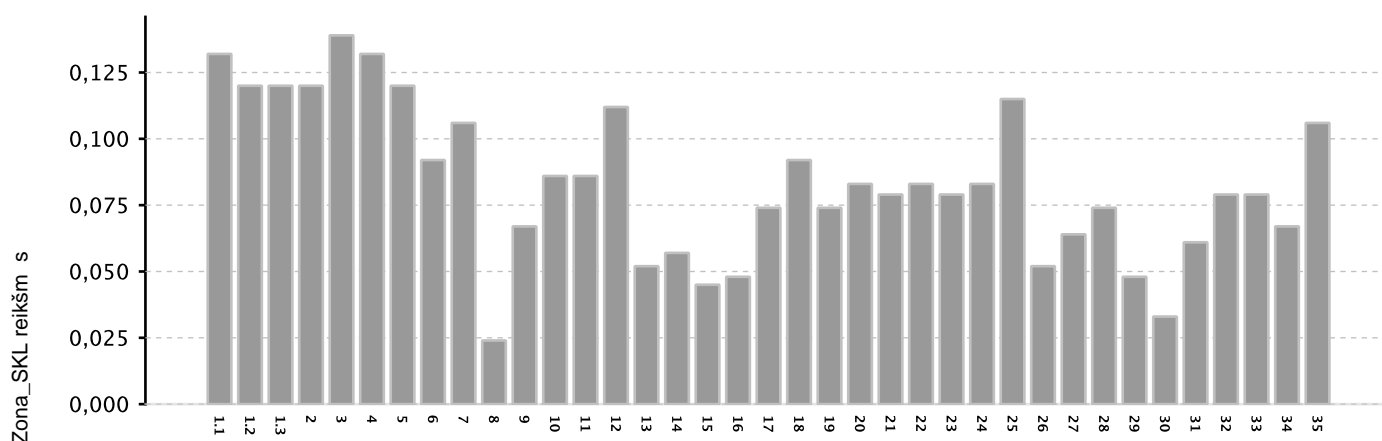
PgPl - pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomos vert :

$$\text{Modelis Nr.: } 6155. \text{ Zona_SKL}^{(0,977)} \times \text{Pask_SKL}^{(0,989)} \times \text{RkMt_SKL}^{(1,0)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,527)} \times \text{Auk_SKL}^{(1,0)} \times (0,95)^{\check{S}I_BIN} \times (0,95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1,05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times \text{Bpl_SKF}^{(0,98)} \times \text{StMt_SKF}^{(0,951)} \times 15,45$$

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Ver i zonas

Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.88	Paslaug	0.78	Prekybos	1.0
Viešbu i	0.96				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2011	1.12	2011-2020	1.18		

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	R stai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

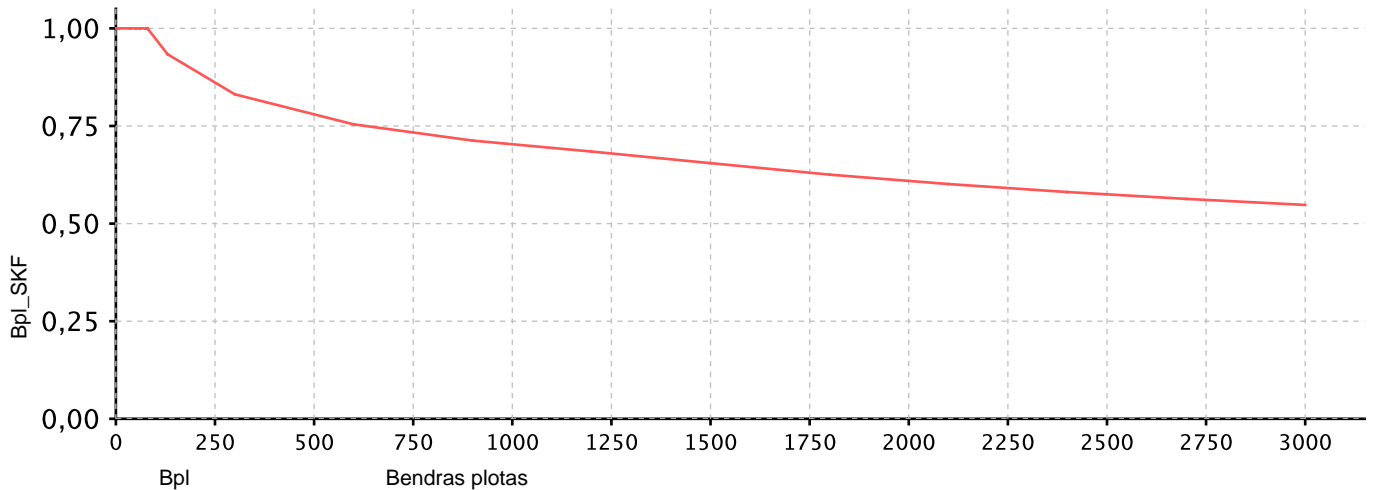
Aukšt as		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	N ra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

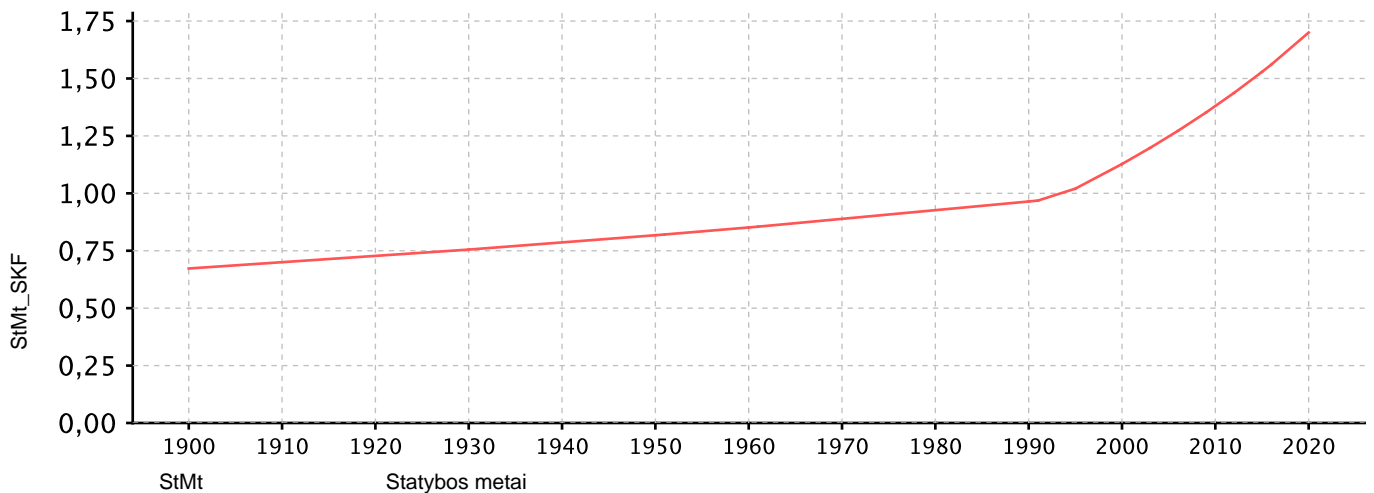
Nuotek šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotek	0.0	N ra	1.0	Vietinis nuotek šalinimas	0.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	
----------------	--	---------	--	------	--



Statybos metai		StMt_SKF		0.951	
----------------	--	----------	--	-------	--



Pajam rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80

ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaug	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbu i	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9