

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

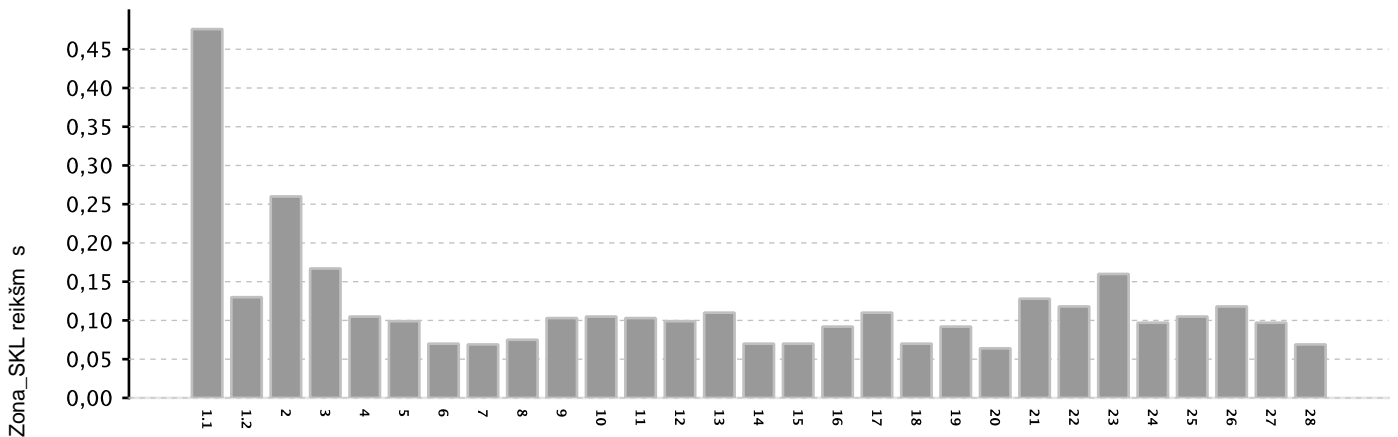
PgPl - pagalbinis plotas

Kiti modelio rodiklio aprašymas pateiktas pajamų rodiklio lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

$$\text{Modelis Nr.: } 6158. \text{ Zona_SKL}^{(1,05)} \times \text{Pask_SKL}^{(1,0)} \times \text{RkMt_SKL}^{(1,0)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,205)} \times \text{Auk_SKL}^{(1,0)} \times (0,95)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times \text{Bpl_SKF}^{(0,96)} \times \text{StMt_SKF}^{(1,015)} \times 13,97$$

Vertės zonoje Zona_SKL reikšmės



Vertės 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
--------	-----	--------	------	--------------------	------

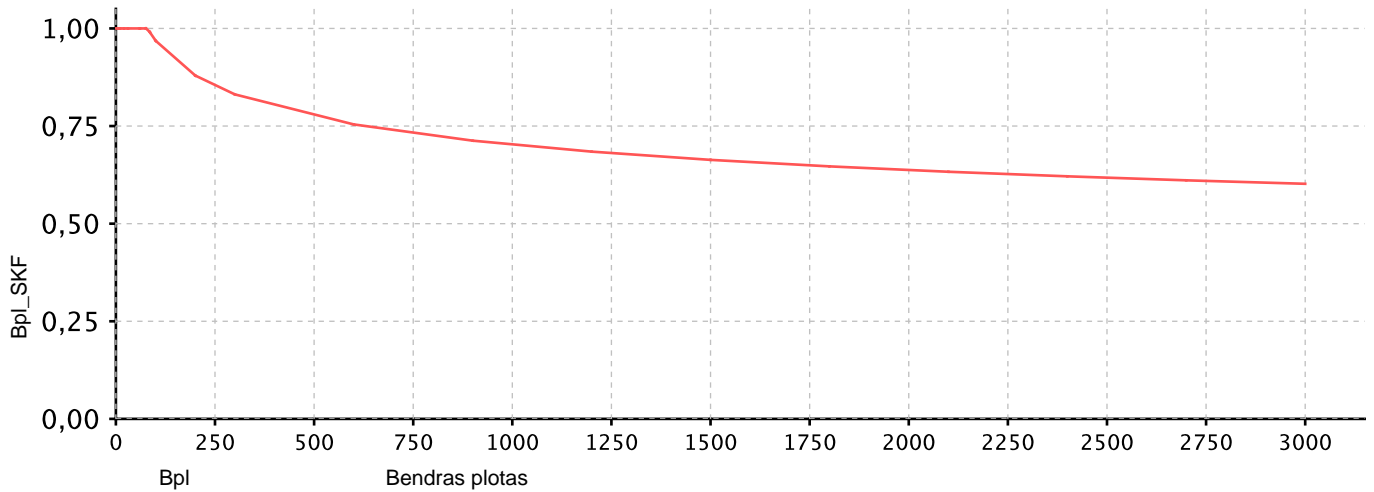
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

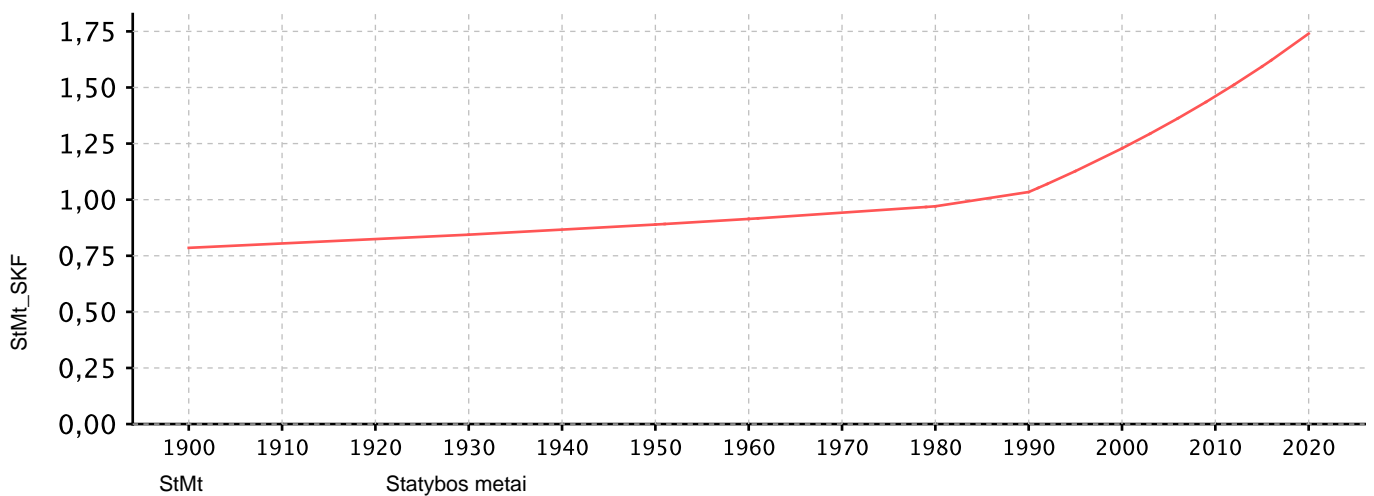
Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotek	0.0	N ra	1.0	Vietinis nuotek šalinimas	0.0

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 mokes io išlaid procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

Viešb, prek, pasl,maitin

$$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{ZVK},$$

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

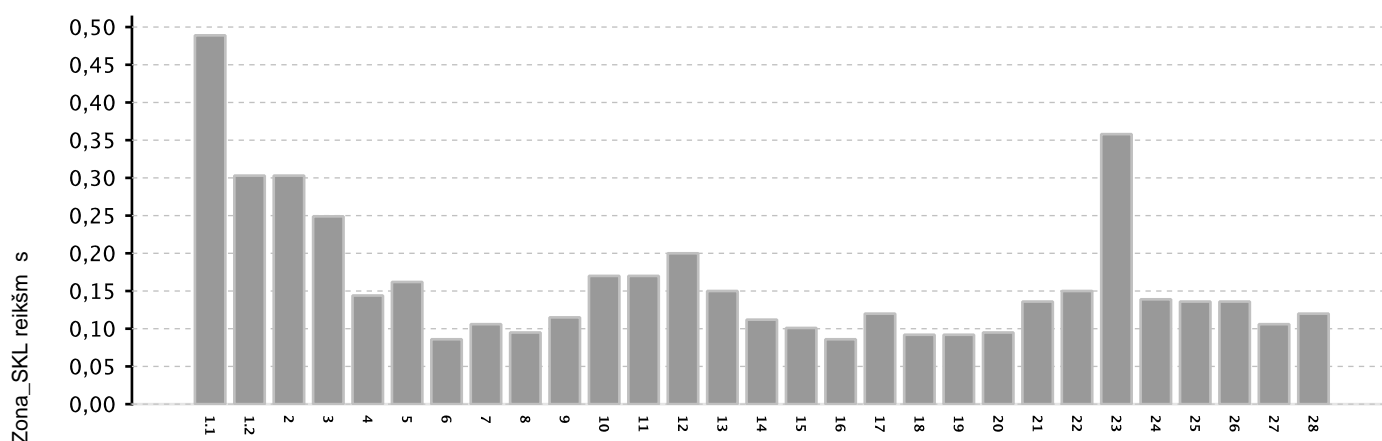
PgPl - pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomos vert :

$$\text{Modelis Nr.: } 6152. \text{ Zona_SKL}^{(0,977)} \times \text{Pask_SKL}^{(0,989)} \times \text{RkMt_SKL}^{(1,0)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,527)} \times \text{Auk_SKL}^{(1,0)} \times (0,95)^{\check{S}l_BIN} \times (0,95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1,05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times \text{Bpl_SKF}^{(0,98)} \times \text{StMt_SKF}^{(0,951)} \times 15,45$$

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

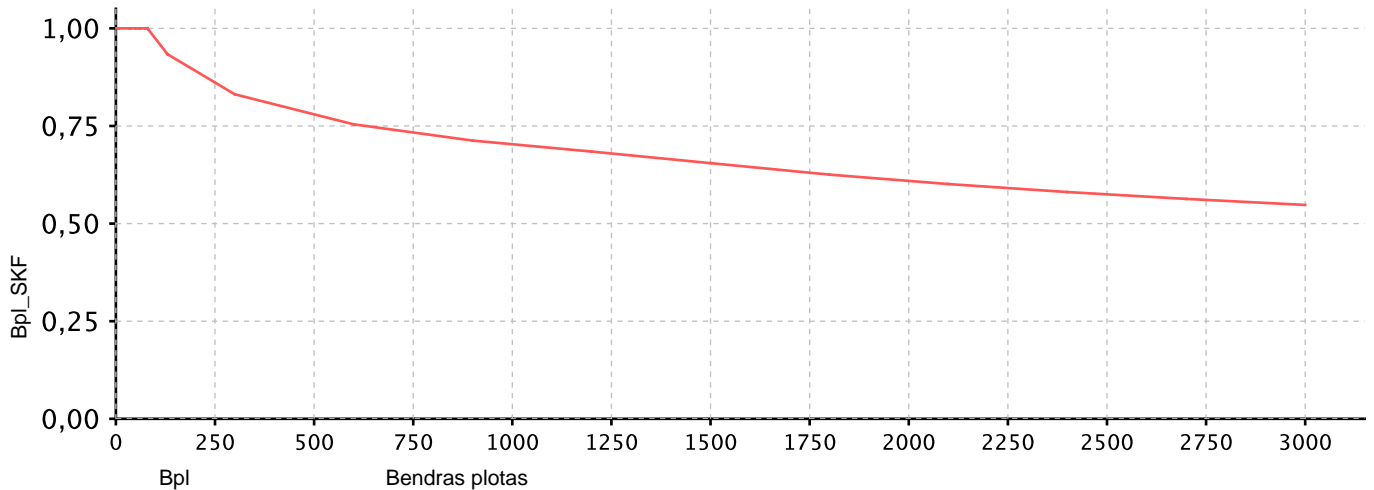
Aukšt as		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

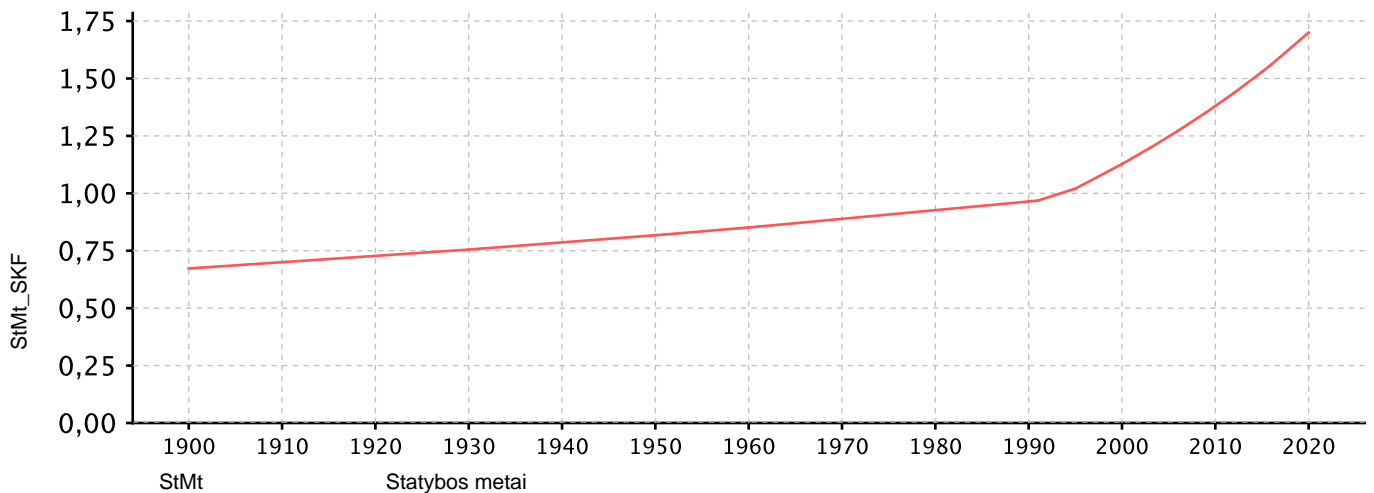
Nuotek šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotek	0.0	N ra	1.0	Vietinis nuotek šalinimas	0.0

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	0,5
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	0,5
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	0,5
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	0,5
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9