

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė 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 x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

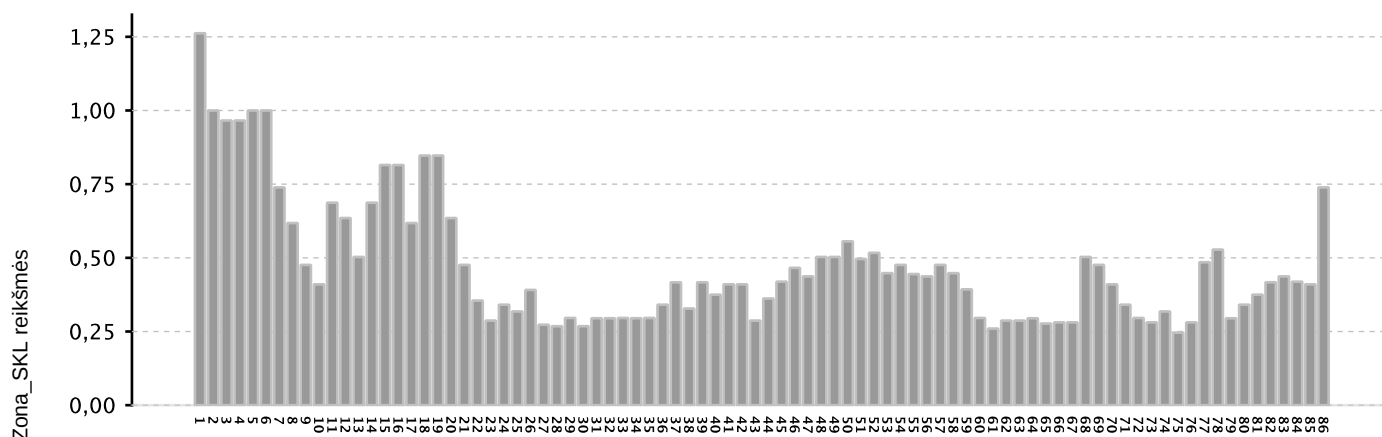
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6133. $Zona_SKL^{(1,05)} \times Pask_SKL^{(1,0)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,295)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\wedge} \dot{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,1)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0,961)} \times StMt_SKF^{(0,995)} \times 13,97$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	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
2006-2010	1.1	2011-2020	1.15		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.295	
Akmenbetonis	0.6	Asbestcementis su karkasu	0.18	Blokeliai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.52	Medis su karkasu	0.28	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.33

Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.93
--------	-----	--------	------	--------------------	------

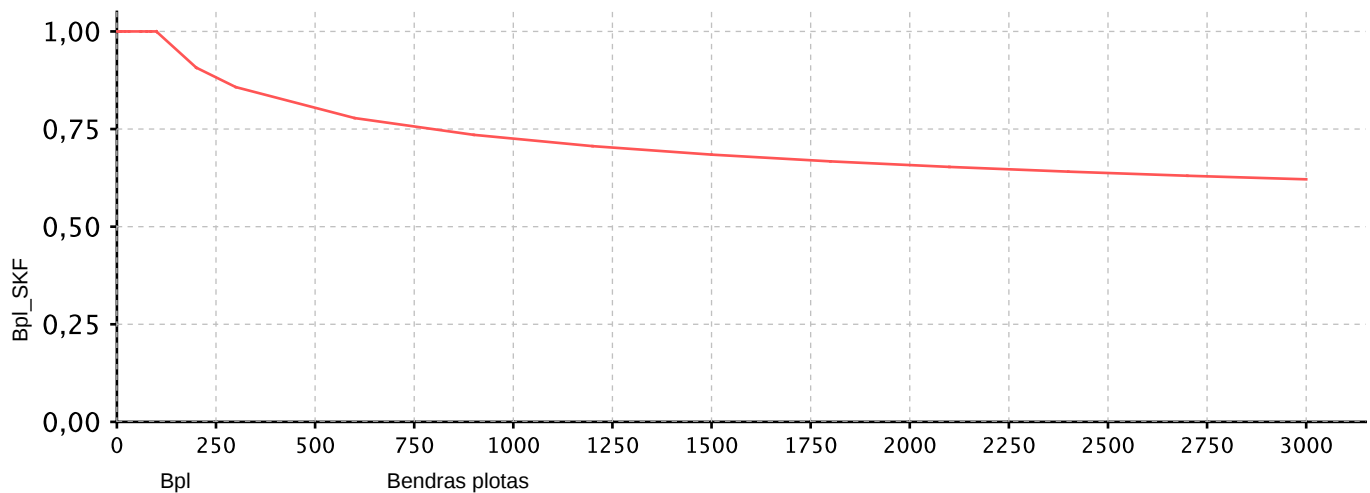
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.85		

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

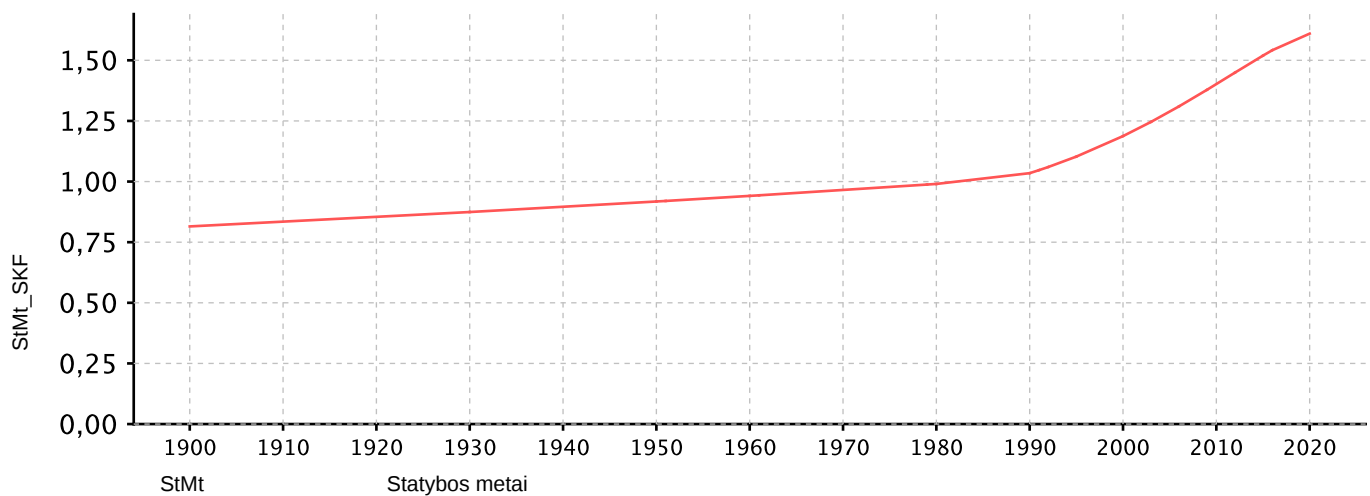
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN			Pagrindas: 1.1	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.961	
----------------	---------	--	--	-------	--



Statybos metai	StMt_SKF			0.995	
----------------	----------	--	--	-------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė			
Drau%	Draudimo išlaidų procentas		0,1	

r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

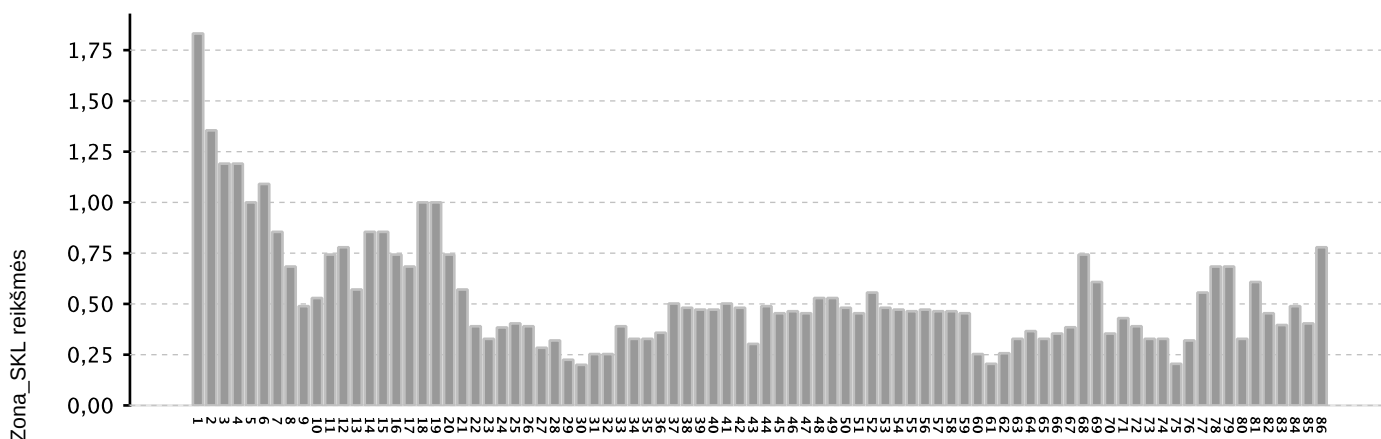
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6115. $Zona_SKL^{(0,977)} \times Pask_SKL^{(0,192)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,304)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{ŠI_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,989)} \times StMt_SKF^{(0,953)} \times 15,45$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.192	
Maitinimo	0.79	Paslaugų	0.45	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2010	1.1	2011-2014	1.15	2015-2020	1.2

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.304	
Akmenbetonis	0.6	Asbestcementis su karkasu	0.18	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.48	Medis su karkasu	0.28	Metalas su karkasu	0.82
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.95

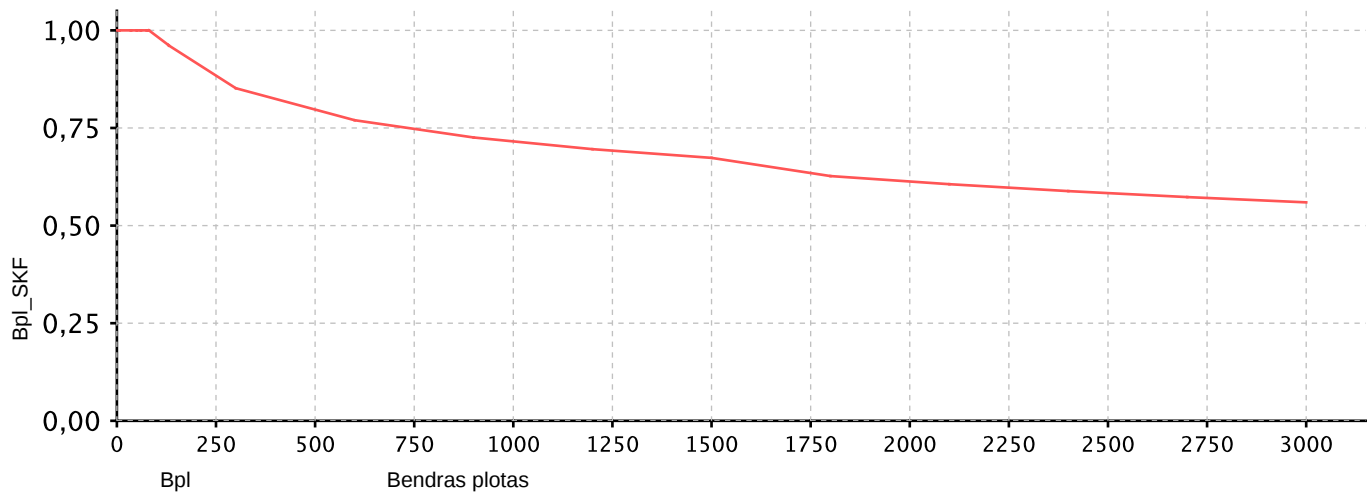
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.8		

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

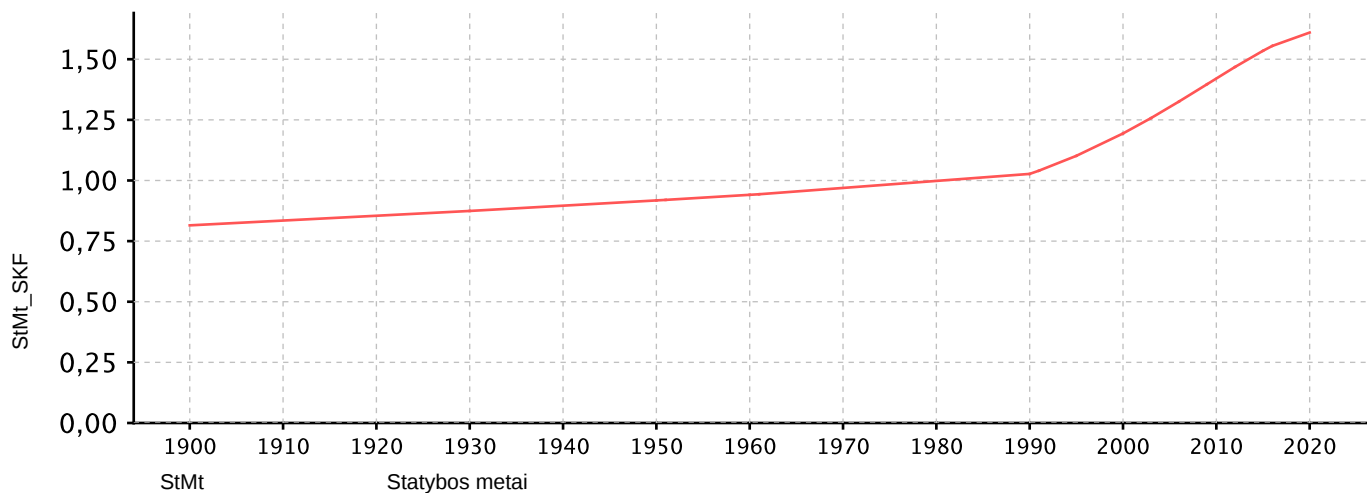
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.989	
----------------	--	---------	--	-------	--



Statybos metai		StMt_SKF		0.953	
----------------	--	----------	--	-------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1	
r	Kapitalizavimo norma	8	
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7	
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2	
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2	
Užim%	Užimtumo procentas	90	

ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85