Vilniaus rajono savivaldybės
masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

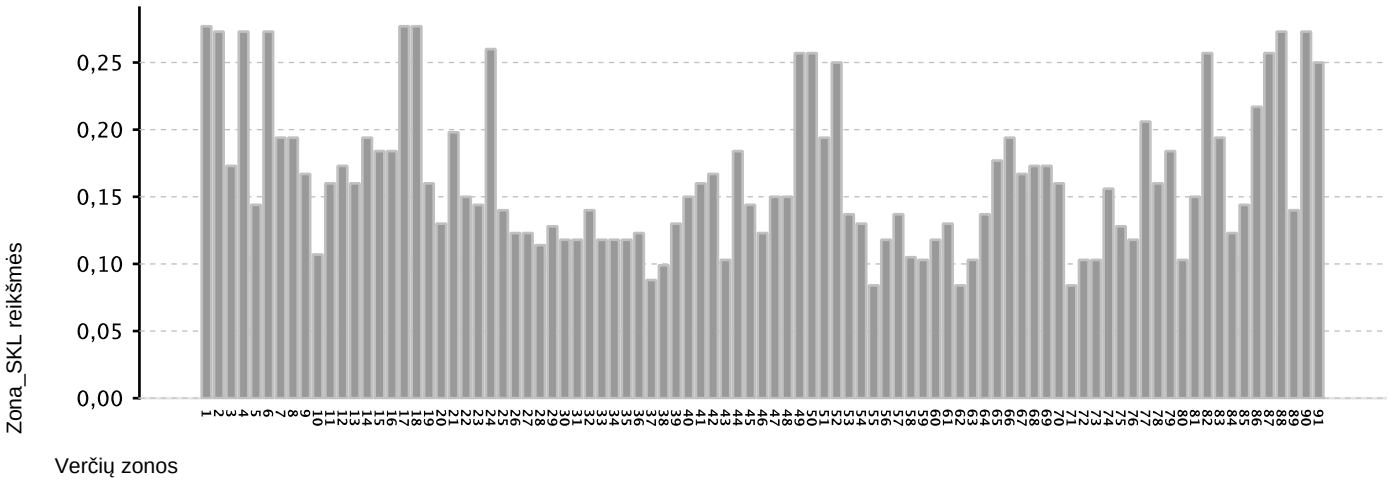
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6157. Zona_SKL^(1,05) x Pask_SKL^(1.0) x RkMt_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0,205) x Auk_SKL^(1.0) x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x (1,05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0,96) x StMt_SKF^(1,015) x 13,97)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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**
2006-2011	**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**	Rąstai	**0.18**	Stiklas su karkasu	**0.86**

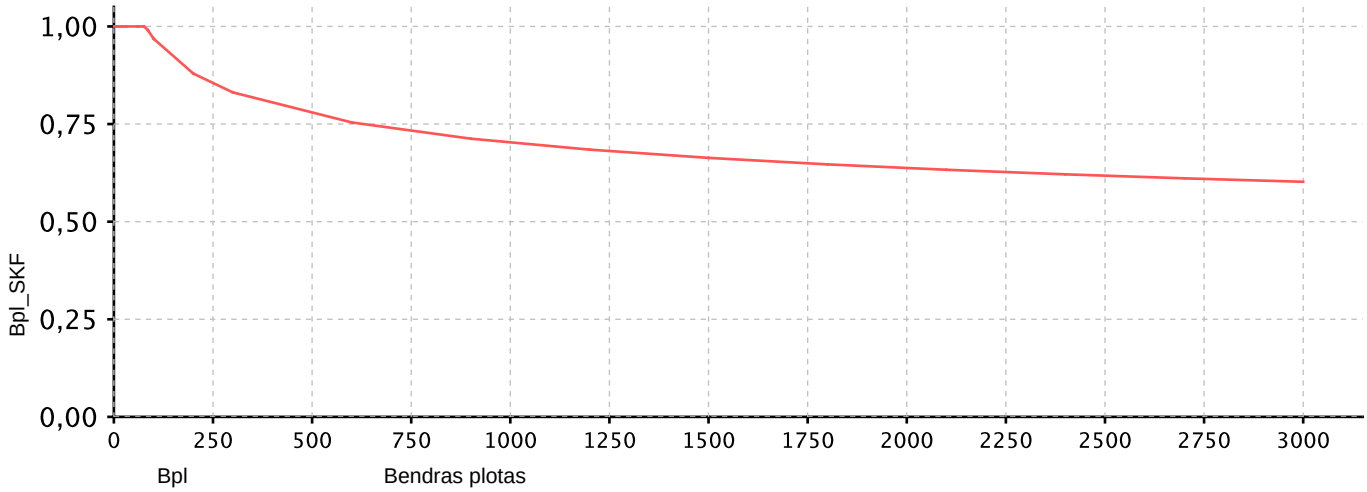
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0		
0-0	**0.8**	1-1	**1.0**	2-2	**0.95**
3-3	**0.9**	4-15	**0.85**		

Šildymas	Laipsnis: 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**

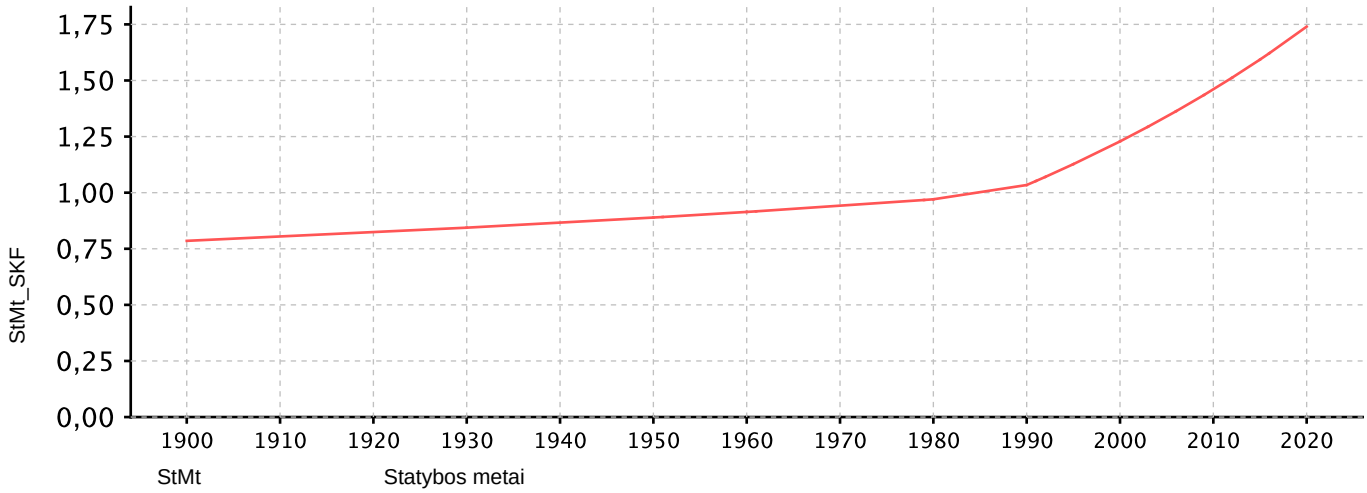
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95		
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.96



Statybos metai	StMt_SKF	1.015



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1

r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

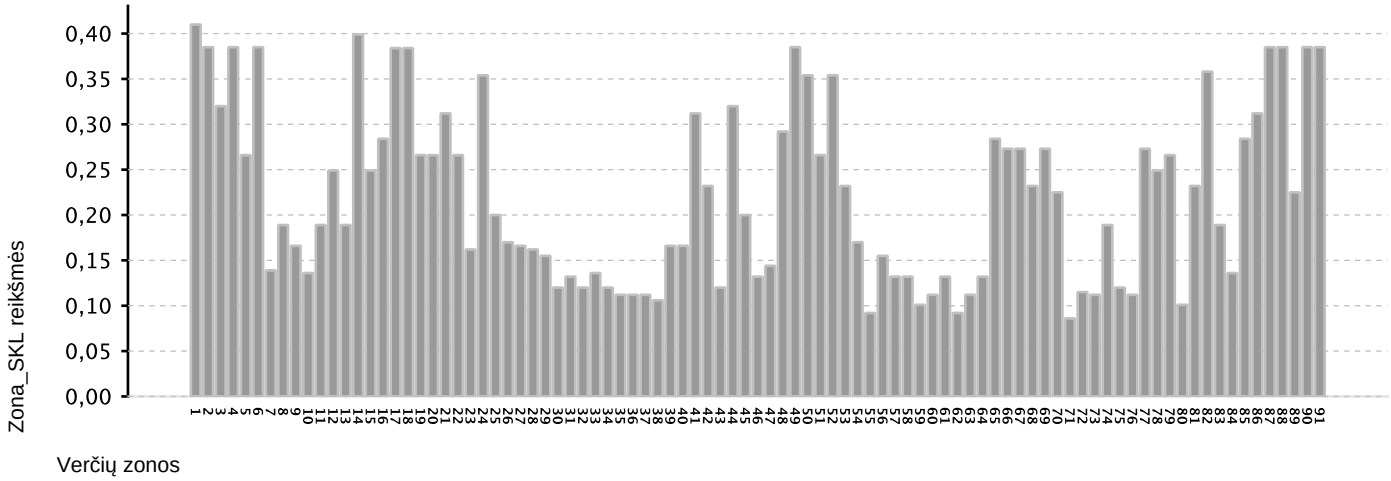
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6151. Zona_SKL^(0,977) x Pask_SKL^(0,989) x RkMt_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0,527) x Auk_SKL^(1.0) x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x (1,05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0,98) x StMt_SKF^(0,951) x 15,45)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	**0.88**	Paslaugų	**0.78**	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**
2006-2011	**1.12**	2011-2020	**1.18**		

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	**0.82**	Asbestcementis su karkasu	**0.27**	Blokeliai	**0.95**
Gelžbetonio plokštės	**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**	Rąstai	**0.54**	Stiklas su karkasu	**0.96**

Aukštas	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**	Nėra	**1.0**	Vietinis centrinis šildymas	**0.0**

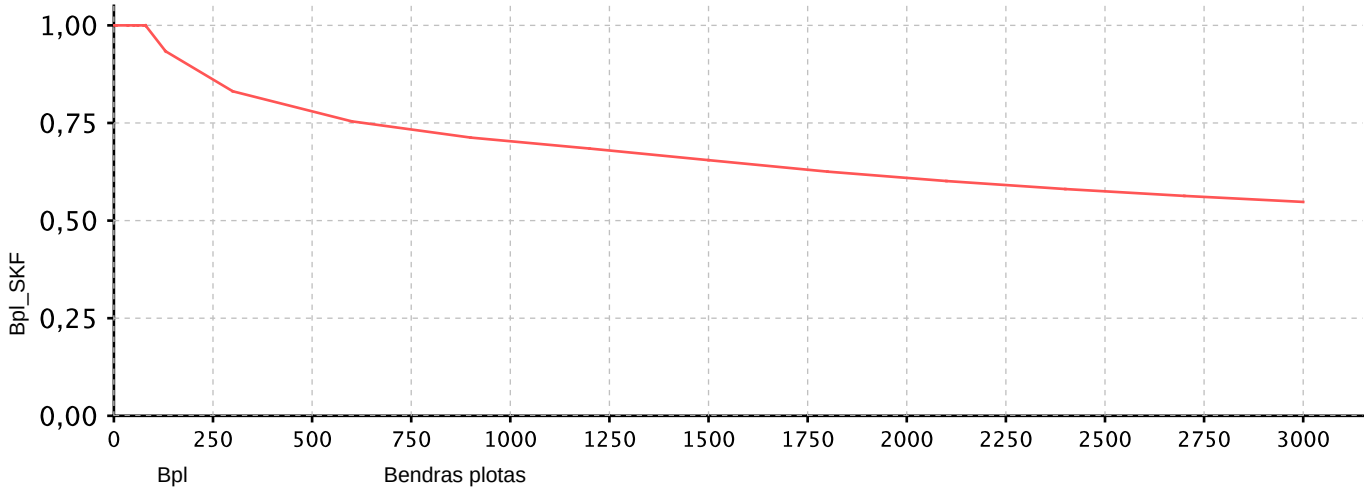
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.95

Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

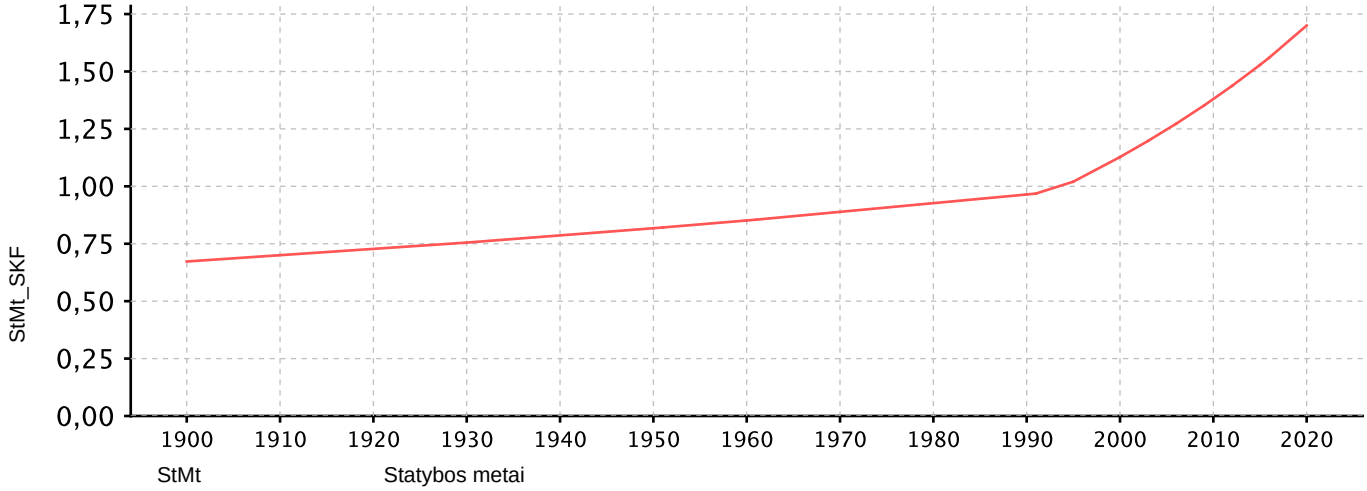
Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN	Pagrindas: 1.05

Mišrus pastatas	**1.0**	Negyvenamasis pastatas	**1.0**	Negyvenamoji patalpa	**0.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.98



Statybos metai	StMt_SKF	0.951



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80

ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9