Kalvarijos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

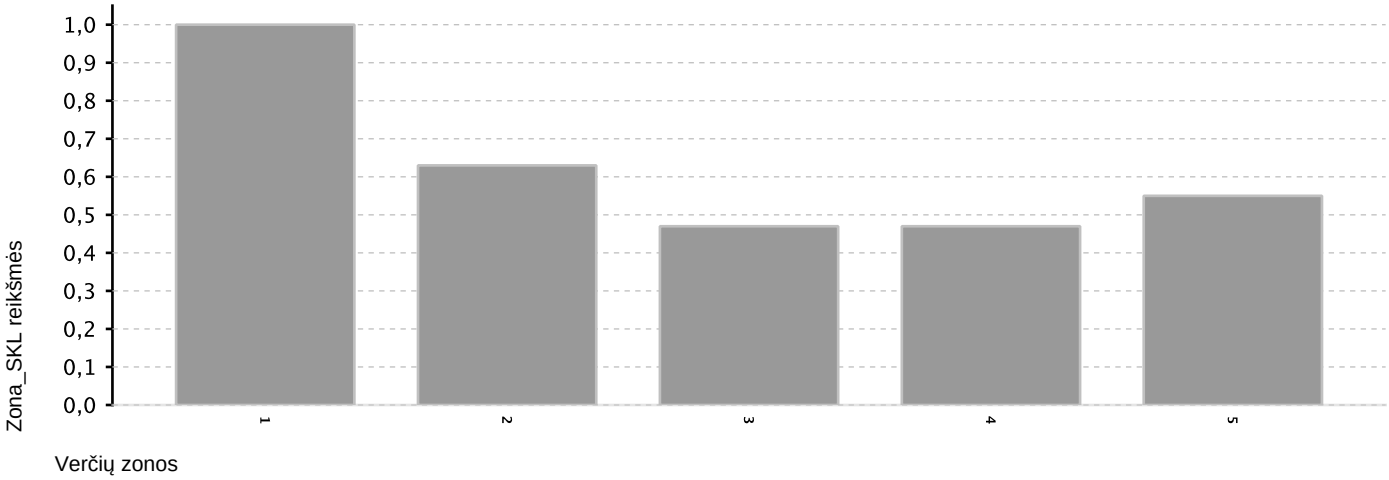
((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6554. Zona_SKL^(1,17) x Sn_SKL^(0,95) x (0,98) ^ Šl_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,8) x StMt_SKF^(1,72) x 2,2)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.95	
Akmenbetonis	**0.7**	Asbestcementis su karkasu	**0.5**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.5**	Metalas su karkasu	**0.5**
Molis	**0.5**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plastikas su karkasu	**0.7**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.65**	Stiklas su karkasu	**0.7**

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.98	
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**

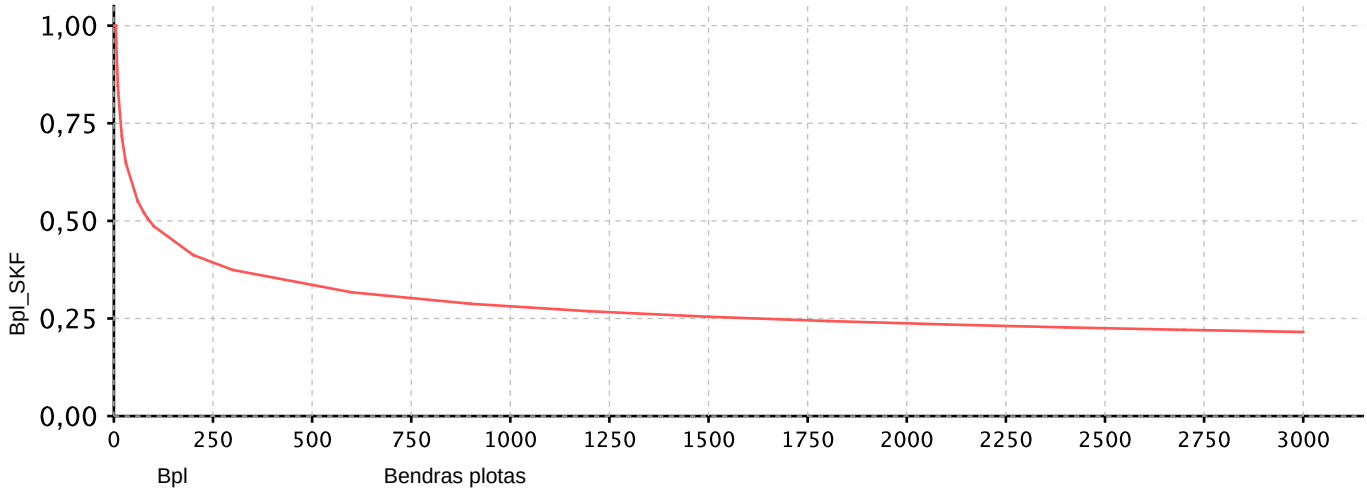
Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN	Pagrindas: 0.98

Komunalinis vandentiekis	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis vandentiekis	**0.0**

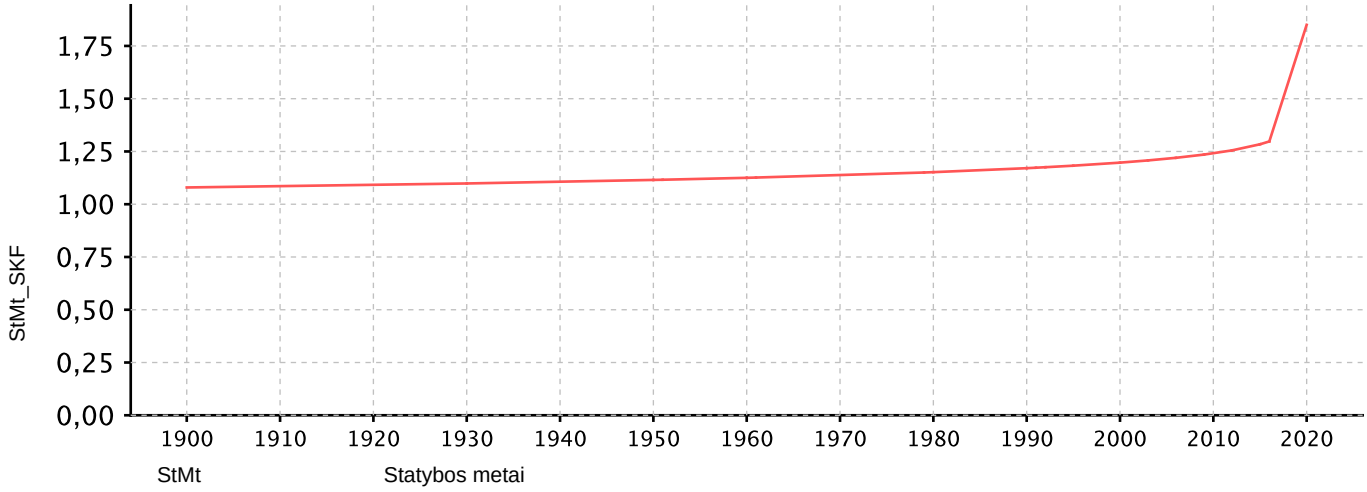
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.98

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.8



Statybos metai	StMt_SKF	1.72



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
14.1 | 0,85 | 14.2 | 0,9 | 14.3 | 0,9 | 14.4 | 0,9 |		
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10

NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	

|___14.1___|_0,85__|___14.2___|__0,9__|___14.3___|__0,9__|___14.4___|__0,9__|

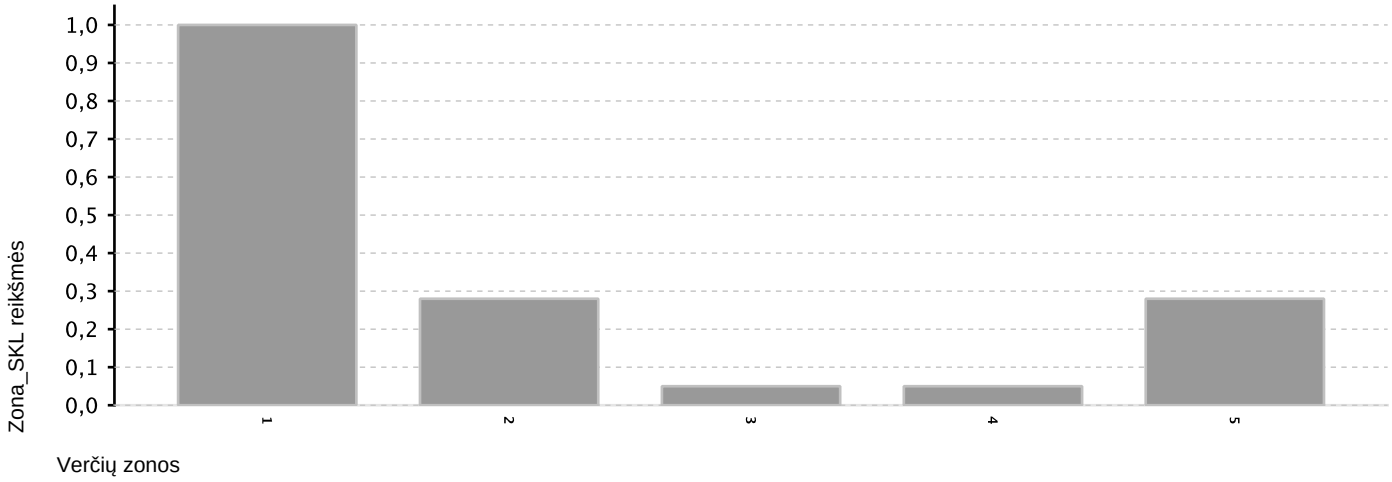
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6553. Zona_SKL^(0,49) x Sn_SKL^(0,91) x (0,9) ^ Auk_BIN x (0,98) ^ Šl_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,73) x StMt_SKF^(1,02) x 4,78)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 0.91
Akmenbetonis	**1.0**	Asbestcementis su karkasu	**0.5**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.5**	Metalas su karkasu	**0.7**
Molis	**0.5**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plastikas su karkasu	**0.7**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.75**	Stiklas su karkasu	**0.7**

Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN			Pagrindas: 0.9	
0-0	**1.0**	1-1	**0.0**	2-20	**1.0**

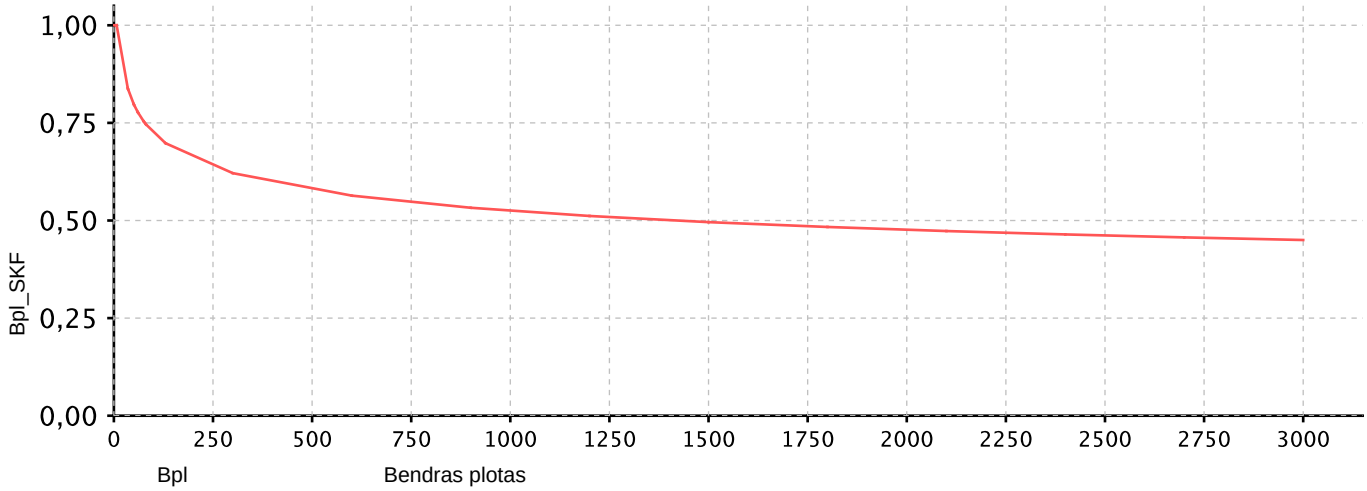
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	**0.0**	Ind. centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**
Krosninis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis centrinis šildymas	**0.0**

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN			Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis vandentiekis	**0.0**

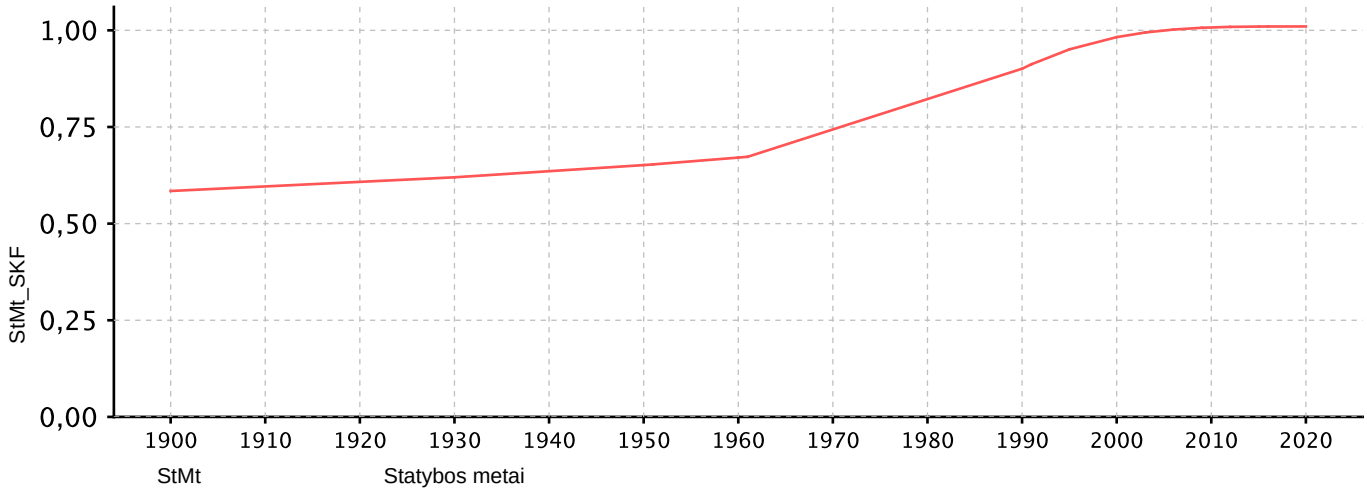
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.98

Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.73



Statybos metai	StMt_SKF	1.02



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	

___14.1___|_0,85__|___14.2___|__0,9__|___14.3___|__0,9__|___14.4___|__0,9__|

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2

Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
14.1 | 0,85 | 14.2 | 0,9 | 14.3 | 0,9 | 14.4 | 0,9 |		
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
14.1 | 0,85 | 14.2 | 0,9 | 14.3 | 0,9 | 14.4 | 0,9 |		
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
14.1 | 0,85 | 14.2 | 0,9 | 14.3 | 0,9 | 14.4 | 0,9 |		