Kazlų Rūdos savivaldybės
masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

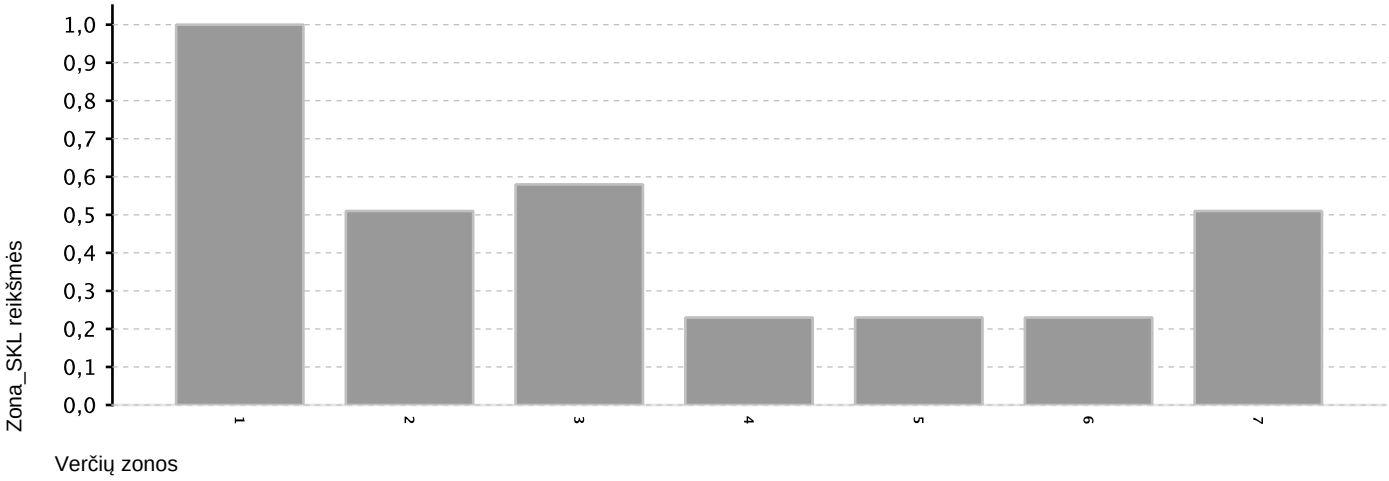
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6551. Zona_SKL^(0,98) x Sn_SKL^(2,33) x (1,1) ^ RkMt_BIN x (0,98) ^ Šl_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1,74) x StMt_SKF^(0,71) x ,95)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 2.33

Akmenbetonis	**0.88**	Asbestcementis su karkasu	**0.77**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.94**	Medis su karkasu	**0.81**	Metalas su karkasu	**0.88**
Molis	**0.77**	Monolitinis gelžbetonis	**0.94**	Plastikas su karkasu	**0.84**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.84**	Stiklas su karkasu	**0.84**

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.1

2000-2099	**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**

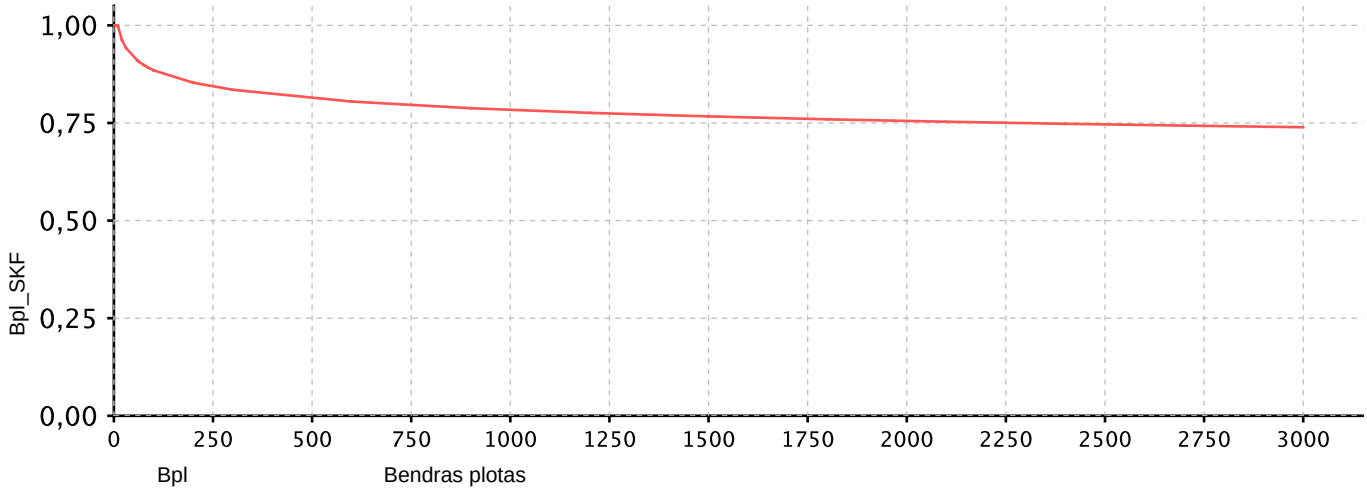
Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN	Pagrindas: 0.98

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

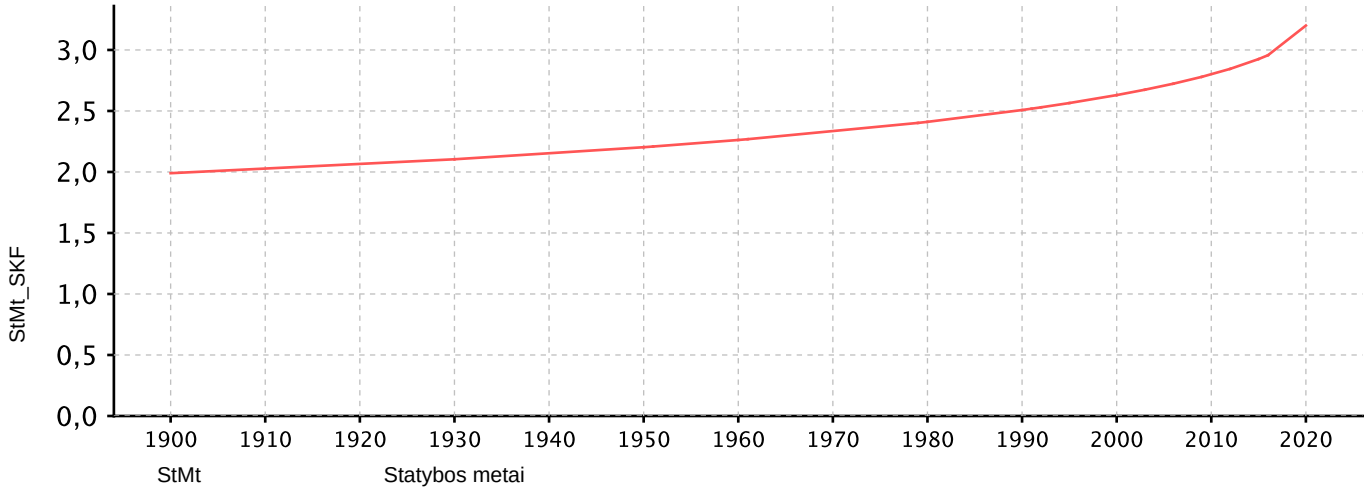
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.98

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.74



Statybos metai	StMt_SKF	0.71



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75

ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
___17.1___|_0,85__|___17.2___|__0,9__|___17.3___|__0,9__|___17.4___|__0,9__|___17.5___|__0,9__| ___17.6___|__0,9__|		
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
___17.1___|_0,85__|___17.2___|__0,9__|___17.3___|__0,9__|___17.4___|__0,9__|___17.5___|__0,9__| ___17.6___|__0,9__|		

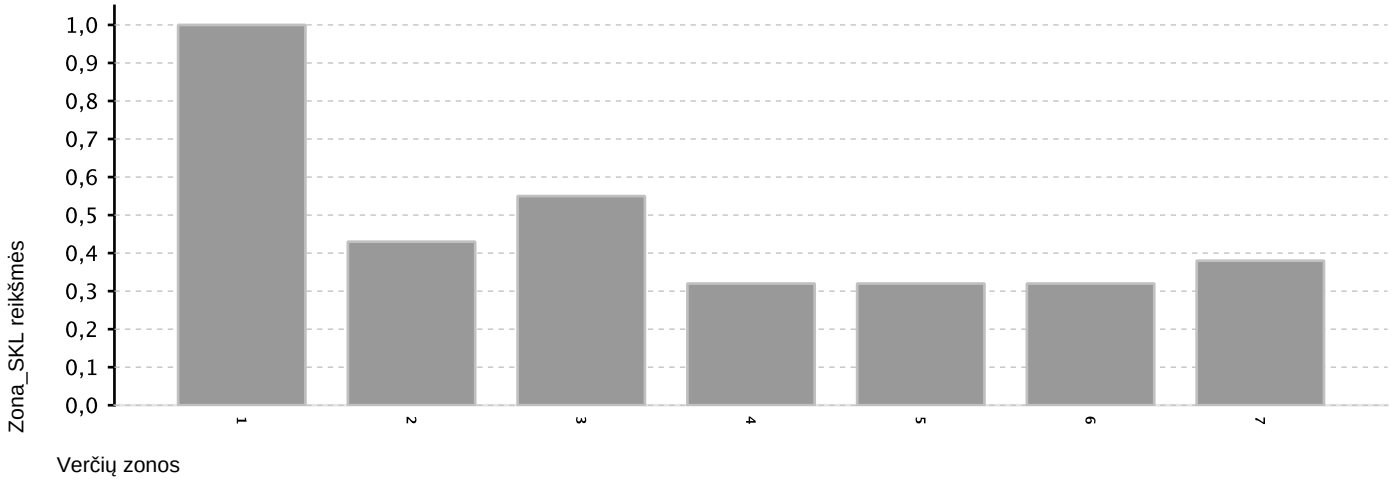
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6552. Zona_SKL^(0,89) x Sn_SKL^(1,21) x (1,06) ^ RkMt_BIN x (0,9) ^ Auk_BIN x (0,98) ^ Šl_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1,2) x StMt_SKF^(1,52) x 4,87)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 1.21
Akmenbetonis	**0.9**	Asbestcementis su karkasu	**0.52**	Blokeliai	**1.06**
Gelžbetonio plokštės	**1.0**	Medis su karkasu	**0.77**	Metalas su karkasu	**0.94**
Molis	**0.52**	Monolitinis gelžbetonis	**1.0**	Plastikas su karkasu	**0.9**
Plytos	**1.06**	Rąstai	**0.81**	Stiklas su karkasu	**0.9**

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.06
2000-2099	**1.0**	

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**

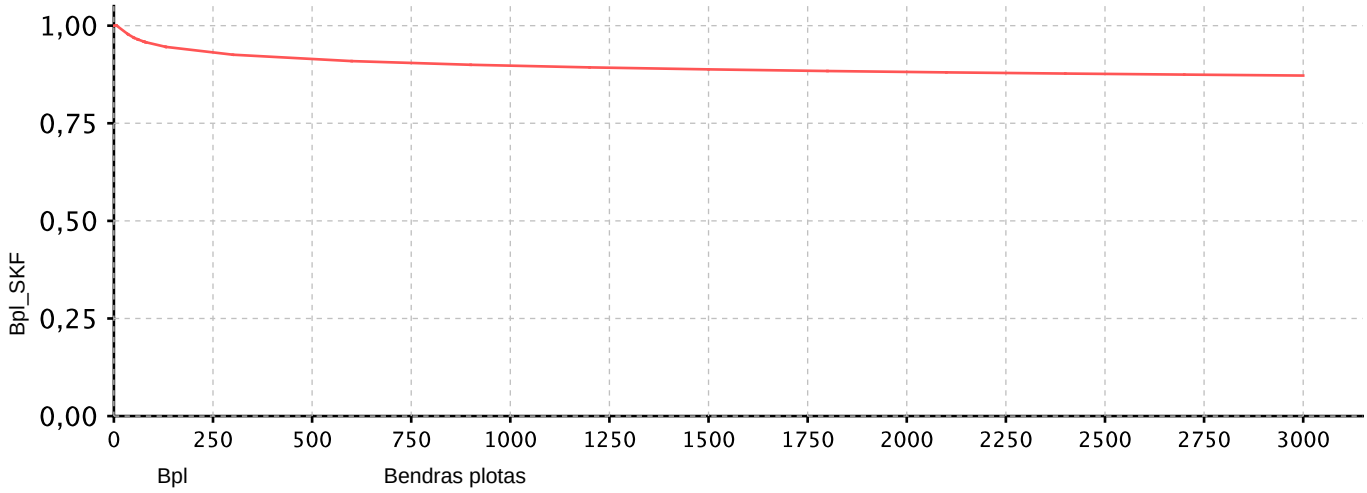
Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN	Pagrindas: 0.98

Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

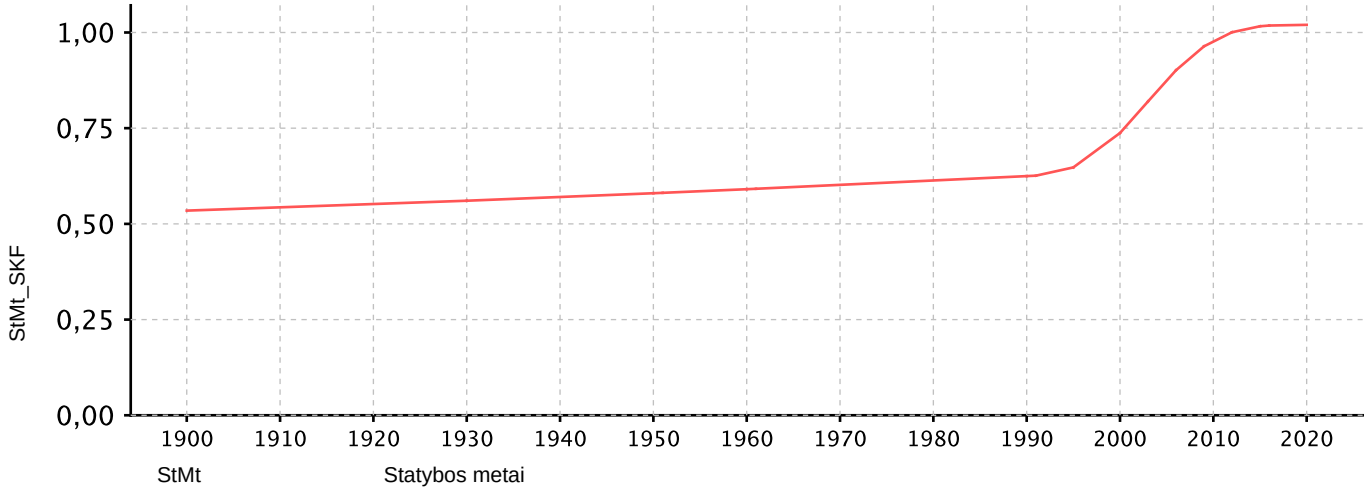
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.98

Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.2



Statybos metai	StMt_SKF	1.52



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
___17.1___|_0,85__|___17.2___|__0,9__|___17.3___|__0,9__|___17.4___|__0,9__|___17.5___|__0,9__| ___17.6___|__0,9__|		
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1

r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
___17.1___|_0,85__|___17.2___|__0,9__|___17.3___|__0,9__|___17.4___|__0,9__|___17.5___|__0,9__| ___17.6___|__0,9__|		
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
___17.1___|_0,85__|___17.2___|__0,9__|___17.3___|__0,9__|___17.4___|__0,9__|___17.5___|__0,9__| ___17.6___|__0,9__|		
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	
___17.1___|_0,85__|___17.2___|__0,9__|___17.3___|__0,9__|___17.4___|__0,9__|___17.5___|__0,9__| ___17.6___|__0,9__|		