2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

## Administracinė ir gydymo

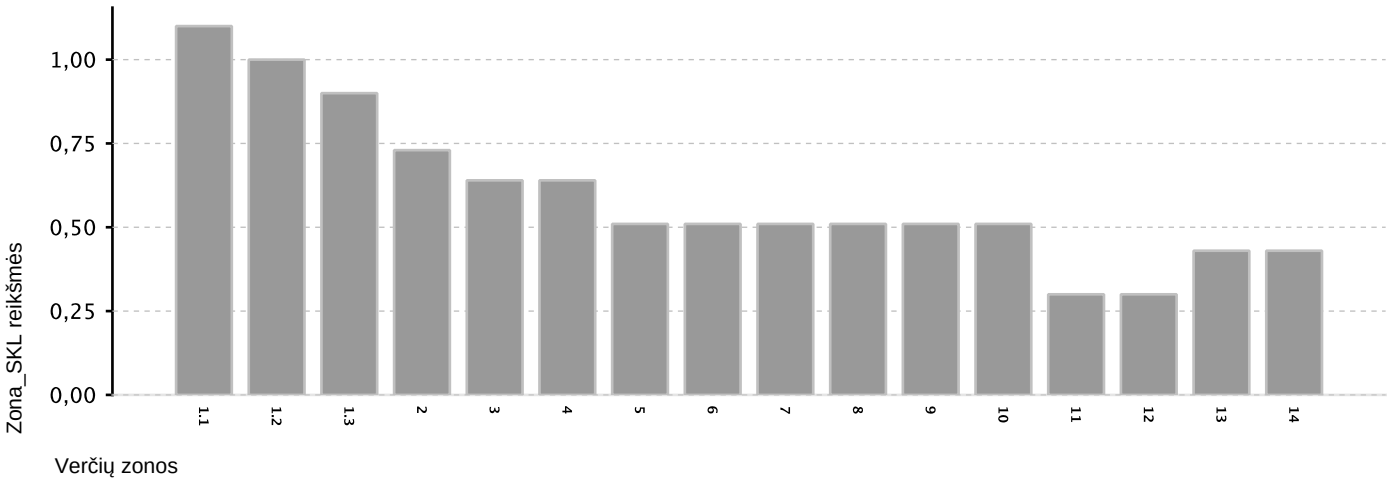
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
**kur:**
**BP (Bendrosios metinės pajamos) =**
**Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12**
**MokV - mokestinė vertė**
**VRV - vidutinė rinkos vertė**
**BnPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

## Vidutinė nuomos vertė:

**Modelis Nr.: 6550. Zona_SKL^(0,84) x Sn_SKL^(0,15) x (0,98) ^ Šl_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,63) x StMt_SKF^(1,67) x 2,74 )**

### Verčių zonų Zona_SKL reikšmės




### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Sienų medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.15 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Akmenbetonis | **0.58** | Asbestcementis su karkasu | **0.4** | Blokeliai | **1.0** |
| Gelžbetonio plokštės | **0.9** | Medis su karkasu | **0.4** | Metalas su karkasu | **0.58** |
| Molis | **0.4** | Monolitinis gelžbetonis | **0.9** | Plastikas su karkasu | **0.58** |
| Plytos | **1.0** | Rąstai | **0.58** | Stiklas su karkasu | **0.58** |

| 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** |

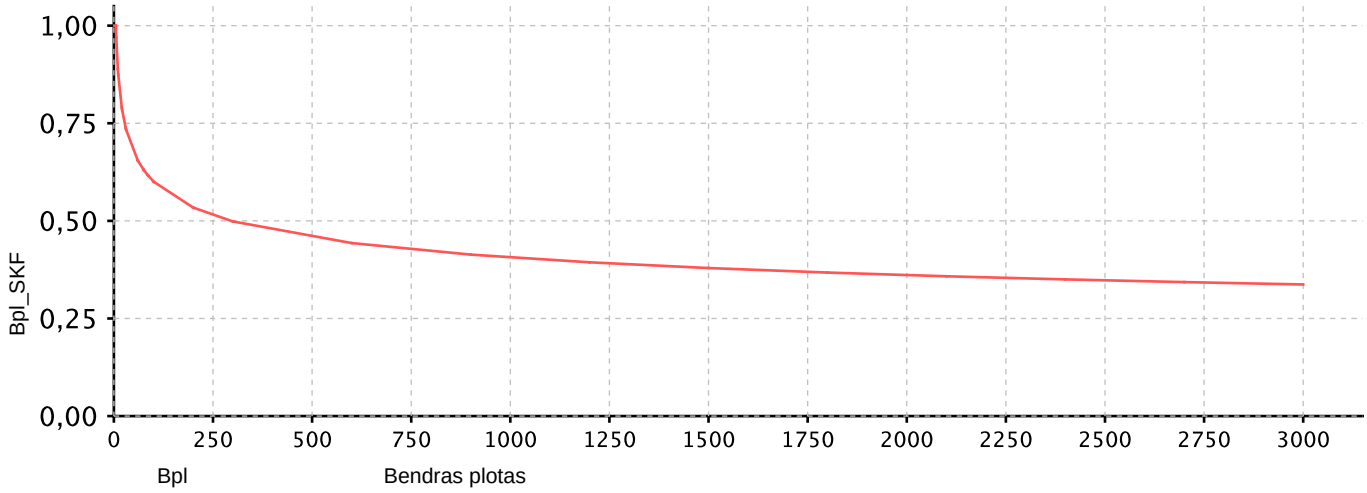
| Vandentiekis | Laipsnis: Vnd_BIN | Pagrindas: 0.98 |
|---|---|---|

| Komunalinis vandentiekis | **0.0** | Nėra | **1.0** | Vietinis vandentiekis | **0.0** |
|---|---|---|---|---|---|

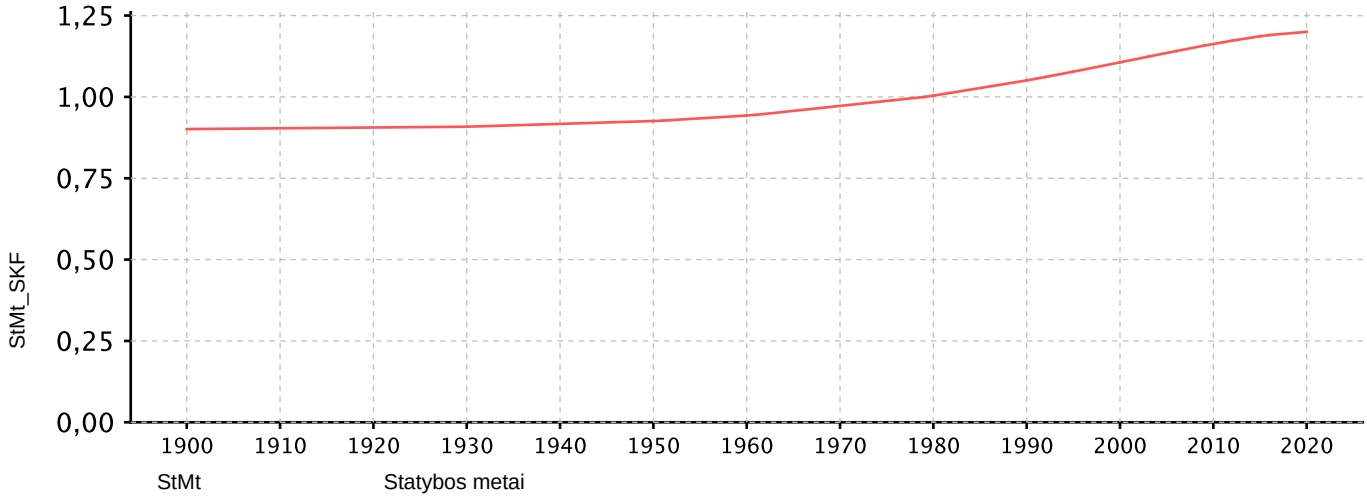
| Nuotekų šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | Pagrindas: 0.98 |
|---|---|---|

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

| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.63 |
|---|---|---|




| Statybos metai | StMt_SKF | 1.67 |
|---|---|---|




## 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 | |
| __56.1.1__|_0,85__|__56.1.2__|_0,85__|___56.2___|__0,9__|___56.3___|__0,9__|___56.4___|__0,9__|<br>___56.5___|__0,9__|___56.6___|__0,9__|___56.7___|__0,9__|___56.8___|__0,9__|___56.9___|__0,9__|<br>__56.10___|__0,9__|__56.11___|__0,9__|__56.12___|__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 | 75 |
| ŽVK | Žemės vertės įtakos koeficientas | |
| __56.1.1__|_0,85__|__56.1.2__|_0,85__|___56.2___|__0,9__|___56.3___|__0,9__|___56.4___|__0,9__|<br>___56.5___|__0,9__|___56.6___|__0,9__|___56.7___|__0,9__|___56.8___|__0,9__|___56.9___|__0,9__|<br>__56.10___|__0,9__|__56.11___|__0,9__|__56.12___|__0,9__| | | |

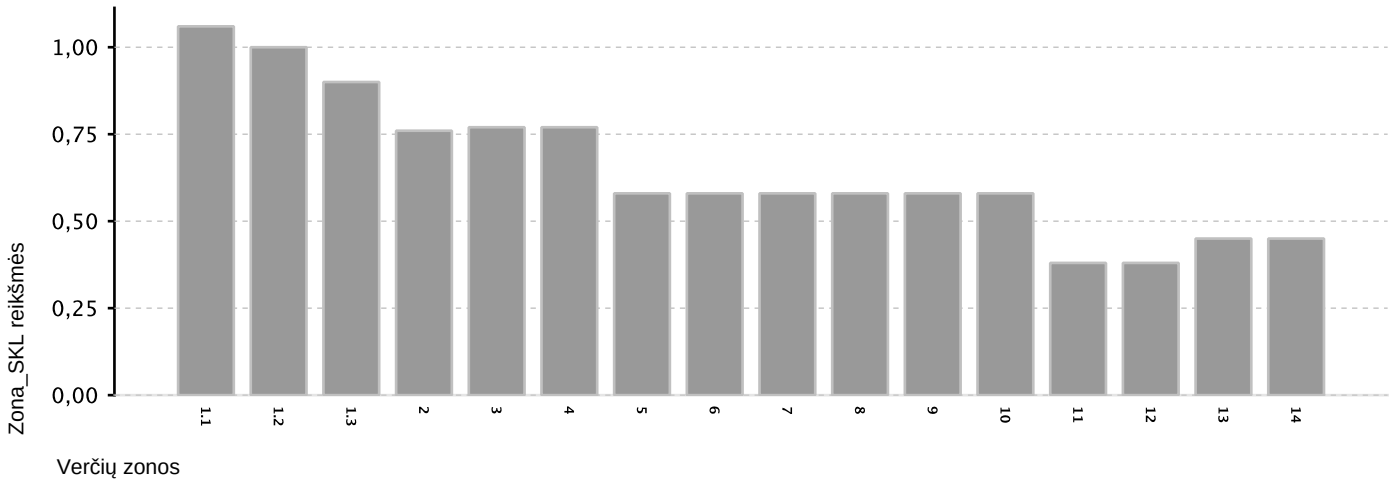
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
**kur:**
**BP (Bendrosios metinės pajamos) =**
**Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12**
**MokV - mokestinė vertė**
**VRV - vidutinė rinkos vertė**
**BnPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

## Vidutinė nuomos vertė:

**Modelis Nr.: 6549. Zona_SKL^(0,92) x Sn_SKL^(0,72) x (0,9) ^ Auk_BIN x (0,98) ^ Šl_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,95) x StMt_SKF^(1,05) x 4,37 )**

### Verčių zonų Zona_SKL reikšmės




### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Sienų medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.72 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Akmenbetonis | **1.0** | Asbestcementis su karkasu | **0.65** | Blokeliai | **1.0** |
| Gelžbetonio plokštės | **1.0** | Medis su karkasu | **0.86** | Metalas su karkasu | **0.97** |
| Molis | **0.75** | Monolitinis gelžbetonis | **1.0** | Plastikas su karkasu | **0.97** |
| Plytos | **1.0** | Rąstai | **0.86** | Stiklas su karkasu | **0.97** |

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

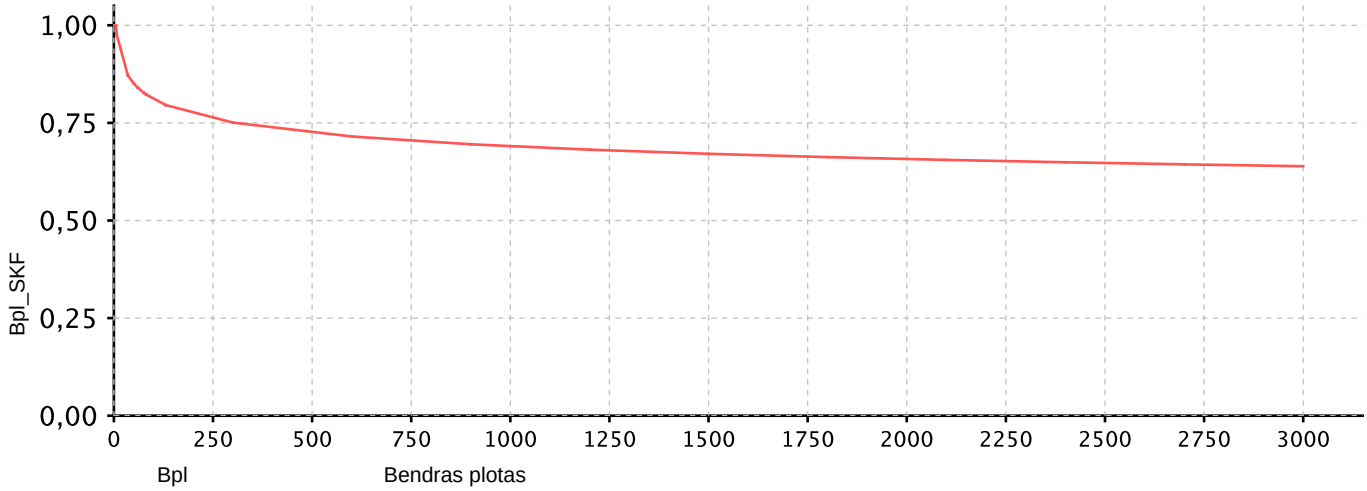
| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | | Pagrindas: 0.98 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Centrinis šildymas | **0.0** | Ind. centrinis šildymas | **0.0** | Vietinis šildymas | **1.0** |
| Krosninis šildymas | **1.0** | Nėra | **1.0** | Vietinis centrinis šildymas | **0.0** |

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

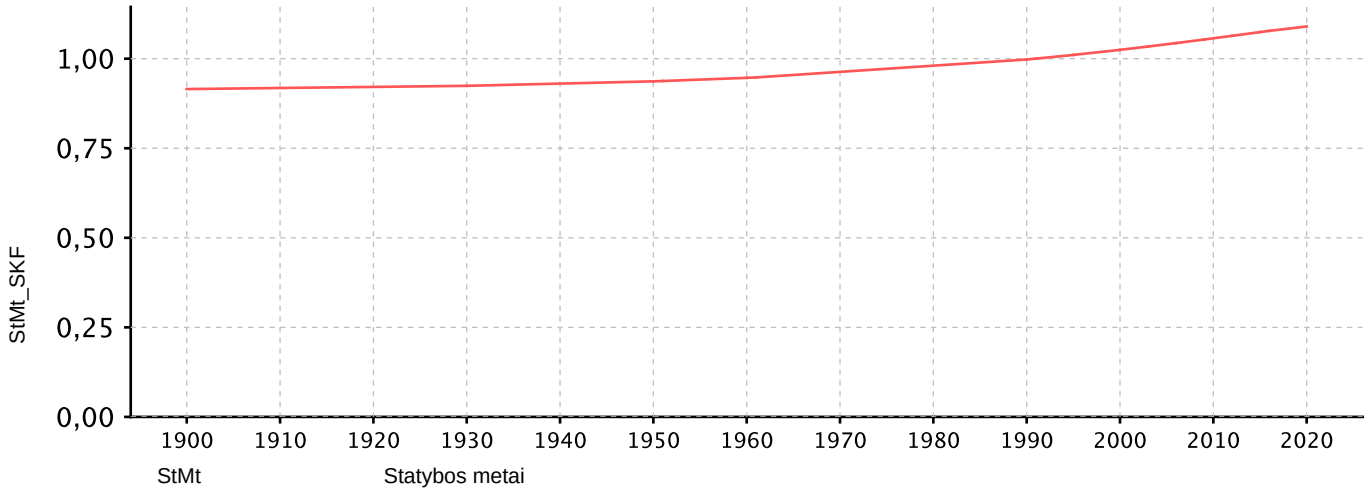
| Nuotekų šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | Pagrindas: 0.98 |
|---|---|---|

| Komunalinis nuotekų | 0.0 | Nėra | 1.0 | Vietinis nuotekų šalinimas | 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|

| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.95 |
|---|---|---|




| Statybos metai | StMt_SKF | 1.05 |
|---|---|---|




## 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 | |
| __56.1.1__\|_0,85__\|__56.1.2__\|_0,85__\|___56.2___\|__0,9__\|___56.3___\|__0,9__\|___56.4___\|__0,9__\| ___56.5___\|__0,9__\|___56.6___\|__0,9__\|___56.7___\|__0,9__\|___56.8___\|__0,9__\|___56.9___\|__0,9__\| __56.10___\|__0,9__\|__56.11___\|__0,9__\|__56.12___\|__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 | |
| __56.1.1__|_0,85__|__56.1.2__|_0,85__|___56.2___|__0,9__|___56.3___|__0,9__|___56.4___|__0,9__|<br>___56.5___|__0,9__|___56.6___|__0,9__|___56.7___|__0,9__|___56.8___|__0,9__|___56.9___|__0,9__|<br>__56.10___|__0,9__|__56.11___|__0,9__|__56.12___|__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 | |
| __56.1.1__|_0,85__|__56.1.2__|_0,85__|___56.2___|__0,9__|___56.3___|__0,9__|___56.4___|__0,9__|<br>___56.5___|__0,9__|___56.6___|__0,9__|___56.7___|__0,9__|___56.8___|__0,9__|___56.9___|__0,9__|<br>__56.10___|__0,9__|__56.11___|__0,9__|__56.12___|__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 | |
| __56.1.1__|_0,85__|__56.1.2__|_0,85__|___56.2___|__0,9__|___56.3___|__0,9__|___56.4___|__0,9__|<br>___56.5___|__0,9__|___56.6___|__0,9__|___56.7___|__0,9__|___56.8___|__0,9__|___56.9___|__0,9__|<br>__56.10___|__0,9__|__56.11___|__0,9__|__56.12___|__0,9__| | | |