Kauno rajono savivaldybės
masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

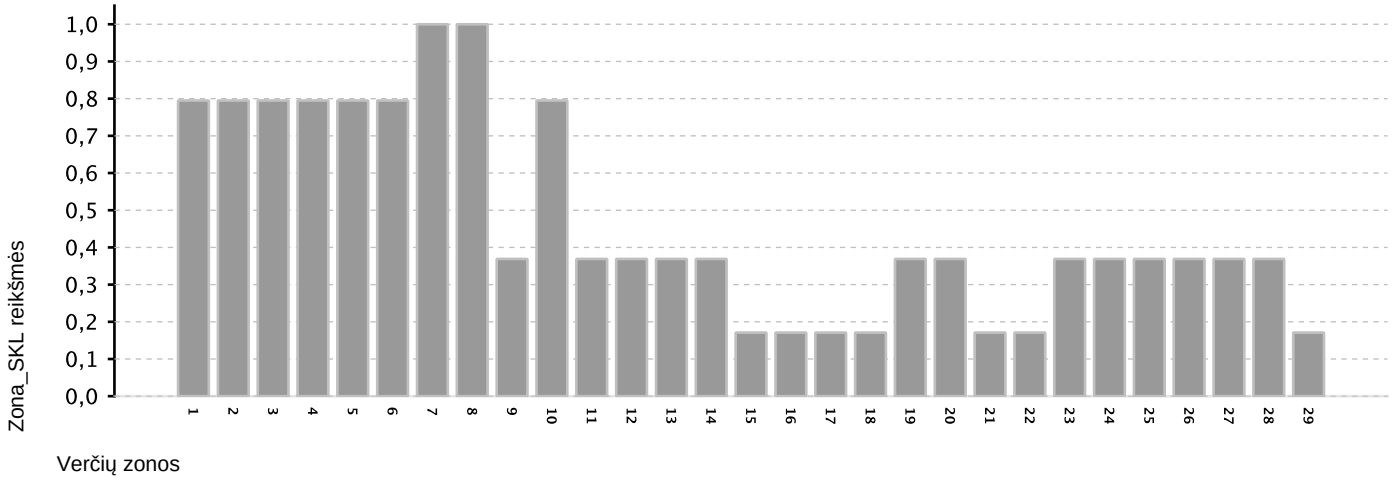
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6462. Zona_SKL^(0,9871) x Sn_SKL^(1,01) x (0,9) ^ Pask_BIN x (1,11) ^ RkMt_BIN x (0,87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1,01) x StMt_SKF^(0,98) x 6,99)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.01

Akmenbetonis	**0.89**	Asbestcementis su karkasu	**0.64**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.89**	Medis su karkasu	**0.68**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.64**	Monolitinis gelžbetonis	**0.89**	Plastikas su karkasu	**0.64**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.68**	Stiklas su karkasu	**1.0**

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.9

Administracinė	**0.0**	Gydymo	**1.0**

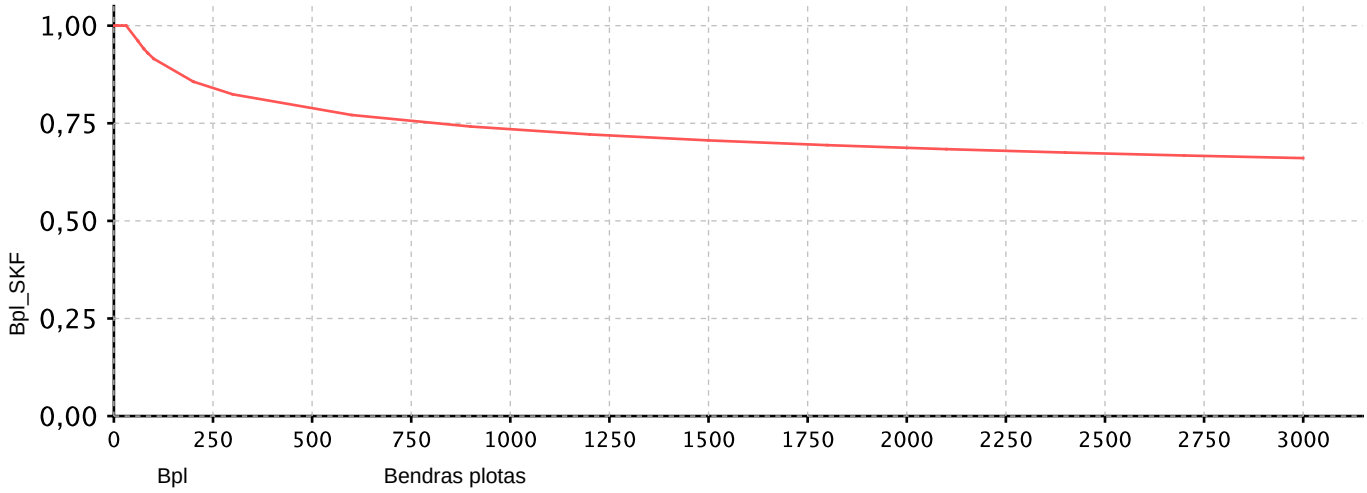
Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.11

2001-2099	**1.0**

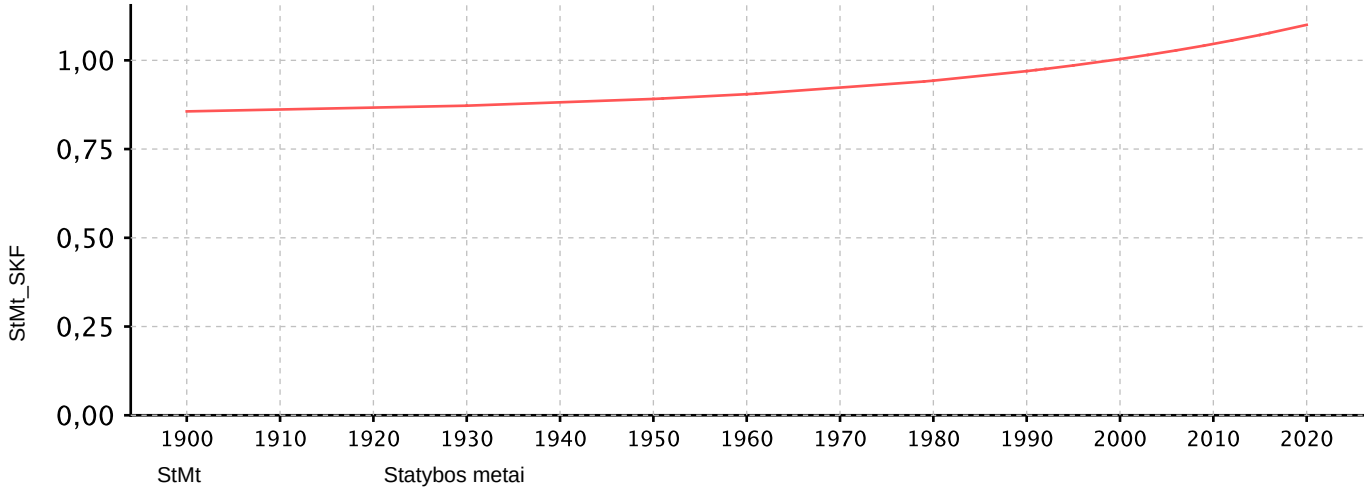
Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.87

0-0	**1.0**	1-100	**0.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01



Statybos metai	StMt_SKF	0.98



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	

16.1	11	16.2	11	16.3	11	16.4	11	16.5	11
16.6	11	16.7	10	16.8	10	16.9	11	16.10	11
16.11	11	16.12	11	16.13	11	16.14	11	16.15	11
16.16	11	16.17	11	16.18	11	16.19	11	16.20	11
16.21	11	16.22	11	16.23	11	16.24	11	16.25	11
16.26	11	16.27	11	16.28	11	16.29	11		

NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5

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	

___16.1___|__11___|___16.2___|__11___|___16.3___|__11___|___16.4___|__11___|___16.5___|__11___|
___16.6___|__11___|___16.7___|__10___|___16.8___|__10___|___16.9___|__11___|__16.10___|__11___|
__16.11___|__11___|__16.12___|__11___|__16.13___|__11___|__16.14___|__11___|__16.15___|__11___|
__16.16___|__11___|__16.17___|__11___|__16.18___|__11___|__16.19___|__11___|__16.20___|__11___|
__16.21___|__11___|__16.22___|__11___|__16.23___|__11___|__16.24___|__11___|__16.25___|__11___|
__16.26___|__11___|__16.27___|__11___|__16.28___|__11___|__16.29___|__11___|

NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

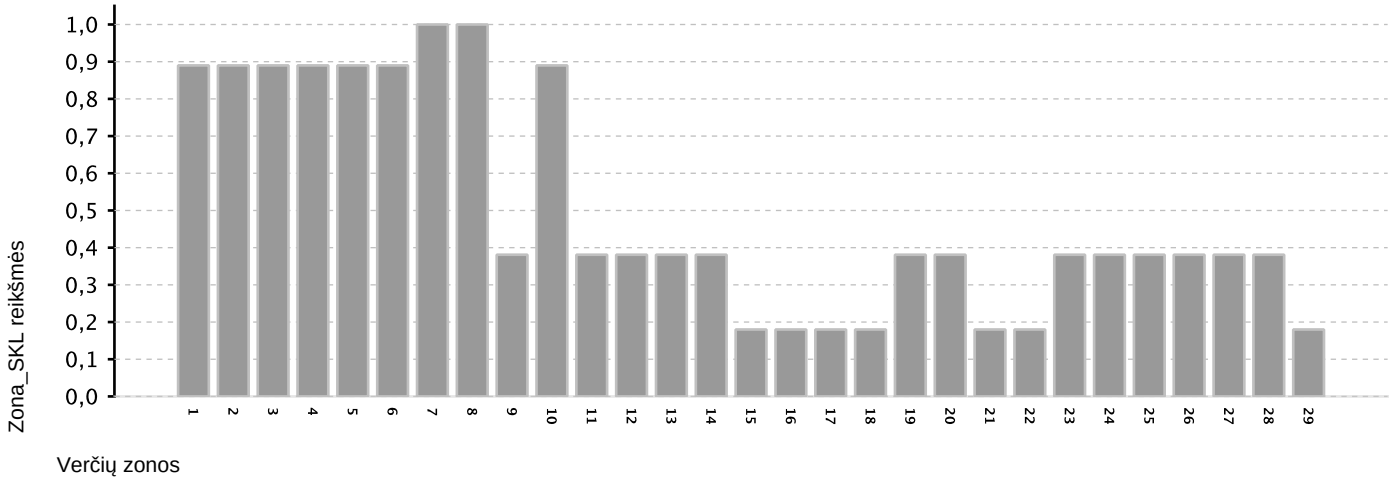
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6465. Zona_SKL^(1,0006) x Pask_SKL^(1,01) x Sn_SKL^(1,01) x (1,08) ^ RkMt_BIN x (0,9) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1,01) x StMt_SKF^(1,05) x 6,55)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL	Laipsnis: 1.01

Maitinimo	**0.9**	Paslaugų	**0.86**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.94**				

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.01

Akmenbetonis	**0.92**	Asbestcementis su karkasu	**0.66**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.92**	Medis su karkasu	**0.66**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.66**	Monolitinis gelžbetonis	**0.92**	Plastikas su karkasu	**0.66**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.66**	Stiklas su karkasu	**1.0**

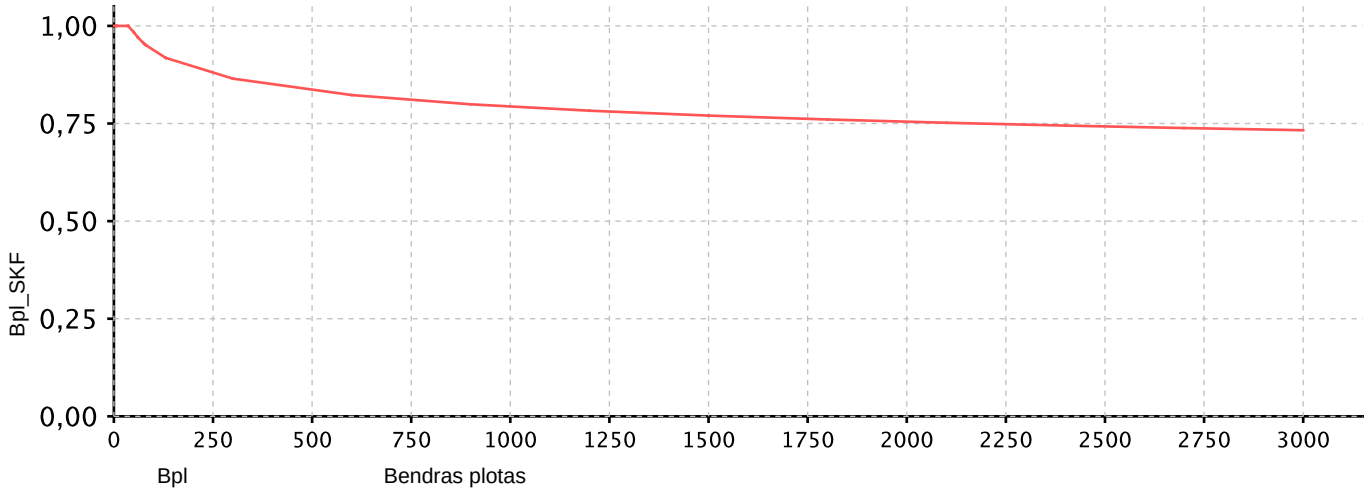
Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.08

2001-2099	**1.0**

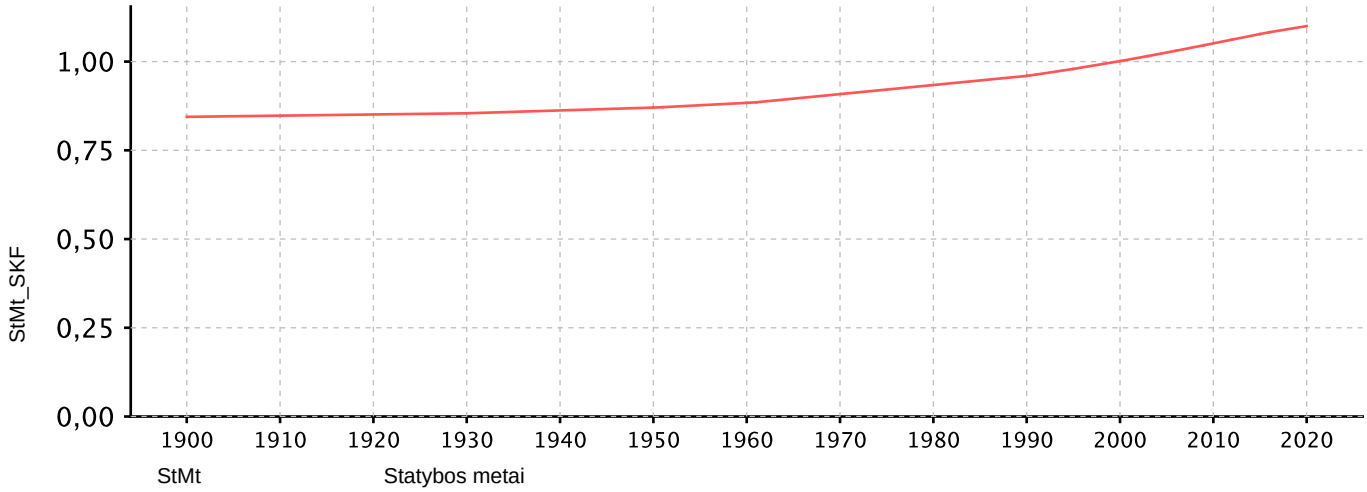
Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.9

0-0	**1.0**	1-1	**0.0**	2-100	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01



Statybos metai	StMt_SKF	1.05



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	
___16.1___|__11___|___16.2___|__11___|___16.3___|__11___|___16.4___|__11___|___16.5___|__11___| ___16.6___|__11___|___16.7___|__10___|___16.8___|__10___|___16.9___|__11___|__16.10___|__11___| __16.11___|__11___|__16.12___|__11___|__16.13___|__11___|__16.14___|__11___|__16.15___|__11___| __16.16___|__11___|__16.17___|__11___|__16.18___|__11___|__16.19___|__11___|__16.20___|__11___| __16.21___|__11___|__16.22___|__11___|__16.23___|__11___|__16.24___|__11___|__16.25___|__11___| __16.26___|__11___|__16.27___|__11___|__16.28___|__11___|__16.29___|__11___|		
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
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	
16.1 | 11 | 16.2 | 11 | 16.3 | 11 | 16.4 | 11 | 16.5 | 11 16.6 | 11 | 16.7 | 10 | 16.8 | 10 | 16.9 | 11 | 16.10 | 11 16.11 | 11 | 16.12 | 11 | 16.13 | 11 | 16.14 | 11 | 16.15 | 11 16.16 | 11 | 16.17 | 11 | 16.18 | 11 | 16.19 | 11 | 16.20 | 11 16.21 | 11 | 16.22 | 11 | 16.23 | 11 | 16.24 | 11 | 16.25 | 11 16.26 | 11 | 16.27 | 11 | 16.28 | 11 | 16.29 | 11		
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
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	
16.1 | 11 | 16.2 | 11 | 16.3 | 11 | 16.4 | 11 | 16.5 | 11 16.6 | 11 | 16.7 | 10 | 16.8 | 10 | 16.9 | 11 | 16.10 | 11 16.11 | 11 | 16.12 | 11 | 16.13 | 11 | 16.14 | 11 | 16.15 | 11 16.16 | 11 | 16.17 | 11 | 16.18 | 11 | 16.19 | 11 | 16.20 | 11 16.21 | 11 | 16.22 | 11 | 16.23 | 11 | 16.24 | 11 | 16.25 | 11 16.26 | 11 | 16.27 | 11 | 16.28 | 11 | 16.29 | 11		
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
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	
16.1 | 11 | 16.2 | 11 | 16.3 | 11 | 16.4 | 11 | 16.5 | 11 16.6 | 11 | 16.7 | 10 | 16.8 | 10 | 16.9 | 11 | 16.10 | 11 16.11 | 11 | 16.12 | 11 | 16.13 | 11 | 16.14 | 11 | 16.15 | 11 16.16 | 11 | 16.17 | 11 | 16.18 | 11 | 16.19 | 11 | 16.20 | 11 16.21 | 11 | 16.22 | 11 | 16.23 | 11 | 16.24 | 11 | 16.25 | 11 16.26 | 11 | 16.27 | 11 | 16.28 | 11 | 16.29 | 11		
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9