Panevėžio miesto savivaldybės
masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

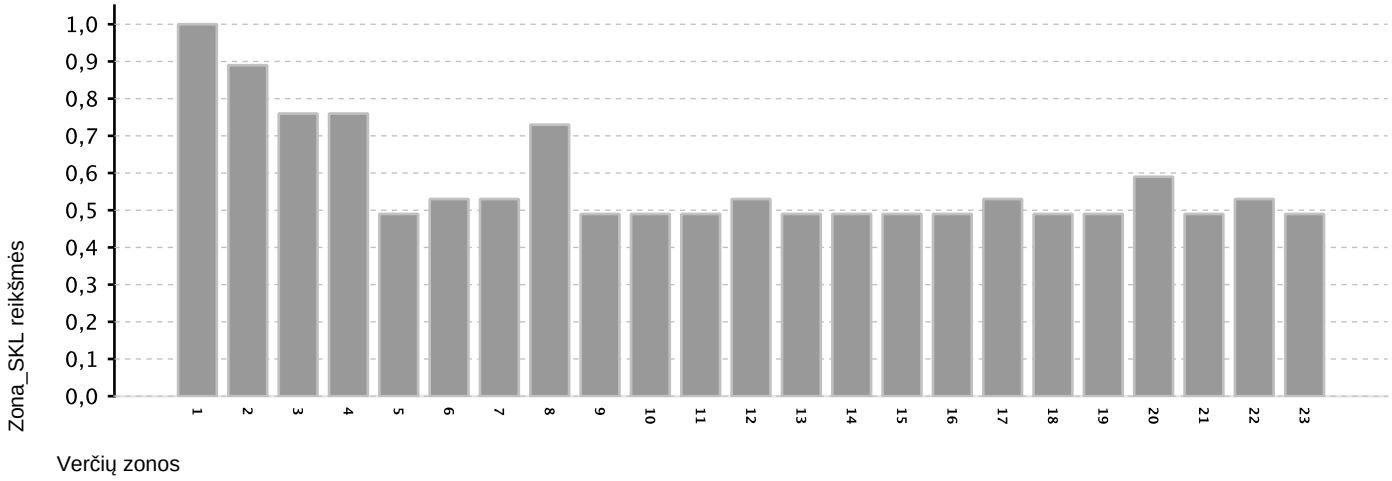
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6130. Zona_SKL^(0,996) x Pask_SKL^(1.0) x RkMt_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x Auk_SKL^(1.0) x (1,25) ^ Auk11_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(0,99) x 5,1)

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

1000-1995	**1.0**	1996-2000	**1.1**	2001-2010	**1.15**
2011-2099	**1.2**				

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.0

Akmenbetonis	**0.89**	Asbestcementis su karkasu	**0.55**	Blokeliai	**1.02**
Gelžbetonio plokštės	**0.95**	Medis su karkasu	**0.59**	Metalas su karkasu	**0.89**
Molis	**0.6**	Monolitinis gelžbetonis	**0.91**	Plastikas su karkasu	**0.55**

Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.65**	Stiklas su karkasu	**1.02**

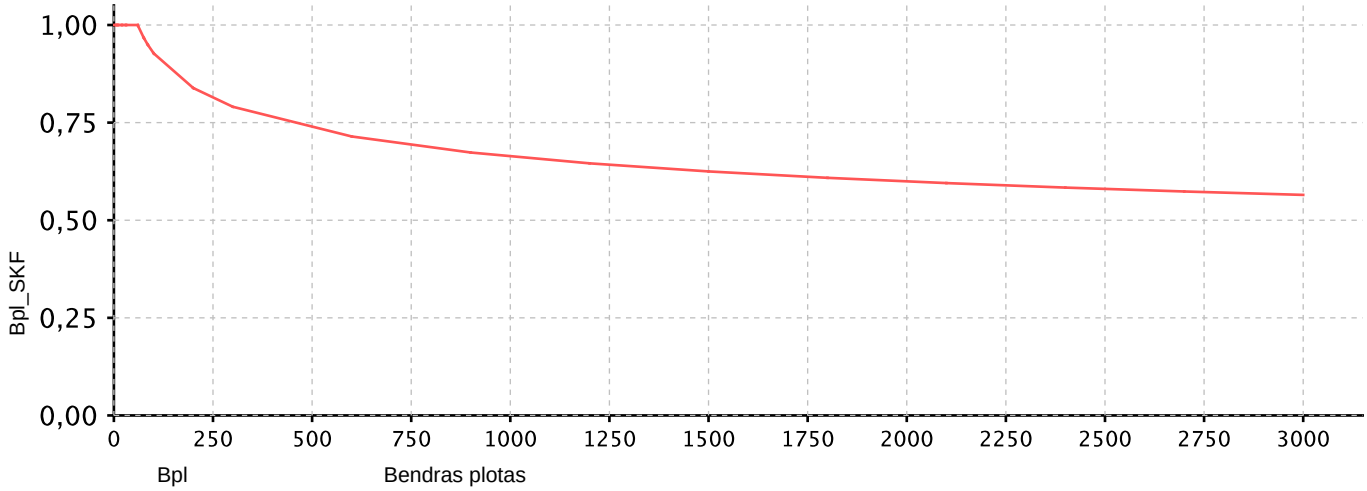
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL	Laipsnis: 1.0

0-0	**0.85**	1-2	**1.0**	3-99	**0.85**

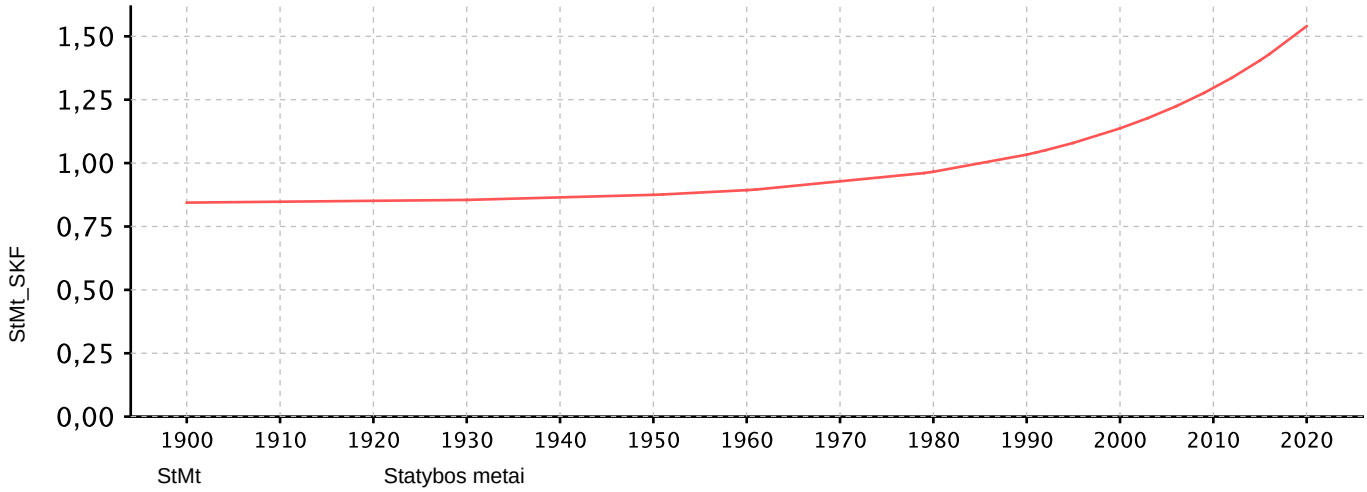
Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BIN	Pagrindas: 1.25

1-1	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0



Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1

r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

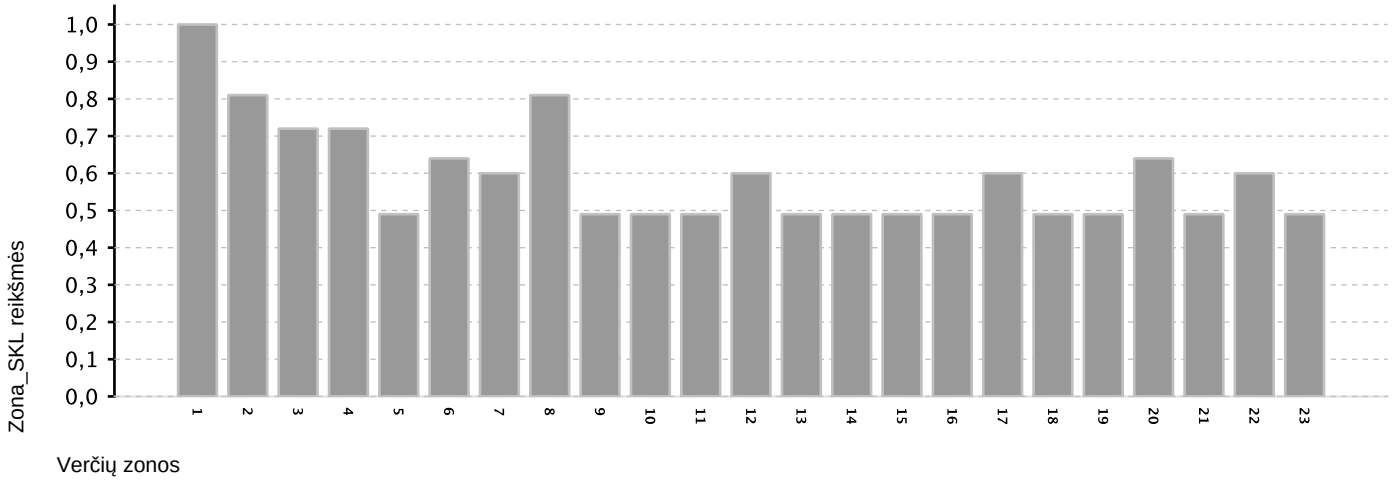
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6129. Pask_SKL^(1.0) x Zona_SKL^(0,99) x RkMt_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x Auk_SKL^(1.0) x (1,25) ^ Auk11_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.0) x 6,7)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 1.0	
Maitinimo	**0.96**	Paslaugų	**0.91**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.96**				

Rekonstrukcijos metai	Pagrindas: RkMt_SKL			Laipsnis: 1.0	
1000-1996	**1.0**	1997-2000	**1.1**	2001-2011	**1.15**
2011-2099	**1.2**				

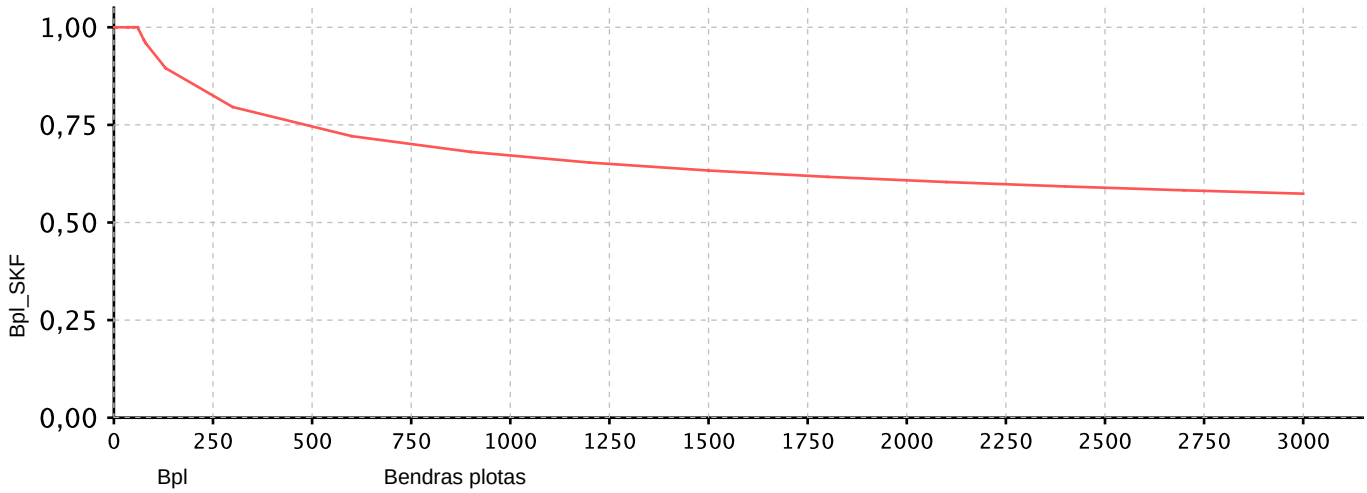
Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	**0.89**	Asbestcementis su karkasu	**0.55**	Blokeliai	**1.02**
Gelžbetonio plokštės	**0.96**	Medis su karkasu	**0.59**	Metalas su karkasu	**0.89**
Molis	**0.6**	Monolitinis gelžbetonis	**0.91**	Plastikas su karkasu	**0.55**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.65**	Stiklas su karkasu	**1.02**

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	**0.85**	1-2	**1.0**	3-99	**0.85**

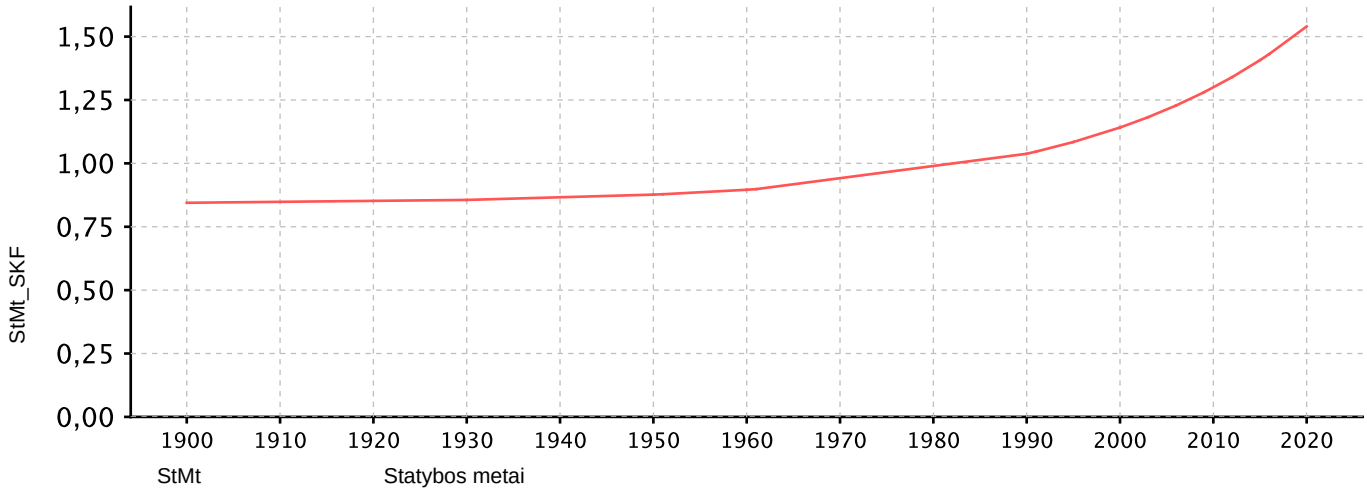
Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BIN	Pagrindas: 1.25

1-1	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0



Statybos metai	StMt_SKF	1.0



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90

ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85