

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

$((BP \times (U\dot{z}im\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \dot{Z}VK,$

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

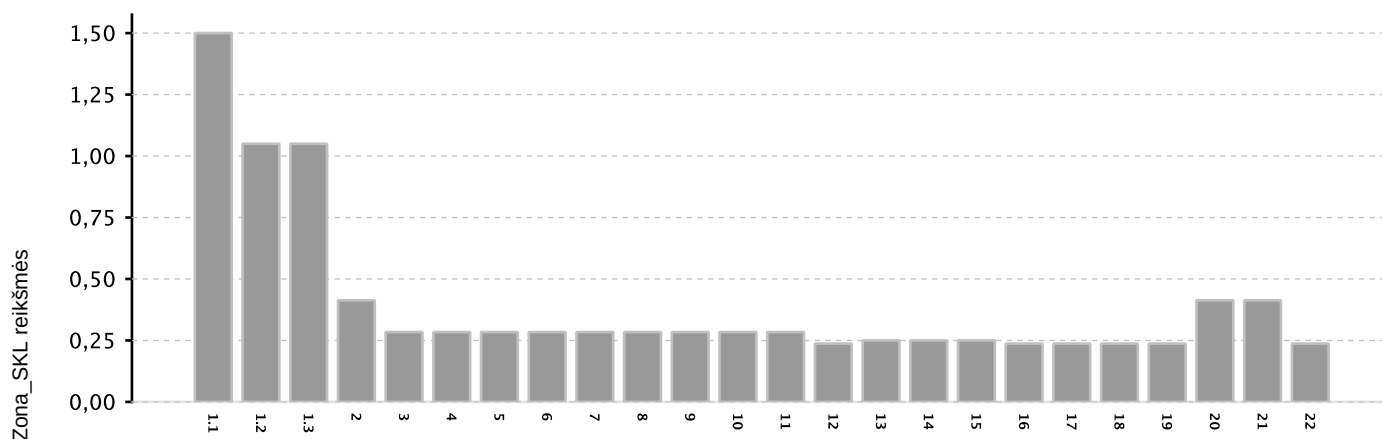
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6402. $Zona_SKL^{(0,909)} \times Pask_SKL^{(1,0)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,99)} \times (1,1)^{\dot{S}l_BIN} \times (1,05)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,05)} \times StMt_SKF^{(0,94)} \times 2,51$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.05		

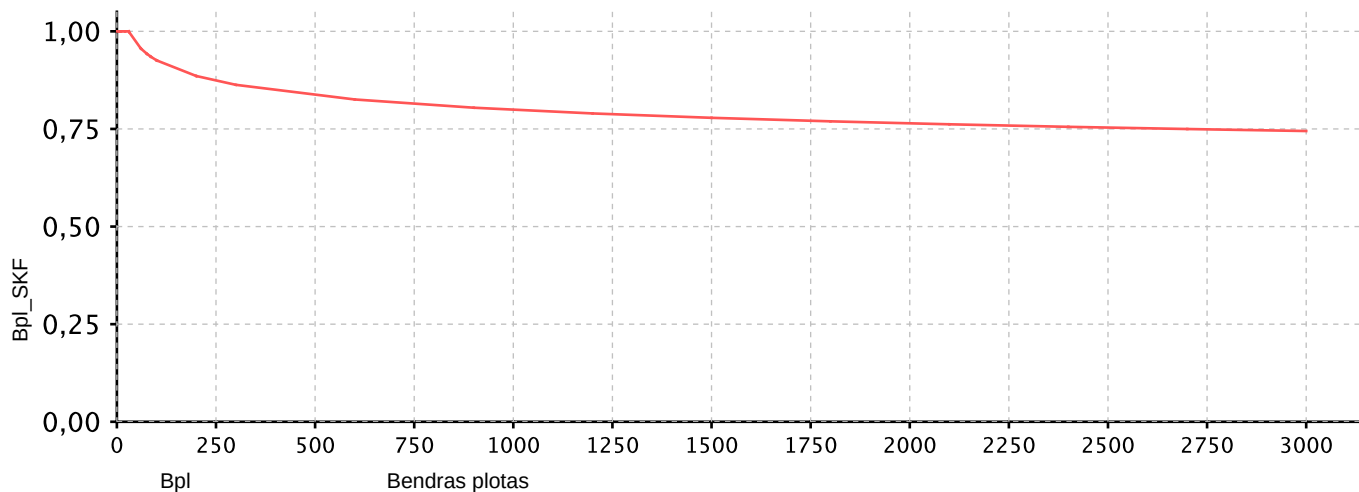
Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2010	1.1	2011-2099	1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.91	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.91	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.81
Molis	0.43	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plastikas su karkasu	0.43
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	1.0

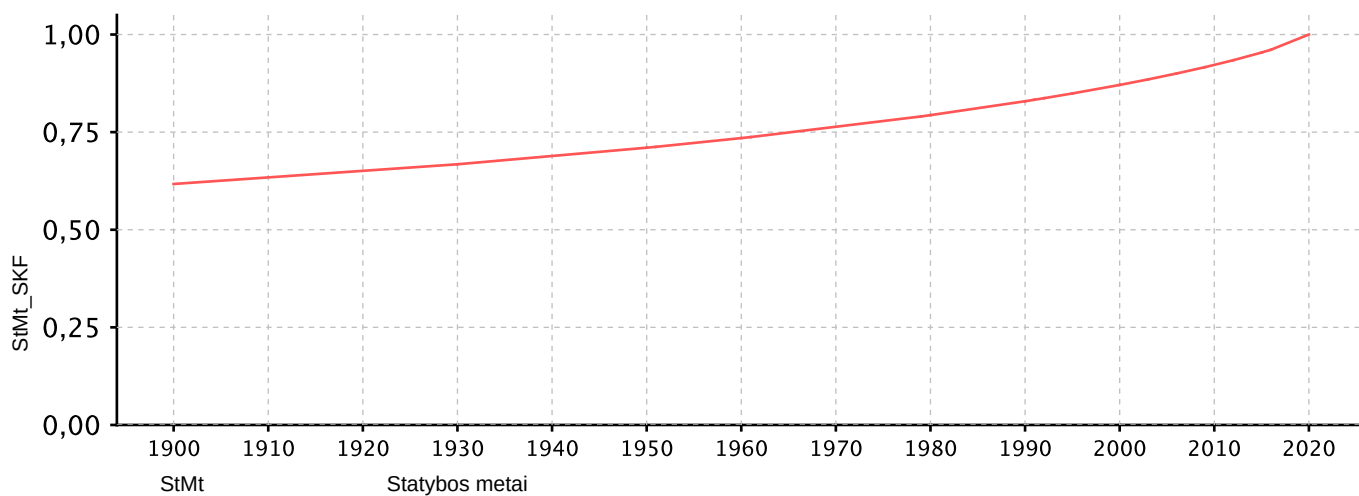
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Centrinis šildymas	1.0	Ind. centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0	Vietinis centrinis šildymas	1.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.05
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	0.94
----------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė							
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,2	
r		Kapitalizavimo norma							
4.1.1	10	4.1.2	10	4.1.3	10	4.2	11	4.3	11
4.4	11	4.5	11	4.6	11	4.7	11	4.8	11
4.9	11	4.10	11	4.11	11	4.12	11	4.13	11
4.14	11	4.15	11	4.16	11	4.17	11	4.18	11
4.19	11	4.20	11	4.21	11	4.22	11		
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	0,9							
Paskirtis:	Gydymo								
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2							
r	Kapitalizavimo norma								
4.1.1	10	4.1.2	10	4.1.3	10	4.2	11	4.3	11
4.4	11	4.5	11	4.6	11	4.7	11	4.8	11
4.9	11	4.10	11	4.11	11	4.12	11	4.13	11
4.14	11	4.15	11	4.16	11	4.17	11	4.18	11
4.19	11	4.20	11	4.21	11	4.22	11		
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	0,9							

$$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK ,$$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

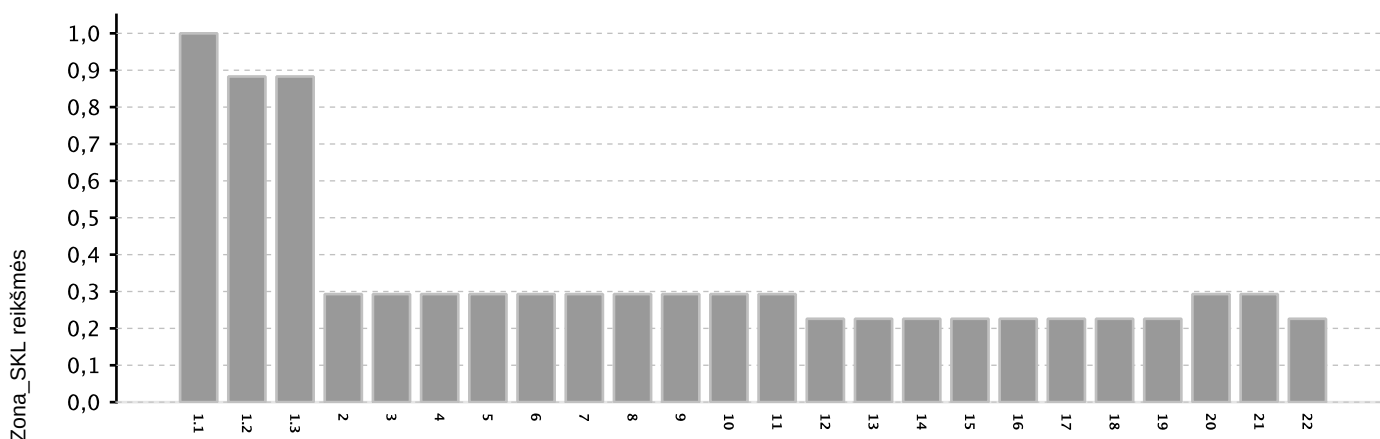
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6150. Zona_SKL^(1,12) x Pask_SKL^(0,72) x RkMt_SKL^(1,0) x Sn_SKL^(0,88) x (1,1) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,725) x StMt_SKF^(0,91) x 3,68)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.72	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.9	Prekybos	0.98
Viešbučių	0.98				

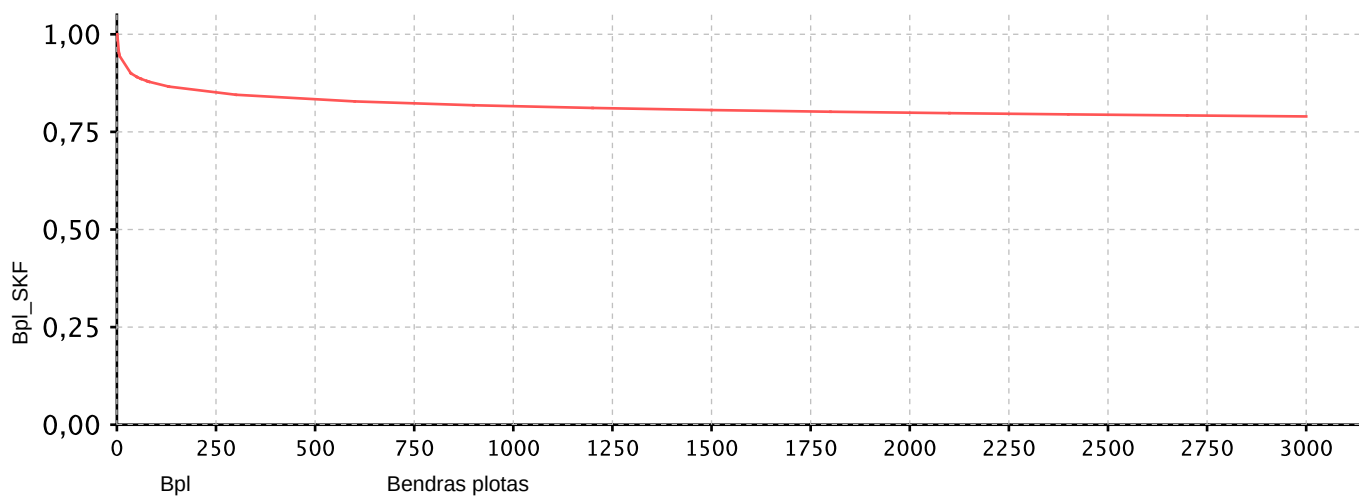
Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2010	1.1	2011-2099	1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.88	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.488	Blokeliai	0.92
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.61	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.29	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.488
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

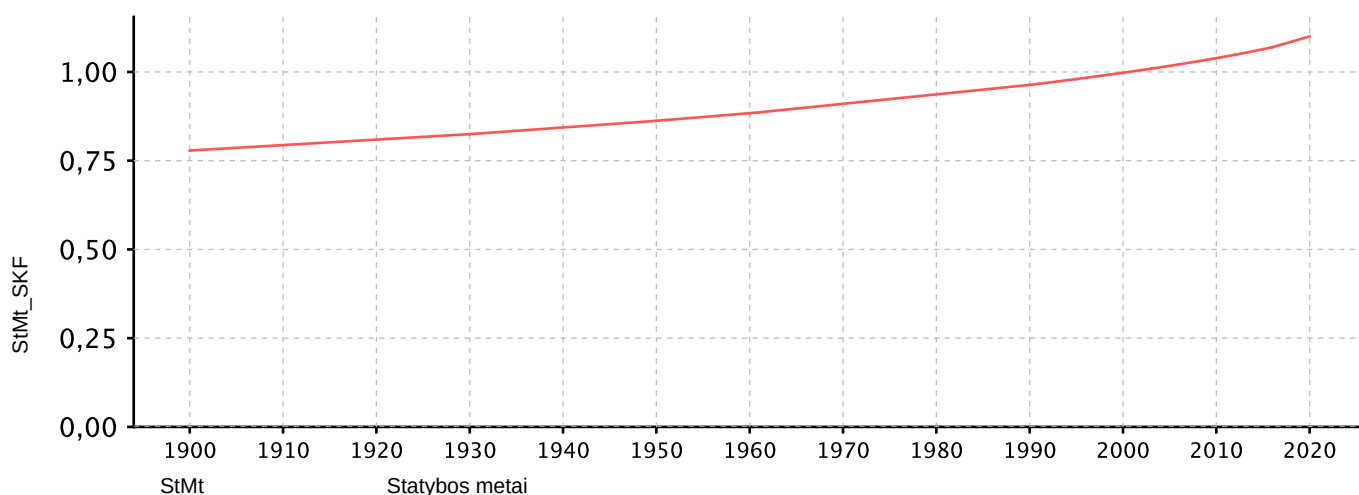
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Centrinis šildymas	1.0	Ind. centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0	Vietinis centrinis šildymas	1.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.725
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.91
----------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Maitinimo							
Drau%		Draudimo išlaidų procentas				0,2			
r		Kapitalizavimo norma							
4.1.1	10	4.1.2	10	4.1.3	10	4.2	11	4.3	11
4.4	11	4.5	11	4.6	11	4.7	11	4.8	11
4.9	11	4.10	11	4.11	11	4.12	11	4.13	11
4.14	11	4.15	11	4.16	11	4.17	11	4.18	11
4.19	11	4.20	11	4.21	11	4.22	11		
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				0,9			
Paskirtis:		Paslaugų							
Drau%		Draudimo išlaidų procentas				0,2			

r		Kapitalizavimo norma									
4.1.1	10	4.1.2	10	4.1.3	10	4.2	11	4.3	11		
4.4	11	4.5	11	4.6	11	4.7	11	4.8	11		
4.9	11	4.10	11	4.11	11	4.12	11	4.13	11		
4.14	11	4.15	11	4.16	11	4.17	11	4.18	11		
4.19	11	4.20	11	4.21	11	4.22	11				
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						0,9			
Paskirtis:		Prekybos									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,2			
r		Kapitalizavimo norma									
4.1.1	10	4.1.2	10	4.1.3	10	4.2	11	4.3	11		
4.4	11	4.5	11	4.6	11	4.7	11	4.8	11		
4.9	11	4.10	11	4.11	11	4.12	11	4.13	11		
4.14	11	4.15	11	4.16	11	4.17	11	4.18	11		
4.19	11	4.20	11	4.21	11	4.22	11				
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						0,9			
Paskirtis:		Viešbučių									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,2			
r		Kapitalizavimo norma									
4.1.1	10	4.1.2	10	4.1.3	10	4.2	11	4.3	11		
4.4	11	4.5	11	4.6	11	4.7	11	4.8	11		
4.9	11	4.10	11	4.11	11	4.12	11	4.13	11		
4.14	11	4.15	11	4.16	11	4.17	11	4.18	11		
4.19	11	4.20	11	4.21	11	4.22	11				
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						0,9			