

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

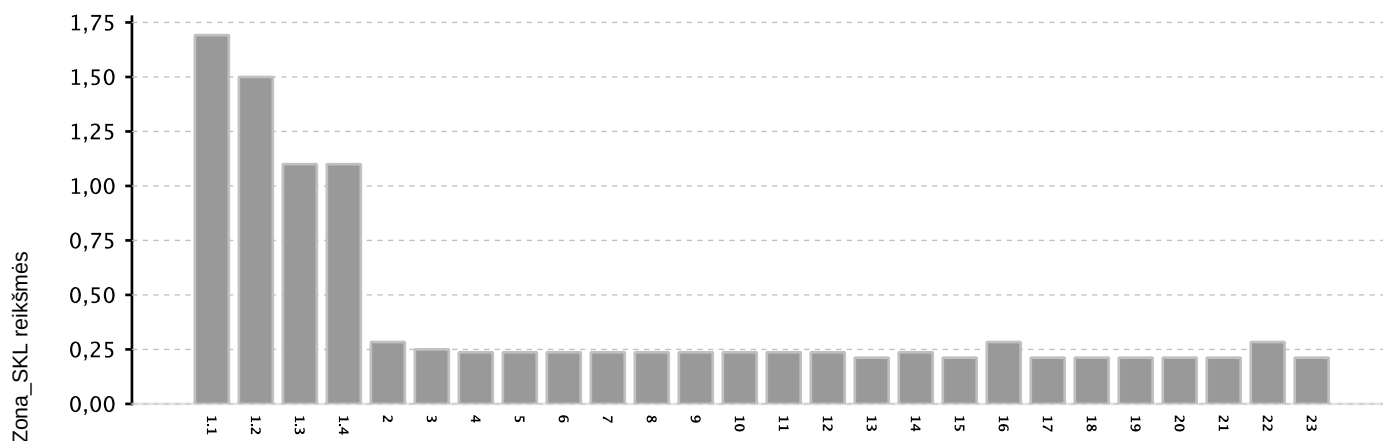
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 8797. $Zona_SKL^{(0,909)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,99)} \times (1,1)^{\dot{S}l_BIN} \times (1,05)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,05)} \times StMt_SKF^{(0,94)} \times 2,51$

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		

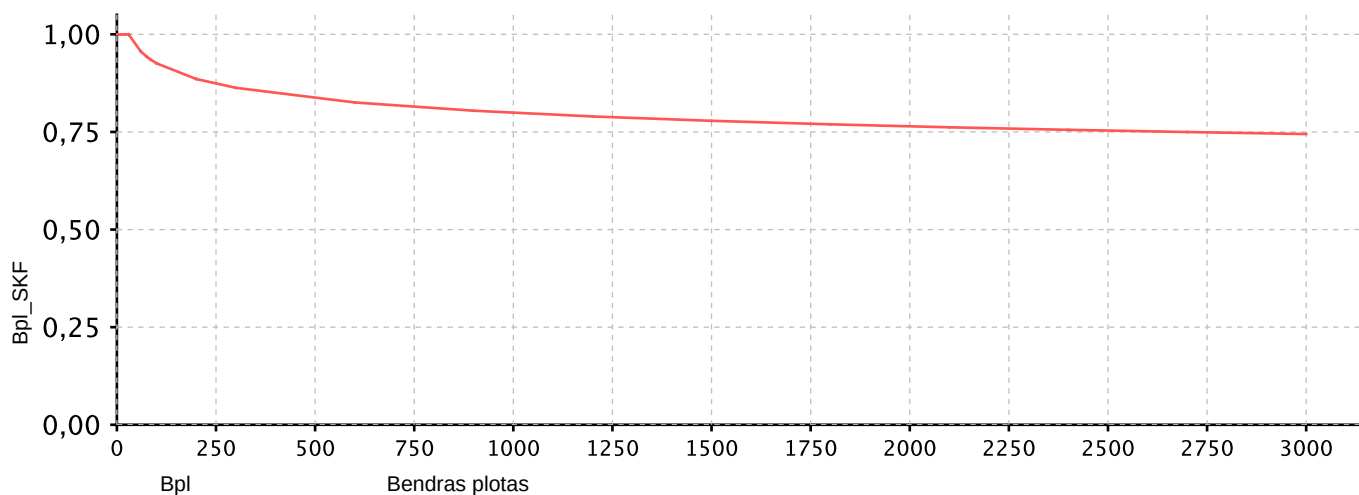
Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2010	1.1	2011-2099	1.15

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

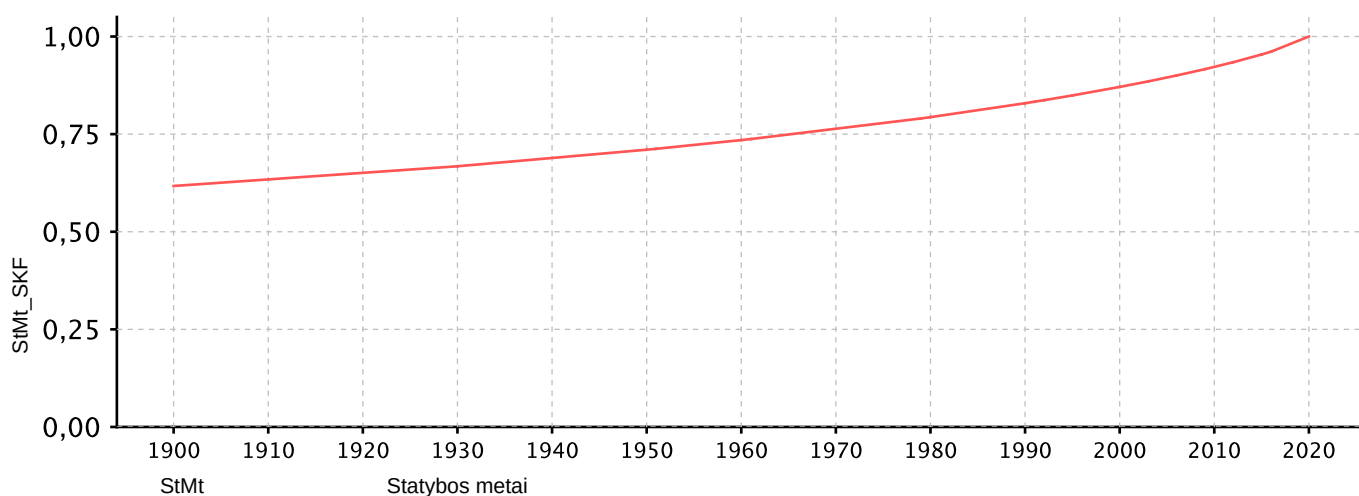
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Centrinis šildymas	1.0	Ind. centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0	Vietinis centrinis šildymas	1.0

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							
54.1.1	10	54.1.2	10	54.1.3	10	54.1.4	10	54.2	11
54.3	11	54.4	11	54.5	11	54.6	11	54.7	11
54.8	11	54.9	11	54.10	11	54.11	11	54.12	11
54.13	11	54.14	11	54.15	11	54.16	11	54.17	11
54.18	11	54.19	11	54.20	11	54.21	11	54.22	11

54.23	11	
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,9
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	
54.1.1	10	54.1.2 10 54.1.3 10 54.1.4 10 54.2 11
54.3	11	54.4 11 54.5 11 54.6 11 54.7 11
54.8	11	54.9 11 54.10 11 54.11 11 54.12 11
54.13	11	54.14 11 54.15 11 54.16 11 54.17 11
54.18	11	54.19 11 54.20 11 54.21 11 54.22 11
54.23	11	
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,9
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 $\times$ (BnPl - PgPl $\times$ 0,25) $\times$ 12

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

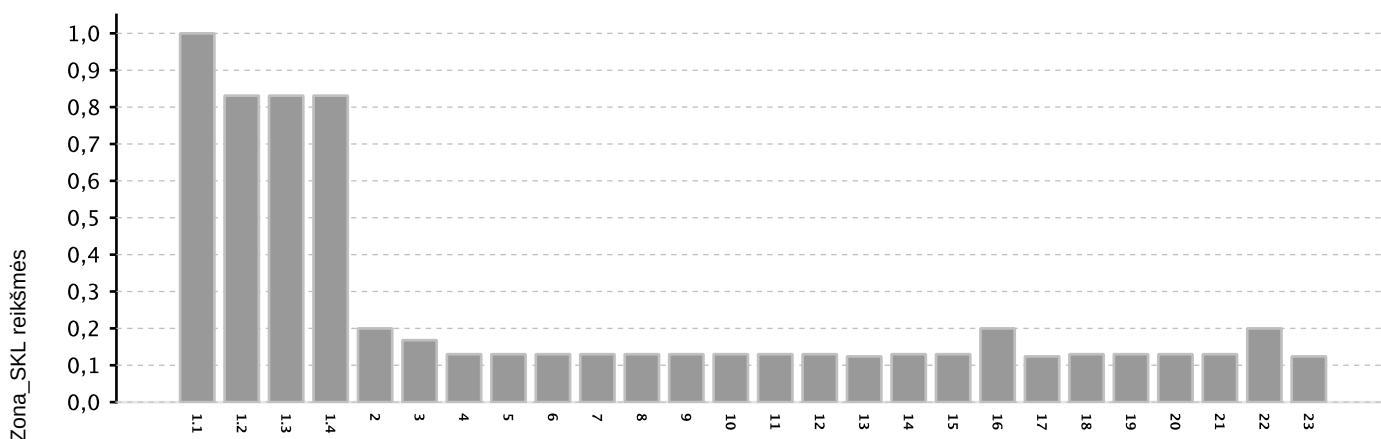
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 8798. $Pask_SKL^{(0,72)} \times Zona_SKL^{(1,048)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,88)} \times (1,05)^{\wedge} Šl_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0,947)} \times StMt_SKF^{(0,99)} \times 7,95$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.72	
Maitinimo	0.85	Paslaugų	0.85	Prekybos	0.98
Viešbučių	0.98				

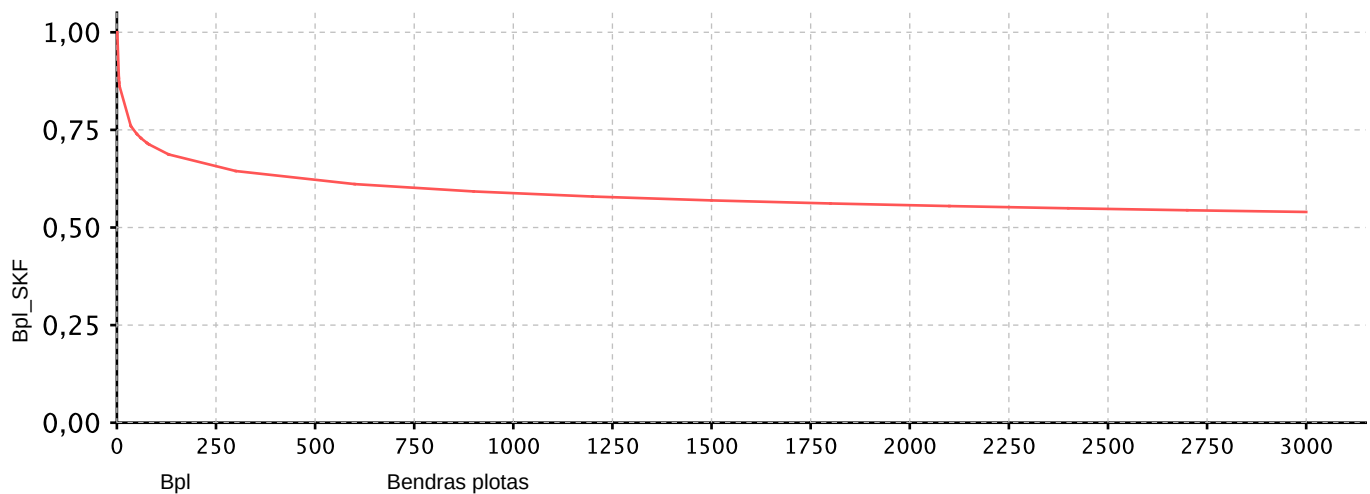
Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2010	1.1	2011-2099	1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.88	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.45	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.41	Metalas su karkasu	0.69
Molis	0.39	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.39
Plytos	1.0	Rąstai	0.62	Stiklas su karkasu	1.0

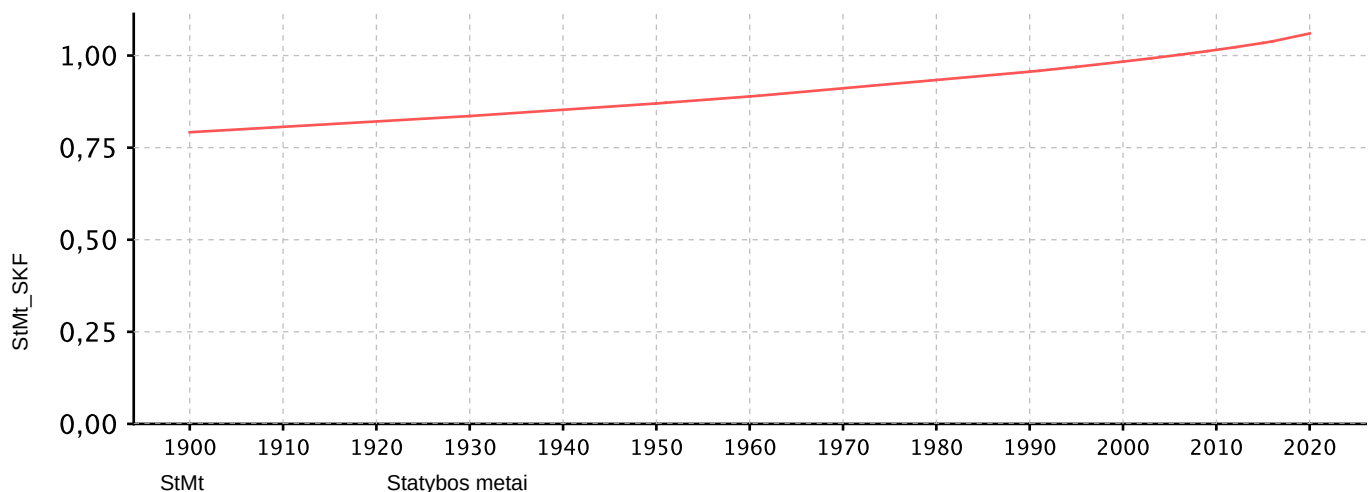
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Ind. centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0	Vietinis centrinis šildymas	1.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.947
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.99
----------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	
54.1.1 10 54.1.2 10 54.1.3 10 54.1.4 10 54.2 11		
54.3 11 54.4 11 54.5 11 54.6 11 54.7 11		
54.8 11 54.9 11 54.10 11 54.11 11 54.12 11		
54.13 11 54.14 11 54.15 11 54.16 11 54.17 11		
54.18 11 54.19 11 54.20 11 54.21 11 54.22 11		
54.23 11		
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,9
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									
54.1.1	10	54.1.2	10	54.1.3	10	54.1.4	10	54.2	11	
54.3	11	54.4	11	54.5	11	54.6	11	54.7	11	
54.8	11	54.9	11	54.10	11	54.11	11	54.12	11	
54.13	11	54.14	11	54.15	11	54.16	11	54.17	11	
54.18	11	54.19	11	54.20	11	54.21	11	54.22	11	
54.23	11									
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,9				
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									
54.1.1	10	54.1.2	10	54.1.3	10	54.1.4	10	54.2	11	
54.3	11	54.4	11	54.5	11	54.6	11	54.7	11	
54.8	11	54.9	11	54.10	11	54.11	11	54.12	11	
54.13	11	54.14	11	54.15	11	54.16	11	54.17	11	
54.18	11	54.19	11	54.20	11	54.21	11	54.22	11	
54.23	11									
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,9				
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									
54.1.1	10	54.1.2	10	54.1.3	10	54.1.4	10	54.2	11	
54.3	11	54.4	11	54.5	11	54.6	11	54.7	11	
54.8	11	54.9	11	54.10	11	54.11	11	54.12	11	
54.13	11	54.14	11	54.15	11	54.16	11	54.17	11	
54.18	11	54.19	11	54.20	11	54.21	11	54.22	11	
54.23	11									
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,9				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					80				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9				