Visagino savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

## Administracinė ir gydymo

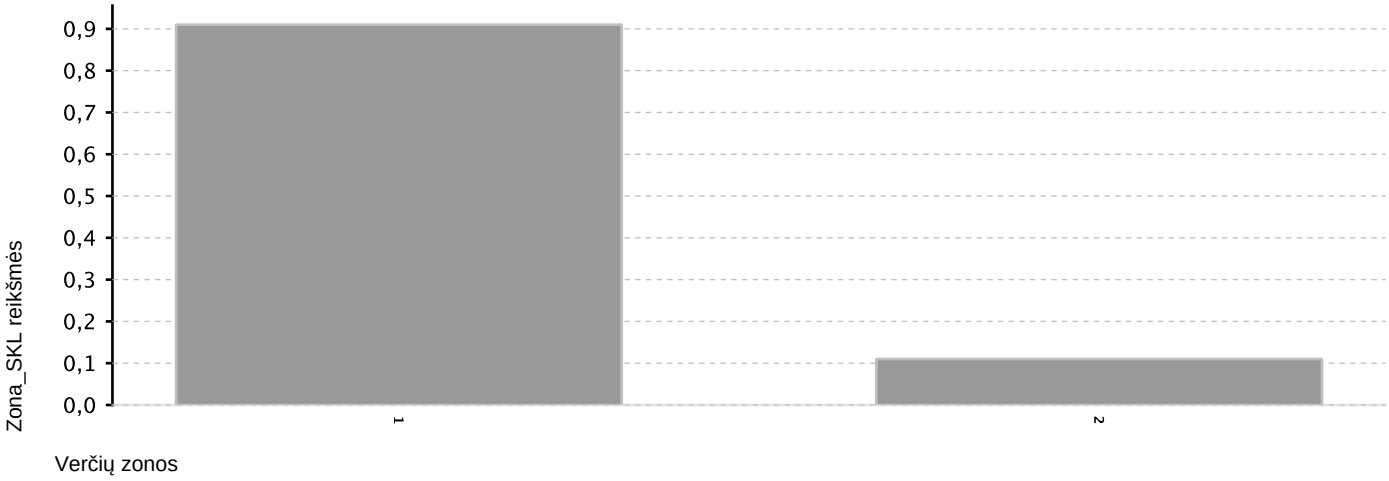
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +**
**BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
**kur:**
**BP (Bendrosios metinės pajamos) =**
**Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12**
**MokV - mokestinė vertė**
**VRV - vidutinė rinkos vertė**
**BnPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

## Vidutinė nuomos vertė:

**Modelis Nr.: 6301. Zona_SKL^(0,57) x RkMt_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0,87) x (1,02) ^ Pask_BIN x (1,05) ^ Šl_BIN x (1,05) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,76) x StMt_SKF^(0,92) x 1,81 )**

### Verčių zonų Zona_SKL reikšmės




### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

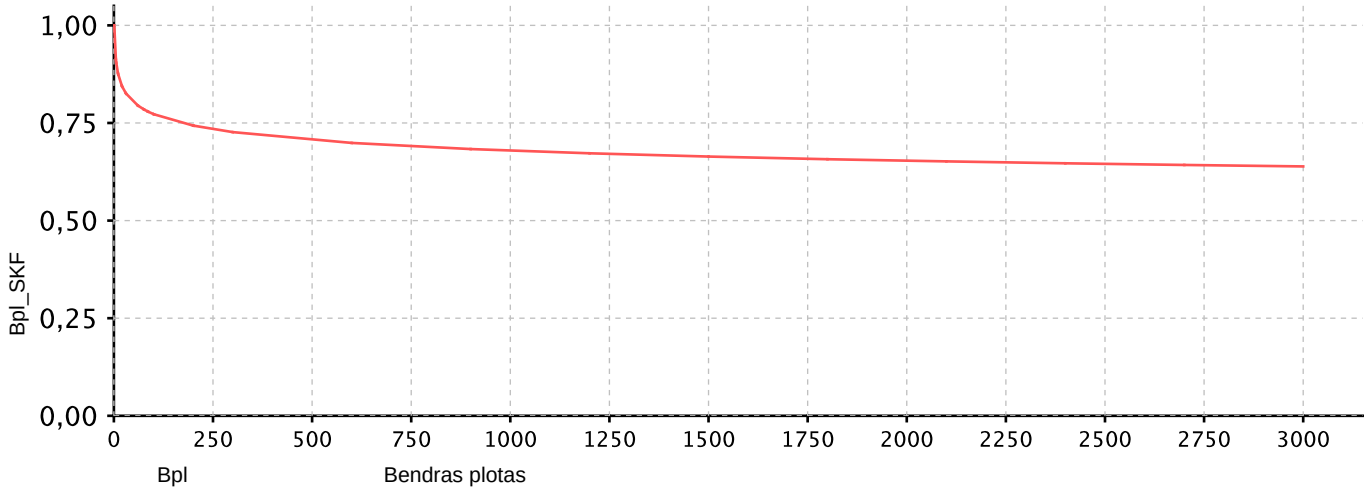
| Sienų medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.87 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Akmenbetonis | **0.908** | Asbestcementis su karkasu | **0.581** | Blokeliai | **0.908** |
| Gelžbetonio plokštės | **0.896** | Medis su karkasu | **0.69** | Metalas su karkasu | **0.797** |
| Molis | **0.386** | Monolitinis gelžbetonis | **0.908** | Plastikas su karkasu | **0.386** |
| Plytos | **1.0** | Rąstai | **0.794** | Stiklas su karkasu | **0.951** |

| Paskirtis | Laipsnis: Pask_BIN | | | Pagrindas: 1.02 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Administracinė | **0.0** | Gydymo | **1.0** | | |

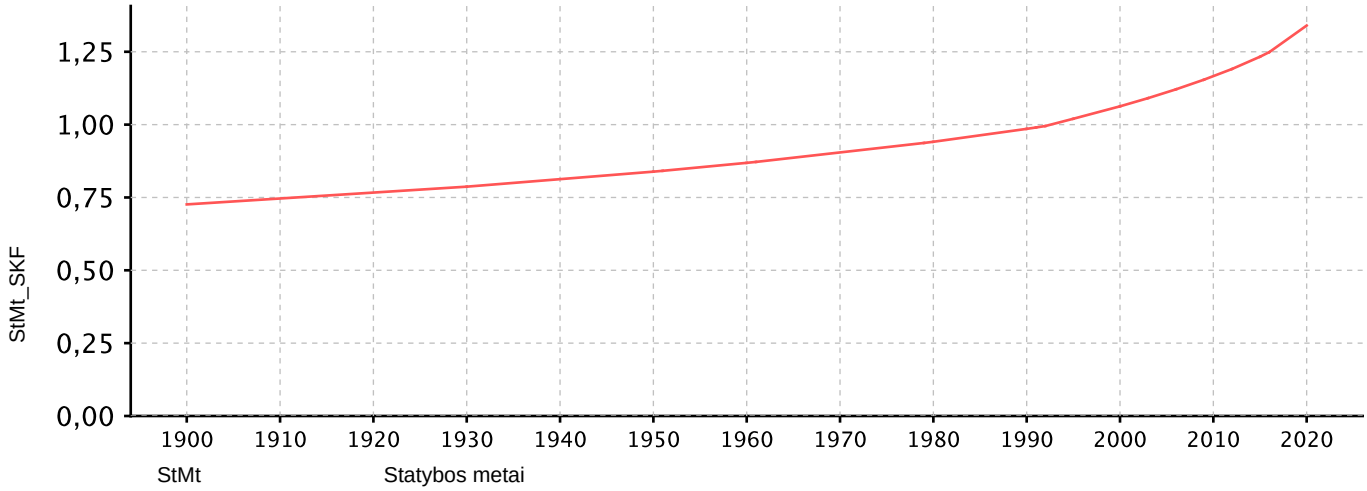
| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | | Pagrindas: 1.05 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Centrinis šildymas | **1.0** | Ind. centrinis šildymas | **1.0** | Vietinis šildymas | **0.0** |
| Krosninis šildymas | **0.0** | Nėra | **0.0** | Vietinis centrinis šildymas | **1.0** |

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

| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.76 |
|---|---|---|




| Statybos metai | StMt_SKF | 0.92 |
|---|---|---|




## Pajamų rodikliai

| **Paskirtis:** | Administracinė | |
|---|---|---|
| Drau% | Draudimo išlaidų procentas | 0,2 |
| r | Kapitalizavimo norma | |
| 59.1 \| 10 \| 59.2 \| 11 | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| 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 | |
| ___59.1___|__10___|___59.2___|__11___| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| 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.: 6302. Zona_SKL^(1,11) x Pask_SKL^(1,14) x Sn_SKL^(0,94) x (1,05) ^ RkMt_BIN x (1,05) ^ Šl_BIN x (1,05) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,96) x StMt_SKF^(0,84) x 3,44 )**

### Verčių zonų Zona_SKL reikšmės




### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Paskirtis | Pagrindas: Pask_SKL | | | Laipsnis: 1.14 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Maitinimo | **0.89** | Paslaugų | **0.87** | Prekybos | **1.0** |
| Viešbučių | **1.0** | | | | |

| Sienų medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.94 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Akmenbetonis | **0.9** | Asbestcementis su karkasu | **0.58** | Blokeliai | **0.9** |
| Gelžbetonio plokštės | **0.9** | Medis su karkasu | **0.69** | Metalas su karkasu | **0.79** |
| Molis | **0.38** | Monolitinis gelžbetonis | **0.9** | Plastikas su karkasu | **0.38** |
| Plytos | **1.0** | Rąstai | **0.79** | Stiklas su karkasu | **0.9** |

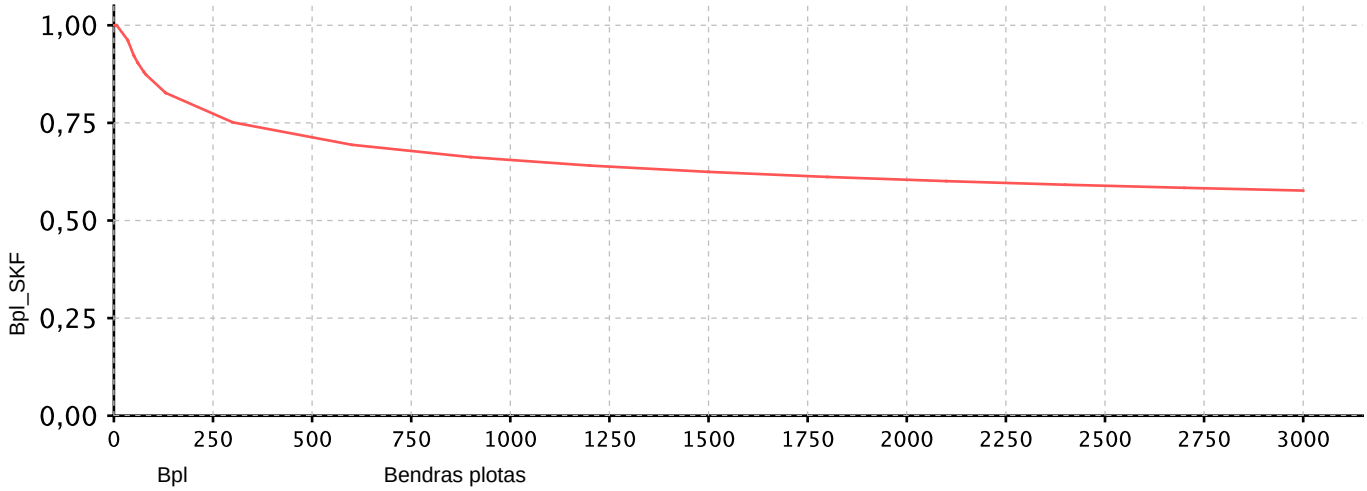
| Rekonstrukcijos metai | Laipsnis: RkMt_BIN | | | Pagrindas: 1.05 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1000-2000 | **0.0** | 2001-2099 | **1.0** | | |

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

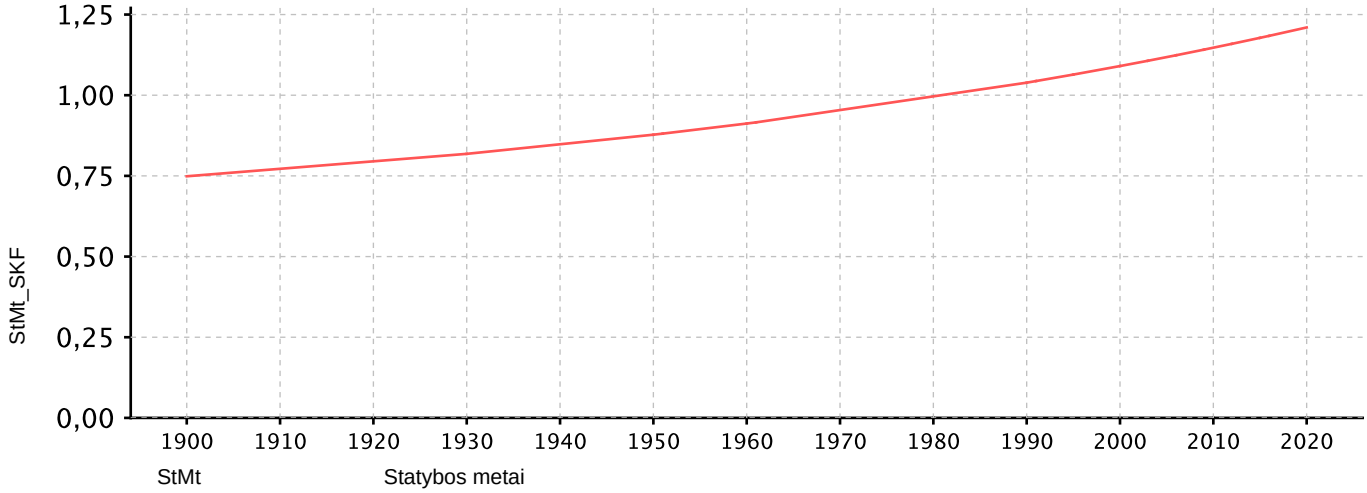
| Nuotekų šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | Pagrindas: 1.05 |
|---|---|---|

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

| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.96 |
|---|---|---|




| Statybos metai | StMt_SKF | 0.84 |
|---|---|---|




## Pajamų rodikliai

| **Paskirtis:** | Maitinimo | |
|---|---|---|
| Drau% | Draudimo išlaidų procentas | 0,2 |
| r | Kapitalizavimo norma | |
| ___59.1___\|__10___\|___59.2___\|__11___\| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| 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 | |
| ___59.1___\|__10___\|___59.2___\|__11___\| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| 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 | |
| ___59.1___|__10___|___59.2___|__11___| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| 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 | |
| ___59.1___|__10___|___59.2___|__11___| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| Remo% | Remonto išlaidų procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaidų procentas | 2 |
| Užim% | Užimtumo procentas | 80 |
| ŽVK | Žemės vertės įtakos koeficientas | 0,9 |

Viešb, prek, pasl,maitin

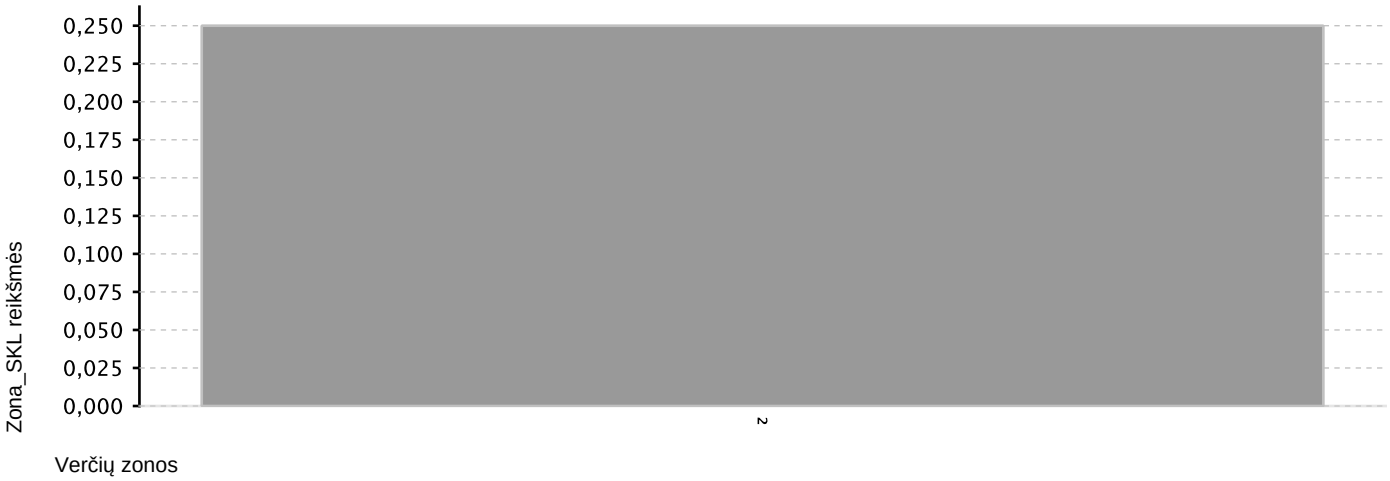
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +**
**BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
**kur:**
**BP (Bendrosios metinės pajamos) =**
**Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12**
**MokV - mokestinė vertė**
**VRV - vidutinė rinkos vertė**
**BnPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

## Vidutinė nuomos vertė:

**Modelis Nr.: 8800. Pask_SKL^(1,14) x Zona_SKL^(1,11) x Sn_SKL^(0,94) x (1,05) ^ RkMt_BIN x (1,1) ^ Šl_BIN x (1,1) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,96) x StMt_SKF^(0,84) x 3,44 )**

**Verčių zonų Zona_SKL reikšmės**




## Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Paskirtis | Pagrindas: Pask_SKL | | | | Laipsnis: 1.14 |
|---|---|---|---|---|---|
| Maitinimo | **0.89** | Paslaugų | **0.87** | Prekybos | **1.0** |
| Viešbučių | **1.0** | | | | |

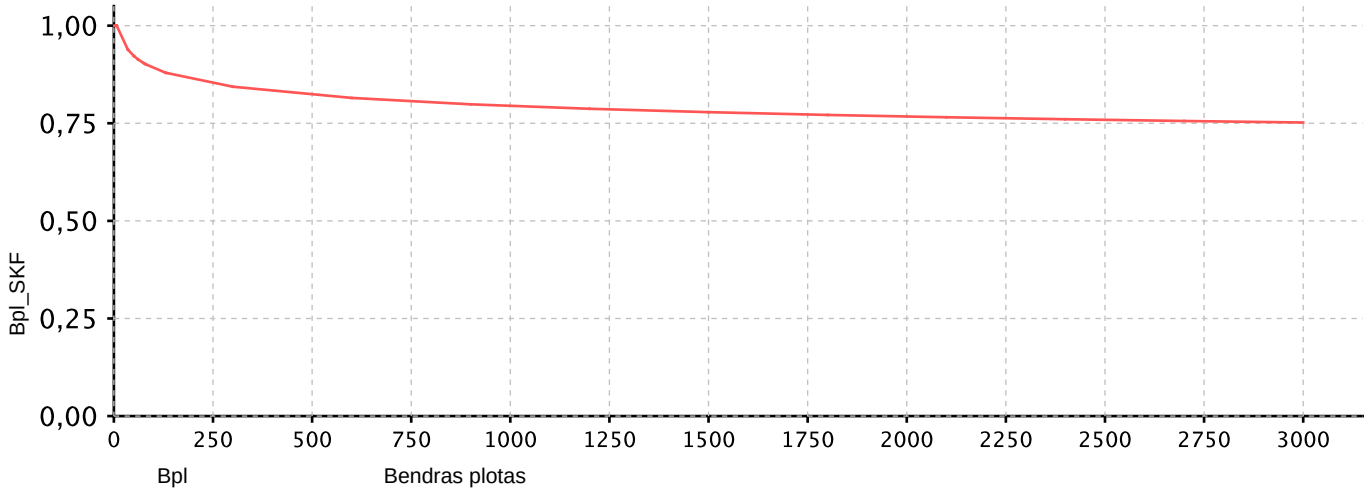
| Sienų medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | | Laipsnis: 0.94 |
|---|---|---|---|---|---|
| Akmenbetonis | **0.9** | Asbestcementis su karkasu | **0.58** | Blokeliai | **0.9** |
| Gelžbetonio plokštės | **0.9** | Medis su karkasu | **0.69** | Metalas su karkasu | **0.79** |
| Molis | **0.38** | Monolitinis gelžbetonis | **0.9** | Plastikas su karkasu | **0.38** |
| Plytos | **1.0** | Rąstai | **0.79** | Stiklas su karkasu | **0.9** |

| Rekonstrukcijos metai | Laipsnis: RkMt_BIN | | | Pagrindas: 1.05 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1000-2000 | **0.0** | 2001-2099 | **1.0** | | |

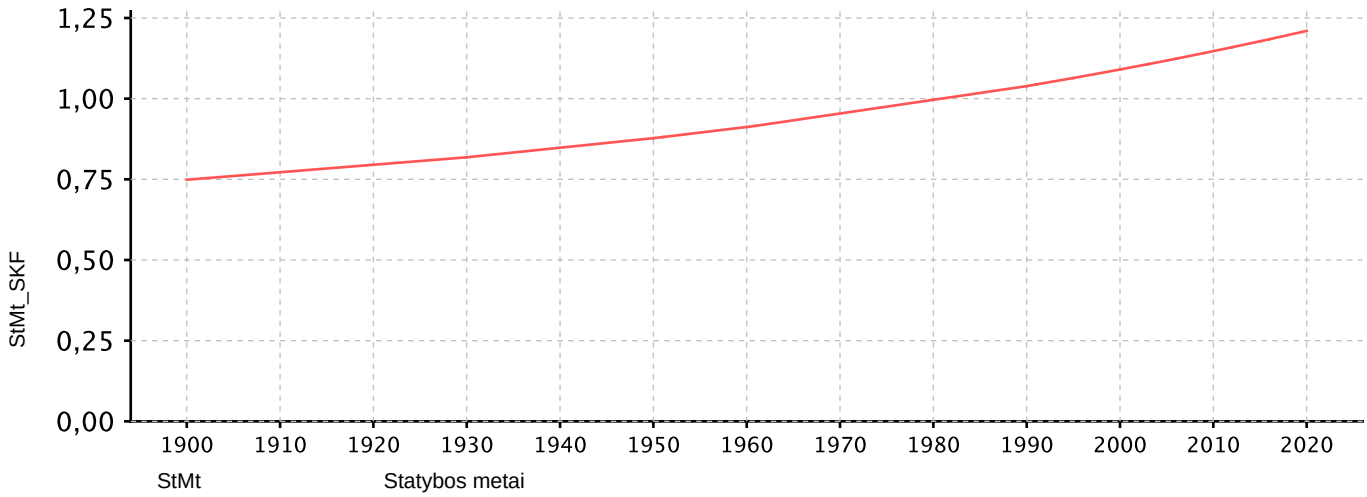
| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | | | Pagrindas: 1.1 |
|---|---|---|---|---|---|
| Centrinis šildymas | **1.0** | Ind. centrinis šildymas | **1.0** | Vietinis šildymas | **0.0** |
| Krosninis šildymas | **0.0** | Nėra | **0.0** | Vietinis centrinis šildymas | **1.0** |

| Nuotekų šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | | Pagrindas: 1.1 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Komunalinis nuotekų | **1.0** | Nėra | **0.0** | Vietinis nuotekų šalinimas | **1.0** |

| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.96 |
|---|---|---|



| Statybos metai | StMt_SKF | 0.84 |
|---|---|---|




## Pajamų rodikliai

| **Paskirtis:** | Maitinimo | |
|---|---|---|
| Drau% | Draudimo išlaidų procentas | 0,2 |
| r | Kapitalizavimo norma | |
| ___59.1___\|__10___\|___59.2___\|__11___\| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| 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 | |
| ___59.1___\|__10___\|___59.2___\|__11___\| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| 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 | |
| ___59.1___\|__10___\|___59.2___\|__11___\| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| 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 | |
| ___59.1___\|__10___\|___59.2___\|__11___\| | | |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,3 |
| Remo% | Remonto išlaidų procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaidų procentas | 2 |

| | | |
|---|---|---|
| Užim% | Užimtumo procentas | 80 |
| ŽVK | Žemės vertės įtakos koeficientas | 0,9 |