Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

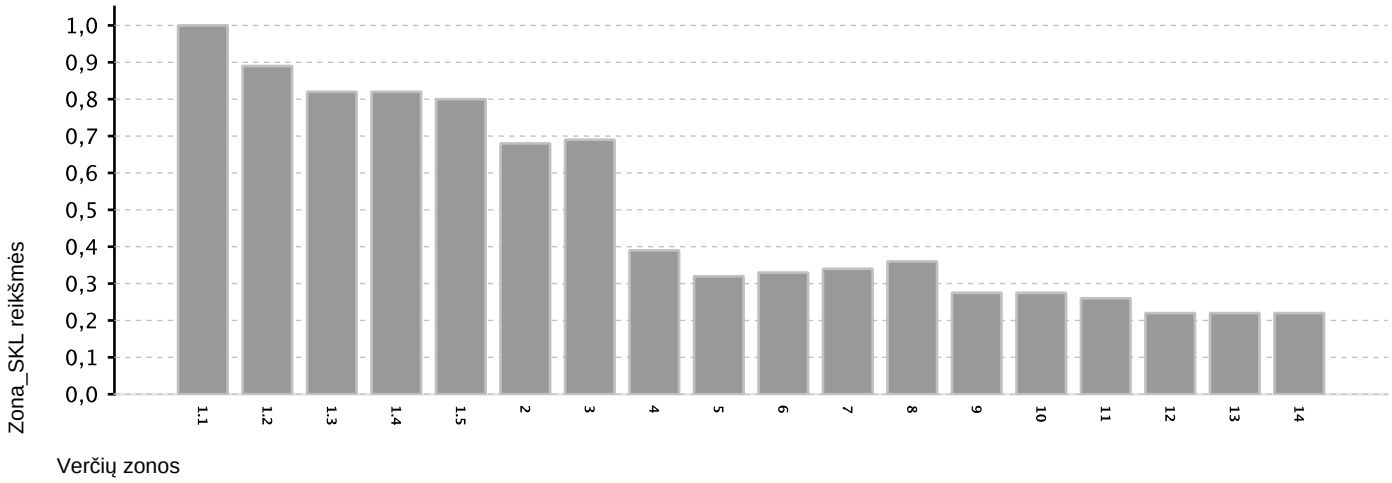
((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6113. Zona_SKL^(1,046) x Sn_SKL^(0,91) x Auk_SKL^(1.0) x Šl_SKL^(0,8) x Vnd_SKL^(1,1) x (1,09) ^ Pask_BIN x (1,11) ^ RkMt_BIN x Bpl_SKF^(0,2) x StMt_SKF^(1,292) x 2,8)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 0.91
Akmenbetonis	**0.81**	Asbestcementis su karkasu	**0.68**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.95**	Medis su karkasu	**0.73**	Metalas su karkasu	**0.94**
Molis	**0.6**	Monolitinis gelžbetonis	**0.97**	Plastikas su karkasu	**0.88**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.84**	Stiklas su karkasu	**0.91**

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 1.0
0-0	**0.8**	1-2	**1.0**	3-4	**0.95**
5-99	**0.9**				

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL	Laipsnis: 0.8

Centrinis šildymas	**1.03**	Ind. centrinis šildymas	**1.0**	Vietinis šildymas	**1.0**
Krosninis šildymas	**1.0**	Nėra	**0.9**	Vietinis centrinis šildymas	**1.0**

Vandentiekis	Pagrindas: Vnd_SKL	Laipsnis: 1.1

Komunalinis vandentiekis	**1.06**	Nėra	**1.0**	Vietinis vandentiekis	**1.02**

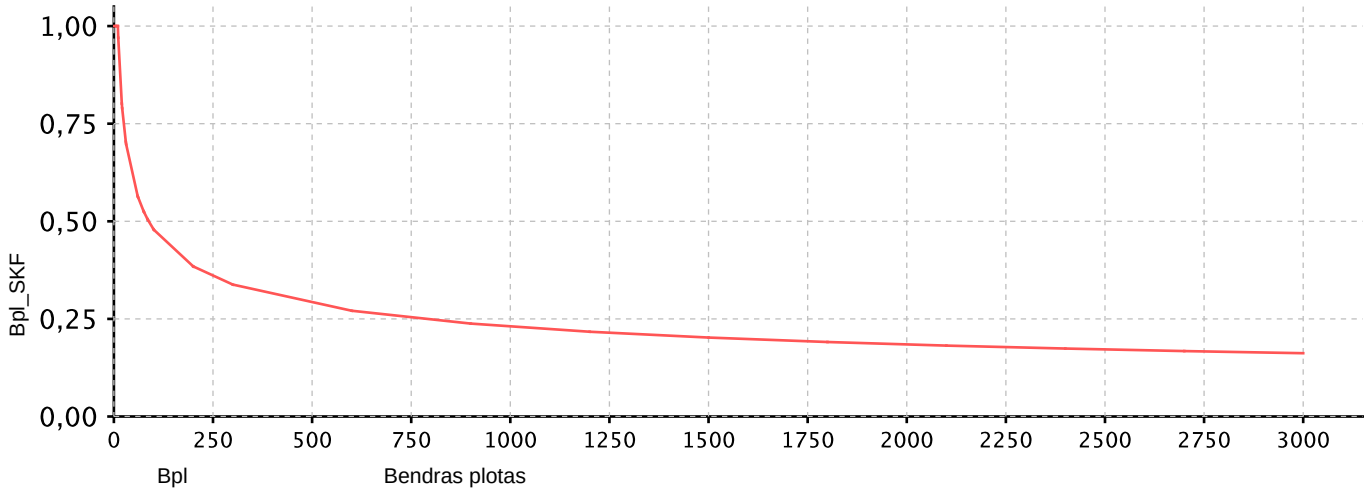
Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 1.09

Administracinė	**0.0**	Gydymo	**1.0**

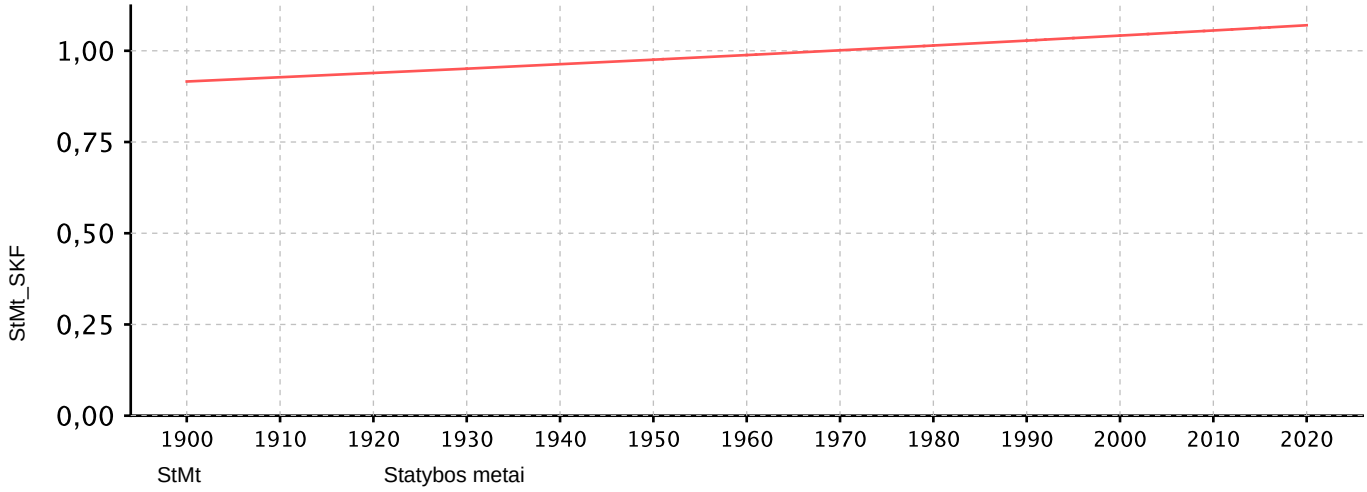
Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.11

1900-2099	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.2



Statybos metai	StMt_SKF	1.292



Pajamų rodikliai

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

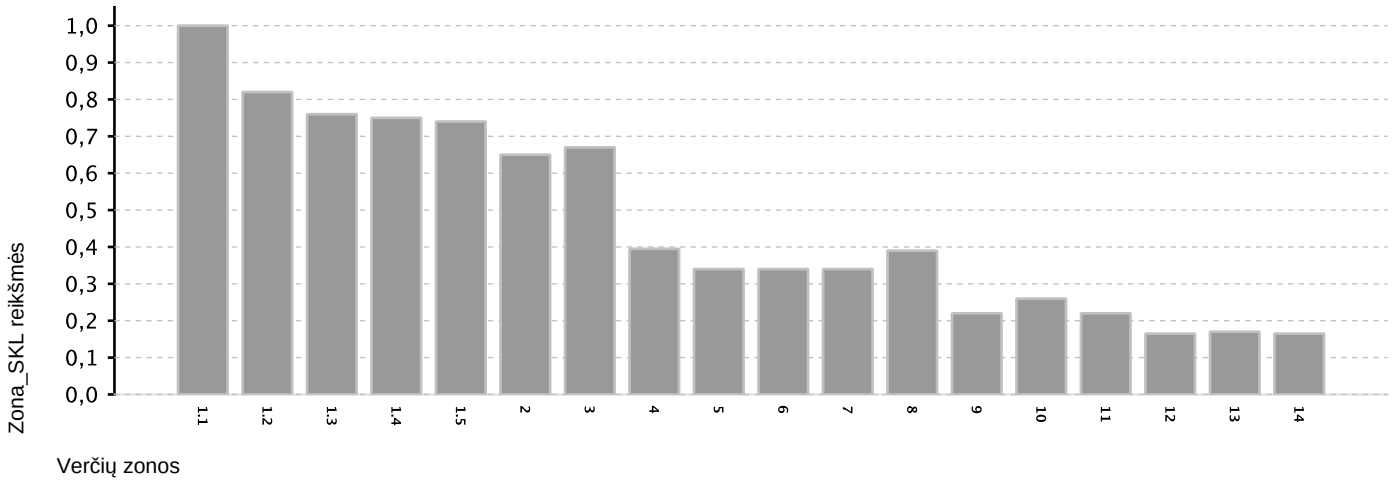
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6114. Zona_SKL^(1,19) x Pask_SKL^(0,97) x Sn_SKL^(1,07) x Auk_SKL^(1.0) x (1,1) ^ RkMt_BIN x (1,01) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,27) x StMt_SKF^(0,998) x 6,86)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	**1.0**	Paslaugų	**1.01**	Prekybos	**1.02**
Viešbučių	**1.0**				

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	**0.84**	Asbestcementis su karkasu	**0.73**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.96**	Medis su karkasu	**0.75**	Metalas su karkasu	**0.89**
Molis	**0.64**	Monolitinis gelžbetonis	**0.97**	Plastikas su karkasu	**0.88**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.86**	Stiklas su karkasu	**0.91**

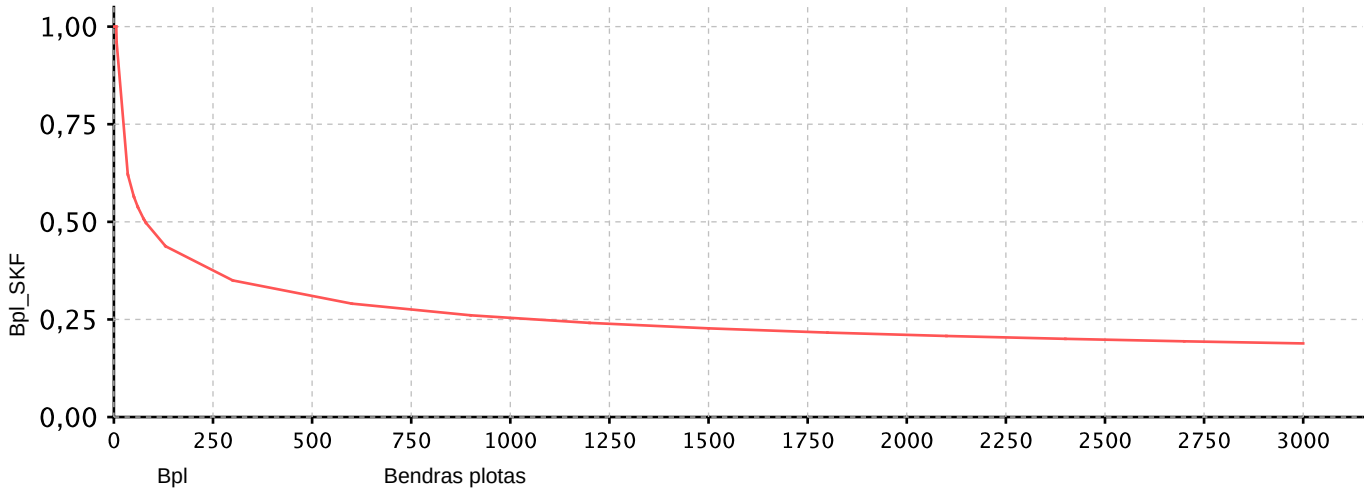
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	**0.8**	1-1	**1.0**	2-2	**0.95**
3-5	**0.9**	6-99	**0.8**		

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.1
1900-2099	**1.0**	

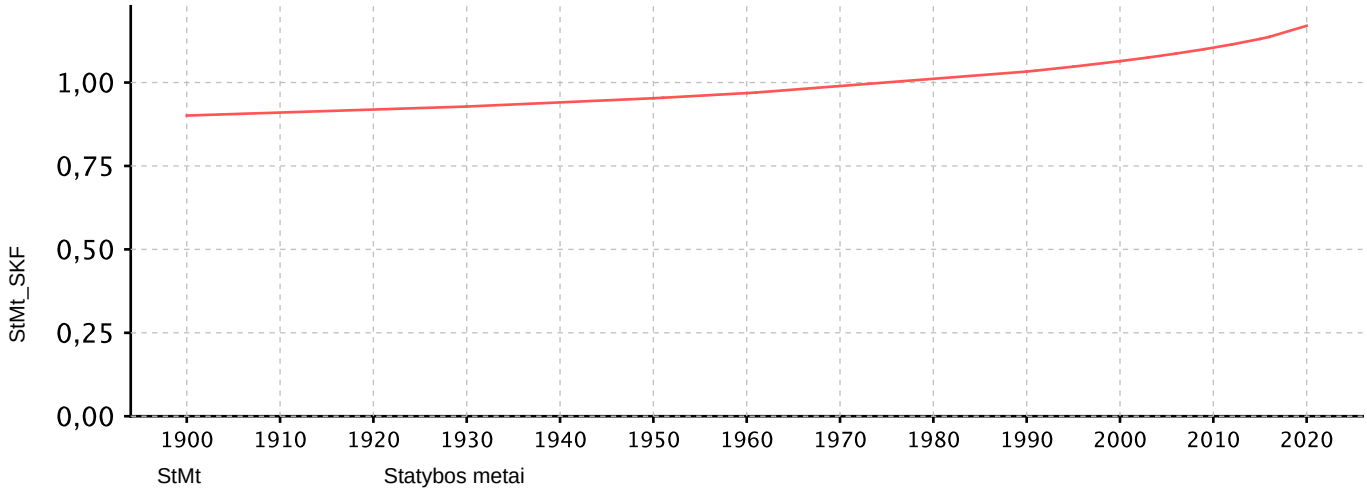
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 1.01

Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.27



Statybos metai	StMt_SKF	0.998



Pajamų rodikliai

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