2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

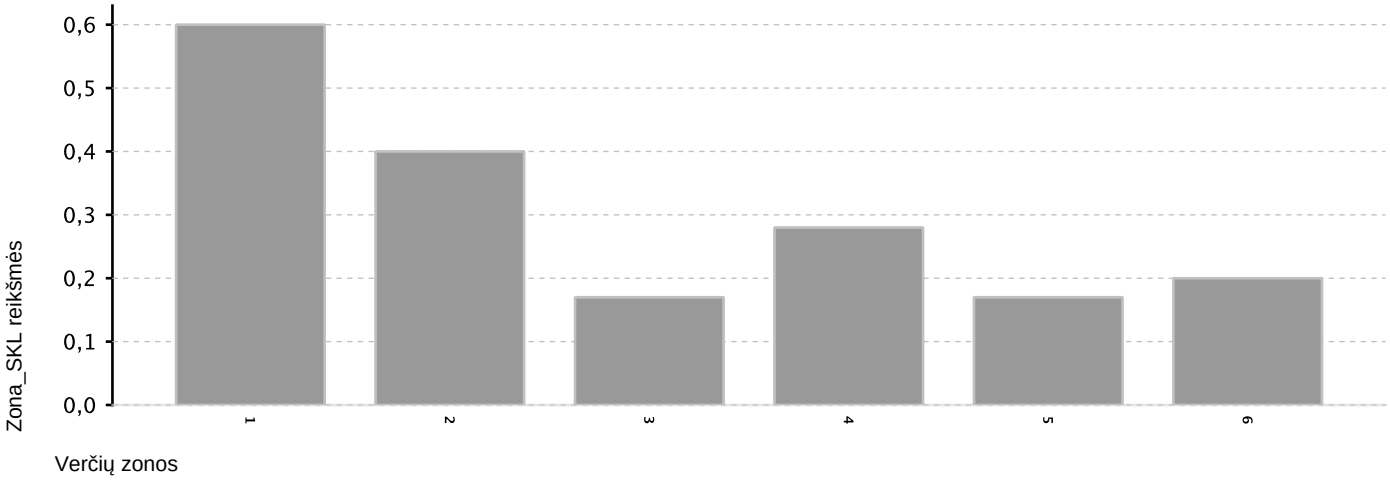
((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) + BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6128. Zona_SKL^(0,96) x Sn_SKL^(1,16) x Šl_SKL^(0,84) x Kanal_SKL^(1,07) x (1,11) ^ RkMt_BIN x Bpl_SKF^(0,96) x StMt_SKF^(0,95) x 4,02)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 1.16
Akmenbetonis	**0.83**	Asbestcementis su karkasu	**0.7**	Blokeliai	**1.01**
Gelžbetonio plokštės	**0.97**	Medis su karkasu	**0.71**	Metalas su karkasu	**0.94**
Molis	**0.62**	Monolitinis gelžbetonis	**0.98**	Plastikas su karkasu	**0.89**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.83**	Stiklas su karkasu	**0.92**

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL				Laipsnis: 0.84
Centrinis šildymas	**1.02**	Ind. centrinis šildymas	**1.0**	Vietinis šildymas	**1.0**
Krosninis šildymas	**1.0**	Nėra	**0.9**	Vietinis centrinis šildymas	**1.0**

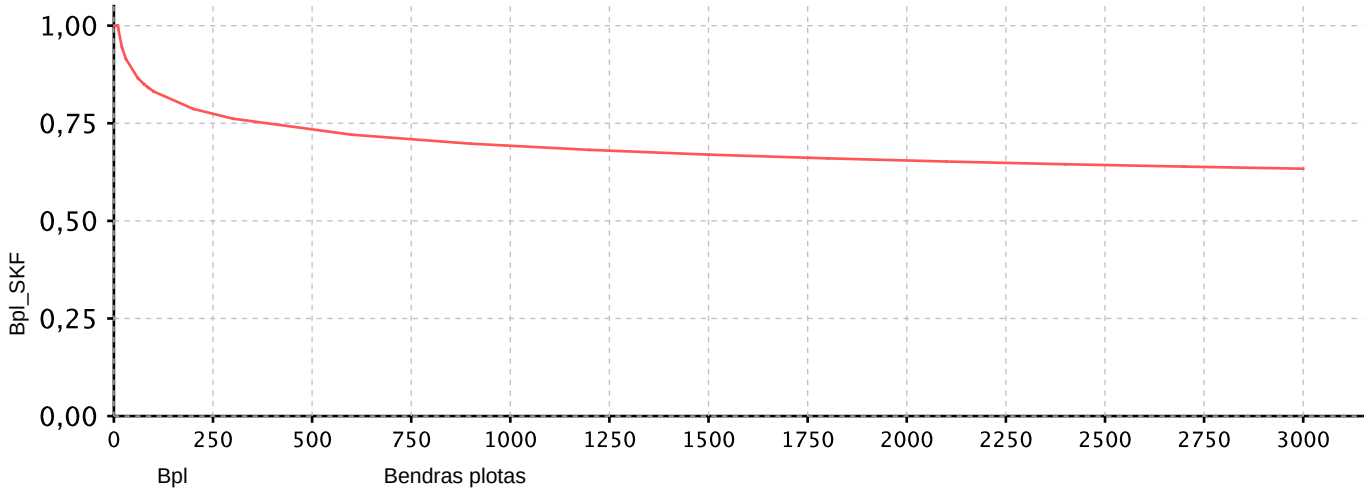
Nuotekų šalinimas	Pagrindas: Kanal_SKL	Laipsnis: 1.07

Komunalinis nuotekų	**1.03**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**1.02**

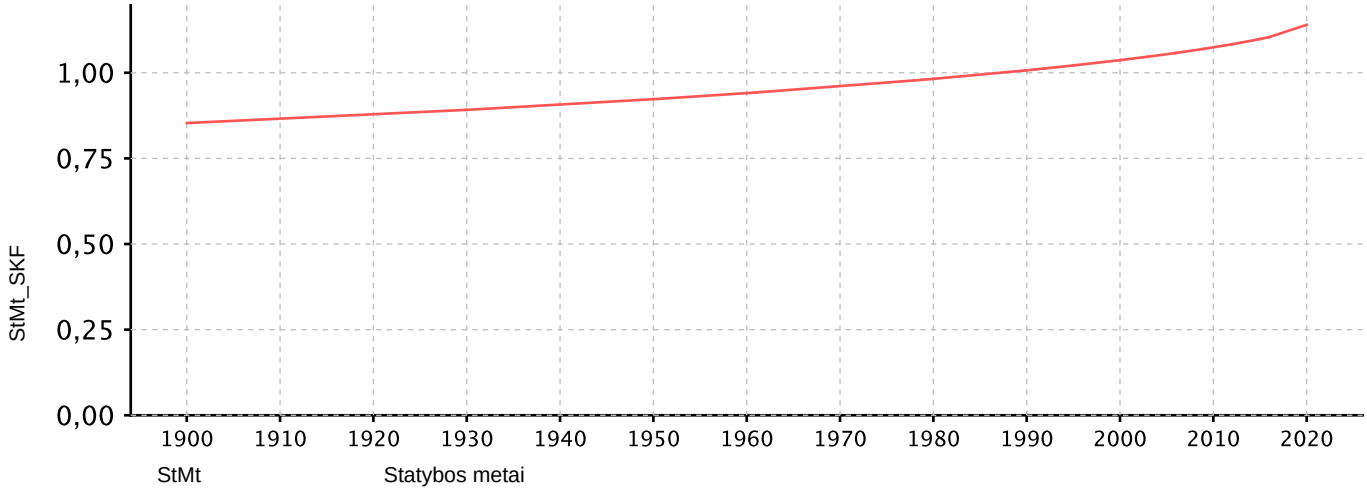
Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.11

1996-2099	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.96



Statybos metai	StMt_SKF	0.95



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	12
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	12

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

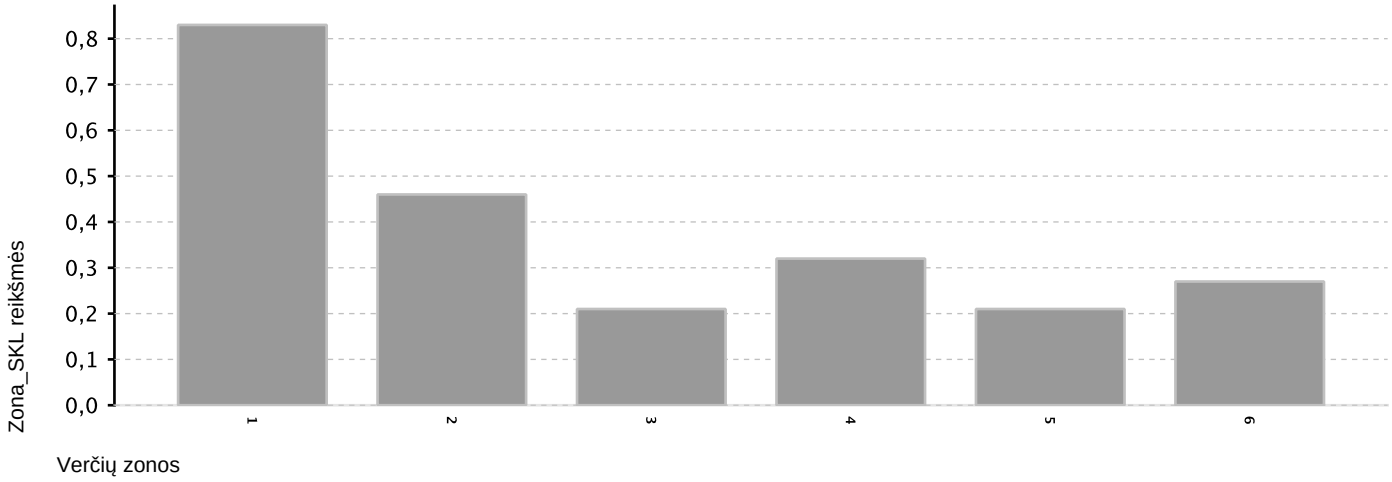
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6127. Pask_SKL^(0,97) x Zona_SKL^(1,11) x Sn_SKL^(1,08) x Šl_SKL^(1,02) x Kanal_SKL^(1,03) x (1,11) ^ RkMt_BIN x (1,03) ^ Auk11_BIN x Bpl_SKF^(1,06) x StMt_SKF^(0,834) x 5,26)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	**0.98**	Paslaugų	**0.98**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.98**				

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	**0.87**	Asbestcementis su karkasu	**0.72**	Blokeliai	**1.01**
Gelžbetonio plokštės	**0.95**	Medis su karkasu	**0.74**	Metalas su karkasu	**0.93**
Molis	**0.7**	Monolitinis gelžbetonis	**0.97**	Plastikas su karkasu	**0.94**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.87**	Stiklas su karkasu	**0.94**
Nėra	**0.9**				

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL			Laipsnis: 1.02	
Centrinis šildymas	**1.03**	Ind. centrinis šildymas	**1.0**	Vietinis šildymas	**0.96**
Krosninis šildymas	**0.96**	Nėra	**0.84**	Vietinis centrinis šildymas	**1.0**

Nuotekų šalinimas	Pagrindas: Kanal_SKL			Laipsnis: 1.03	
Komunalinis nuotekų	**1.03**	Nėra	**0.95**	Vietinis nuotekų šalinimas	**1.0**

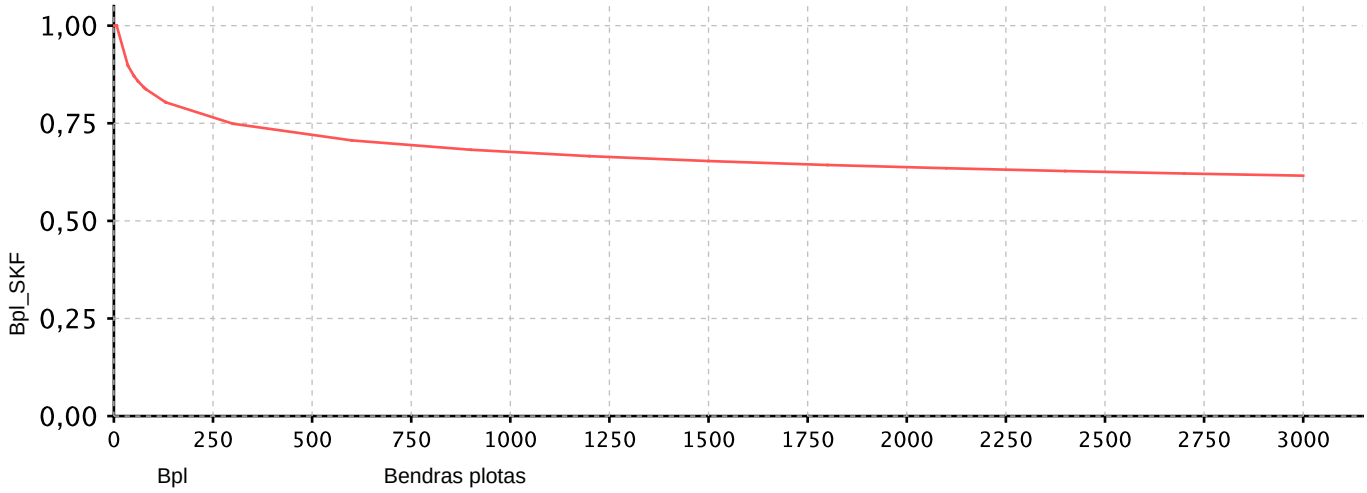
Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.11

1996-2099	**1.0**

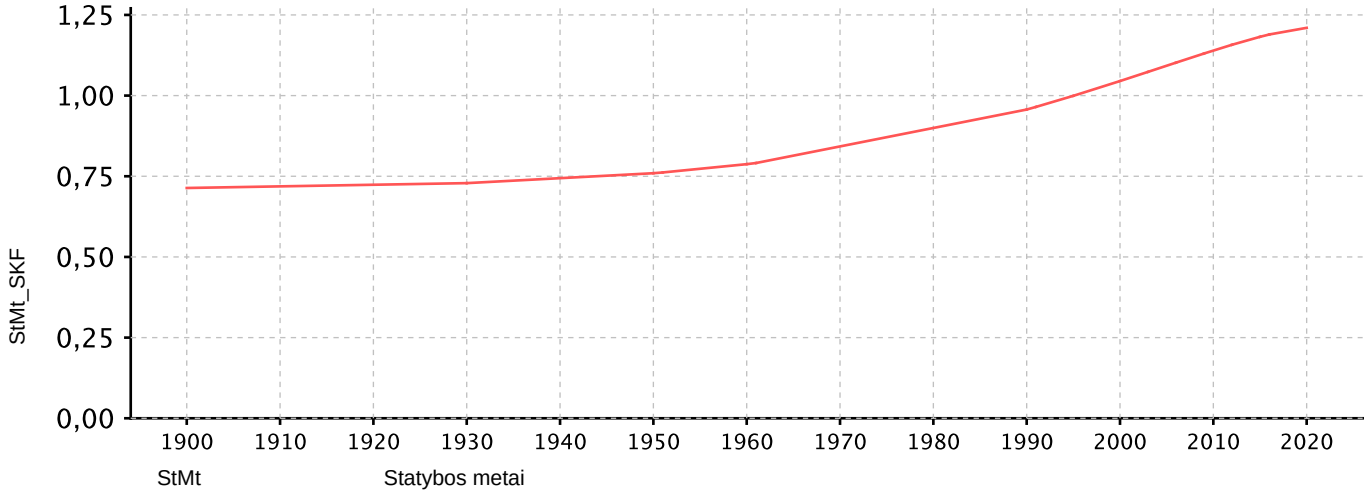
Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BIN	Pagrindas: 1.03

1-1	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.06



Statybos metai	StMt_SKF	0.834



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	12
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	12

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	12
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	12
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