

## 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**

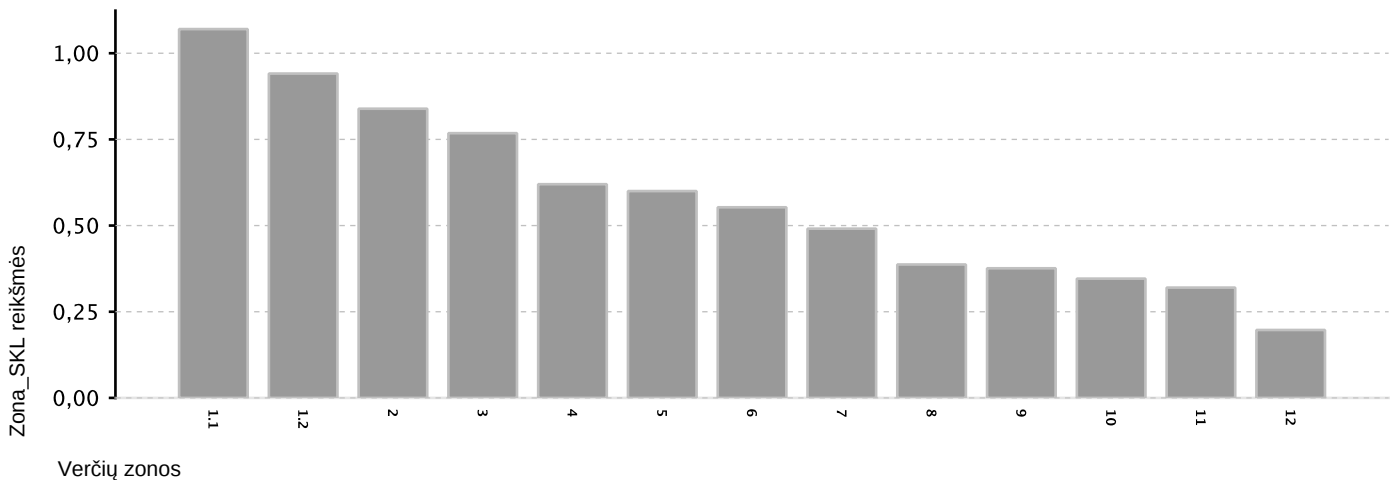
**PgPl - pagalbinis plotas**

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

### Vidutinė nuomos vertė:

**Modelis Nr.: 6671.  $Pask\_SKL^{(0,625)} \times Zona\_SKL^{(1,0)} \times Sn\_SKL^{(0,97)} \times \dot{S}l\_SKL^{(0,19)} \times (1,2)^{(1,2)} \times RkMt\_BIN \times (0,85)^{(1,2)} \times Auk\_BIN \times (0,9)^{(1,2)} \times Kanal\_BIN \times Bpl\_SKF^{(0,9)} \times StMt\_SKF^{(0,5)} \times 2,34$**

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Paskirtis      |     | Pagrindas: Pask_SKL |     | Laipsnis: 0.625 |  |
|----------------|-----|---------------------|-----|-----------------|--|
| Administracinė | 1.0 | Gydymo              | 0.9 |                 |  |

| Sienų medžiagos      |      | Pagrindas: Sn_SKL         |      | Laipsnis: 0.97       |     |
|----------------------|------|---------------------------|------|----------------------|-----|
| Akmenbetonis         | 1.05 | Asbestcementis su karkasu | 0.7  | Blokeliai            | 1.1 |
| Gelžbetonio plokštės | 0.95 | Medis su karkasu          | 0.9  | Metalas su karkasu   | 0.9 |
| Molis                | 0.7  | Monolitinis gelžbetonis   | 1.05 | Plastikas su karkasu | 0.7 |
| Plytos               | 1.1  | Rąstai                    | 1.0  | Stiklas su karkasu   | 0.9 |

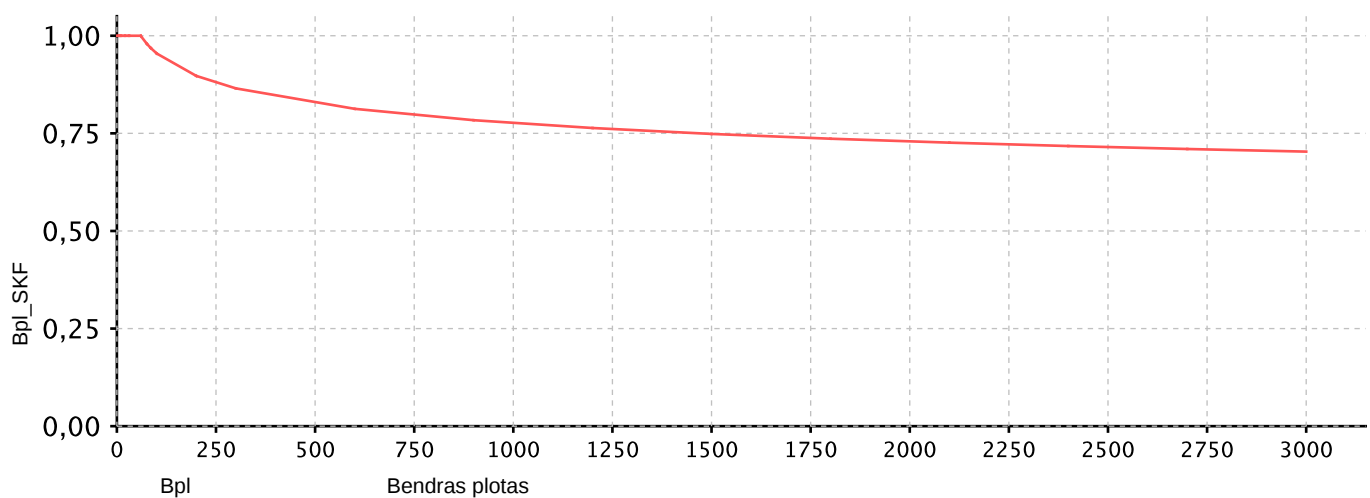
| Šildymas           |      | Pagrindas: Šl_SKL       |      | Laipsnis: 0.19              |      |
|--------------------|------|-------------------------|------|-----------------------------|------|
| Centrinis šildymas | 1.0  | Ind. centrinis šildymas | 0.92 | Vietinis šildymas           | 0.92 |
| Krosninis šildymas | 0.92 | Nėra                    | 0.39 | Vietinis centrinis šildymas | 0.92 |

| Rekonstrukcijos metai |     | Laipsnis: RkMt_BIN |     | Pagrindas: 1.2 |  |
|-----------------------|-----|--------------------|-----|----------------|--|
| 1000-1990             | 0.0 | 1991-2099          | 1.0 |                |  |

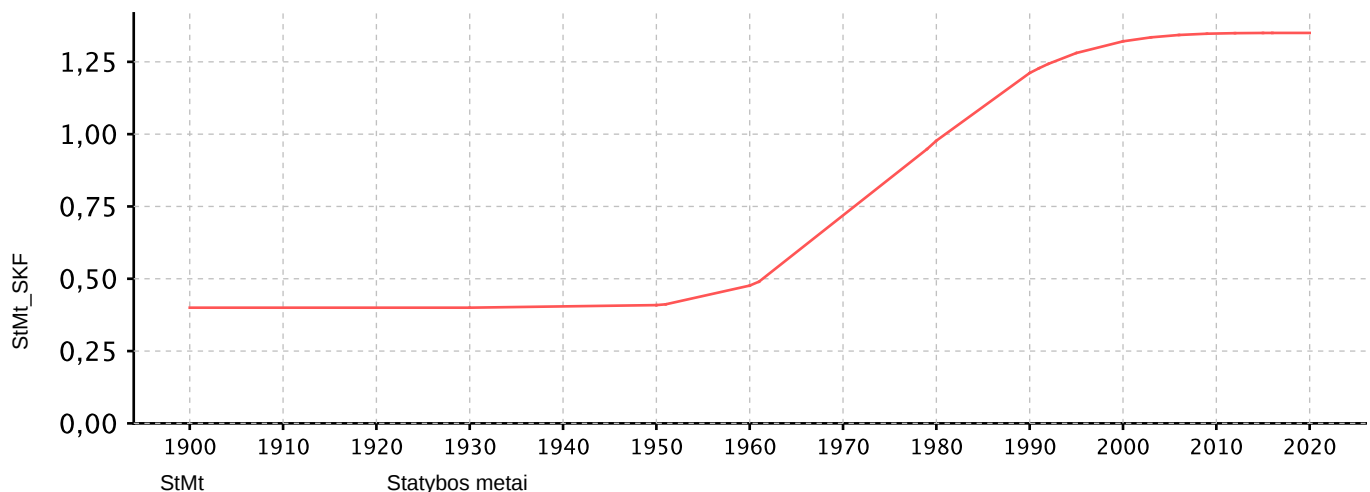
| Aukštas |     | Laipsnis: Auk_BIN |     | Pagrindas: 0.85 |     |
|---------|-----|-------------------|-----|-----------------|-----|
| 0-0     | 1.0 | 1-1               | 0.0 | 2-12            | 1.0 |

| Nuotekų šalinimas   |     | Laipsnis: Kanal_BIN |     | Pagrindas: 0.9             |     |
|---------------------|-----|---------------------|-----|----------------------------|-----|
| Komunalinis nuotekų | 0.0 | Nėra                | 1.0 | Vietinis nuotekų šalinimas | 0.0 |

| Bendras plotas |  | Bpl_SKF |  | 0.9 |  |
|----------------|--|---------|--|-----|--|
|----------------|--|---------|--|-----|--|



| Statybos metai |  | StMt_SKF |  | 0.5 |  |
|----------------|--|----------|--|-----|--|
|----------------|--|----------|--|-----|--|



## Pajamų rodikliai

|                   |                               |     |
|-------------------|-------------------------------|-----|
| <b>Paskirtis:</b> | Administracinė                |     |
| Drau%             | Draudimo išlaidų procentas    | 0,1 |
| r                 | Kapitalizavimo norma          | 12  |
| 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 |
| <b>Paskirtis:</b> | Gydymo                           |     |
| Drau%             | Draudimo išlaidų procentas       | 0,1 |
| r                 | Kapitalizavimo norma             | 12  |
| 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  $\times$  (BnPl - PgPl  $\times$  0,25)  $\times$  12

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

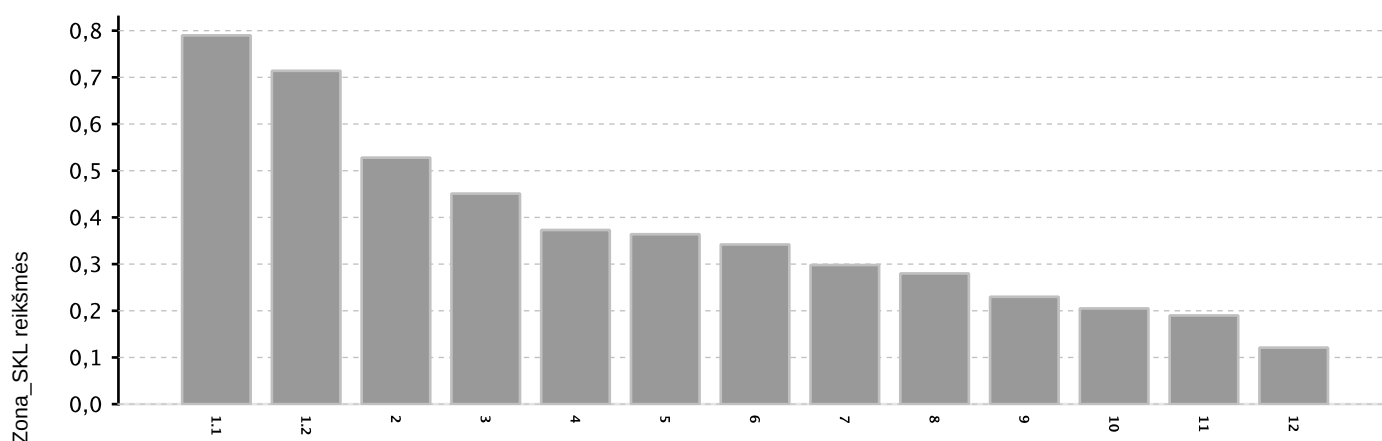
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

### Vidutinė nuomos vertė:

**Modelis Nr.: 6455.**  $Pask\_SKL^{(1,15)} \times Zona\_SKL^{(0,995)} \times Sn\_SKL^{(0,69)} \times (1,15)^{RkMt\_BIN} \times (0,8)^{Auk\_BIN} \times (0,9)^{Šl\_BIN} \times (0,9)^{Kanal\_BIN} \times Bpl\_SKF^{(0,7)} \times StMt\_SKF^{(0,45)} \times 4,15$

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Verčių zonos

### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Paskirtis |      | Pagrindas: Pask_SKL |     | Laipsnis: 1.15 |     |
|-----------|------|---------------------|-----|----------------|-----|
| Maitinimo | 1.0  | Paslaugų            | 0.9 | Prekybos       | 1.0 |
| Viešbučių | 0.95 |                     |     |                |     |

| Sienų medžiagos      |      | Pagrindas: Sn_SKL         |      | Laipsnis: 0.69       |      |
|----------------------|------|---------------------------|------|----------------------|------|
| Akmenbetonis         | 0.76 | Asbestcementis su karkasu | 0.55 | Blokeliai            | 0.96 |
| Gelžbetonio plokštės | 0.81 | Medis su karkasu          | 0.58 | Metalas su karkasu   | 0.58 |
| Molis                | 0.55 | Monolitinis gelžbetonis   | 0.9  | Plastikas su karkasu | 0.55 |
| Plytos               | 1.0  | Rąstai                    | 0.6  | Stiklas su karkasu   | 0.8  |

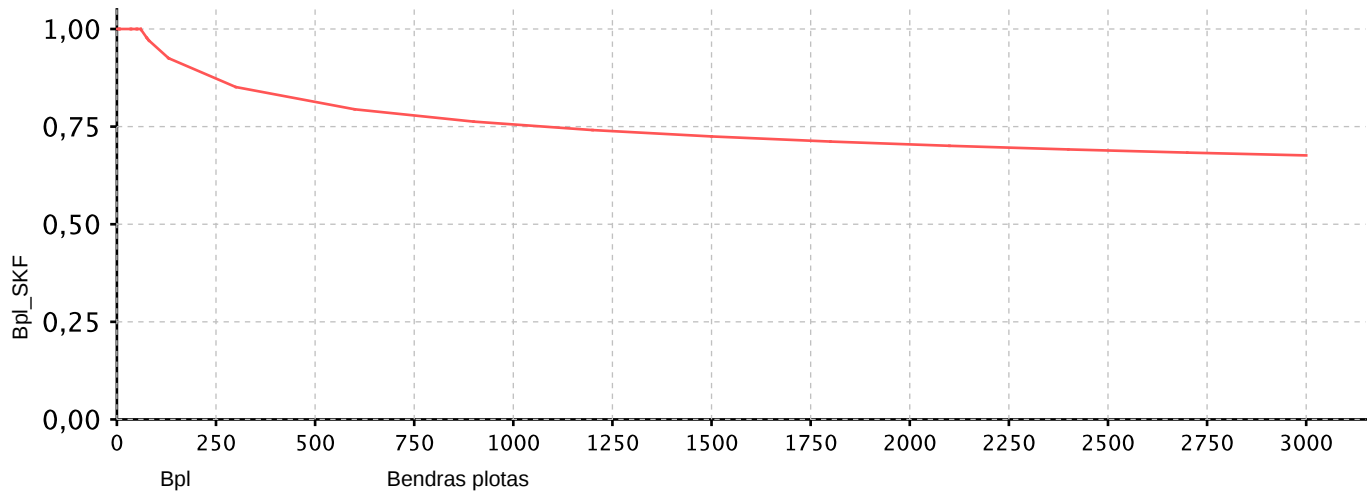
| Rekonstrukcijos metai |     | Laipsnis: RkMt_BIN |     | Pagrindas: 1.15 |  |
|-----------------------|-----|--------------------|-----|-----------------|--|
| 1000-1989             | 0.0 | 1990-2099          | 1.0 |                 |  |

| Aukštas |     | Laipsnis: Auk_BIN |     | Pagrindas: 0.8 |     |
|---------|-----|-------------------|-----|----------------|-----|
| 0-0     | 1.0 | 1-1               | 0.0 | 2-6            | 1.0 |

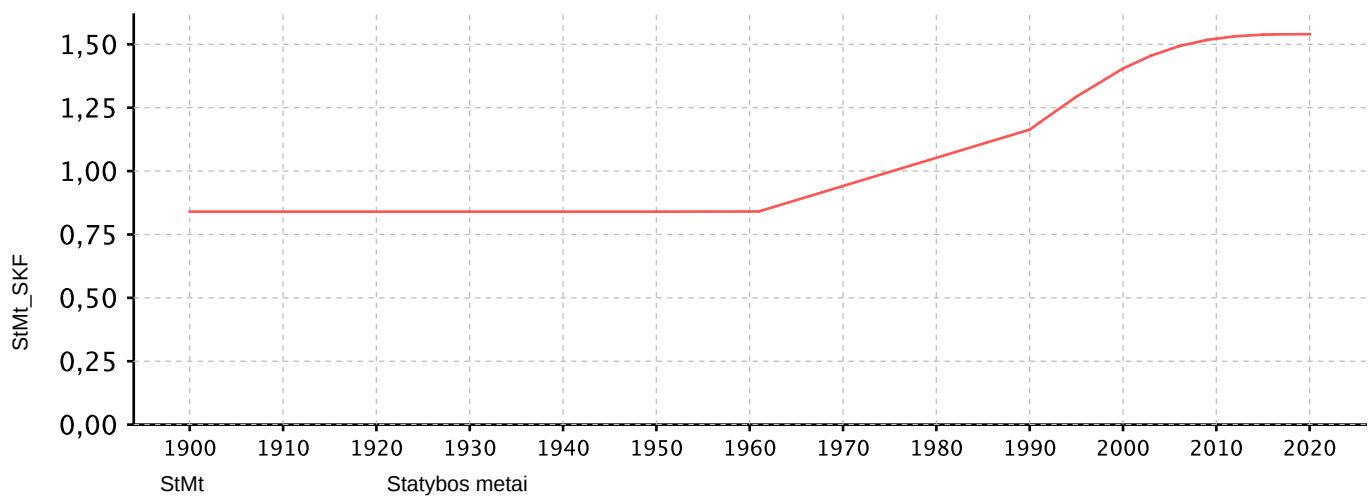
| Šildymas           |     | Laipsnis: Šl_BIN        |     | Pagrindas: 0.9              |     |
|--------------------|-----|-------------------------|-----|-----------------------------|-----|
| Centrinis šildymas | 0.0 | Ind. centrinis šildymas | 0.0 | Vietinis šildymas           | 1.0 |
| Krosninis šildymas | 1.0 | Nėra                    | 1.0 | Vietinis centrinis šildymas | 0.0 |

| Nuotekų šalinimas   |     | Laipsnis: Kanal_BIN |     | Pagrindas: 0.9             |     |
|---------------------|-----|---------------------|-----|----------------------------|-----|
| Komunalinis nuotekų | 0.0 | Nėra                | 1.0 | Vietinis nuotekų šalinimas | 0.0 |

| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.7 |
|----------------|---------|-----|
|----------------|---------|-----|



| Statybos metai | StMt_SKF | 0.45 |
|----------------|----------|------|
|----------------|----------|------|



## Pajamų rodikliai

|                   |                                  |     |
|-------------------|----------------------------------|-----|
| <b>Paskirtis:</b> | Maitinimo                        |     |
| Drau%             | Draudimo išlaidų procentas       | 0,1 |
| r                 | Kapitalizavimo norma             | 12  |
| 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 |
| <b>Paskirtis:</b> | Paslaugų                         |     |
| Drau%             | Draudimo išlaidų procentas       | 0,1 |
| r                 | Kapitalizavimo norma             | 12  |

|                   |                                  |     |
|-------------------|----------------------------------|-----|
| 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 |
| <b>Paskirtis:</b> | Prekybos                         |     |
| Drau%             | Draudimo išlaidų procentas       | 0,1 |
| r                 | Kapitalizavimo norma             | 12  |
| 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 |
| <b>Paskirtis:</b> | Viešbučių                        |     |
| Drau%             | Draudimo išlaidų procentas       | 0,1 |
| r                 | Kapitalizavimo norma             | 12  |
| 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 |