Pakruojo rajono savivaldybės
masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

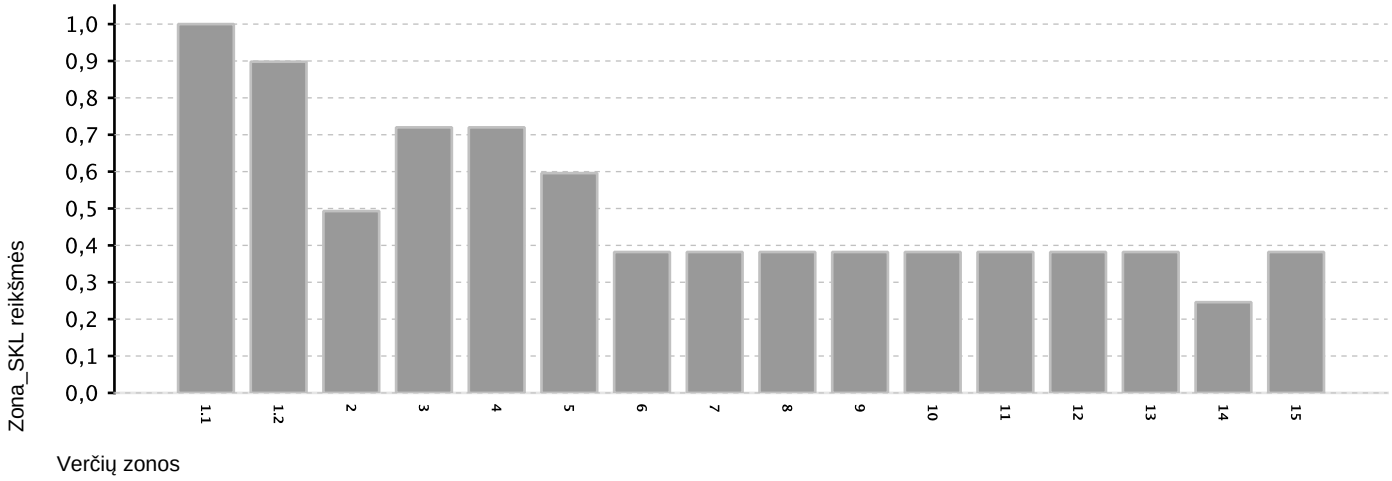
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6538. Zona_SKL^(1.0) x Pask_SKL^(1,1) x Sn_SKL^(0,9) x (0,8) ^ Auk_BIN x (1,04) ^ Auk11_BIN x (0,976) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,95) x StMt_SKF^(0,9) x 2,47)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL	Laipsnis: 1.1

Administracinė	**1.0**	Gydymo	**0.92**

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 0.9

Akmenbetonis	**0.92**	Asbestcementis su karkasu	**0.66**	Blokeliai	**0.92**
Gelžbetonio plokštės	**0.92**	Medis su karkasu	**0.66**	Metalas su karkasu	**0.92**
Molis	**0.66**	Monolitinis gelžbetonis	**0.92**	Plastikas su karkasu	**0.66**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.72**	Stiklas su karkasu	**0.92**

Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.8

0-0	**1.0**	1-100	**0.0**

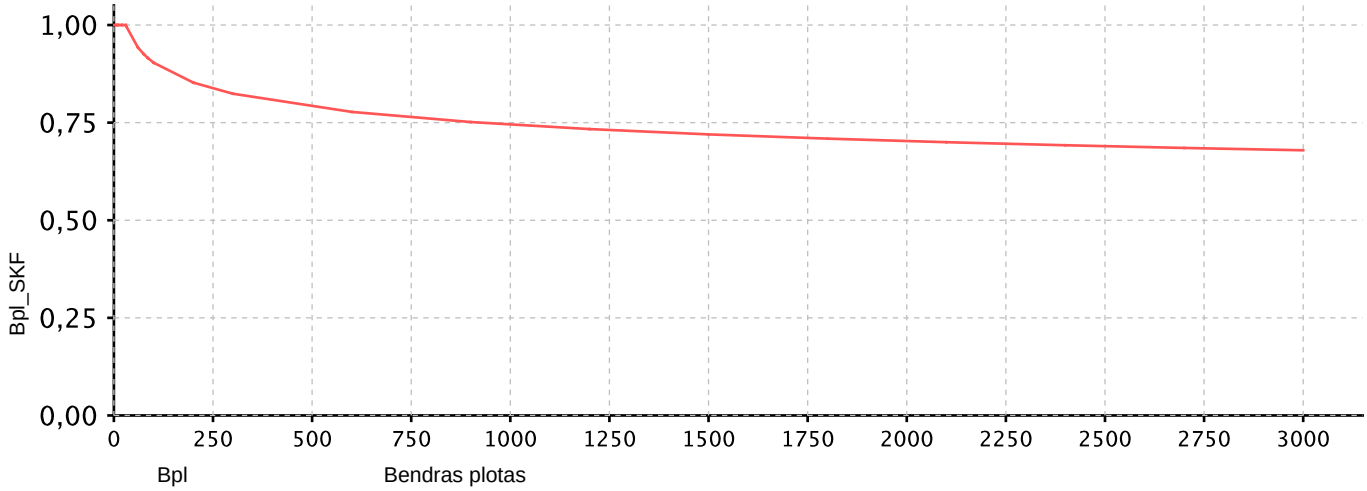
Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BIN	Pagrindas: 1.04

1-1	**1.0**

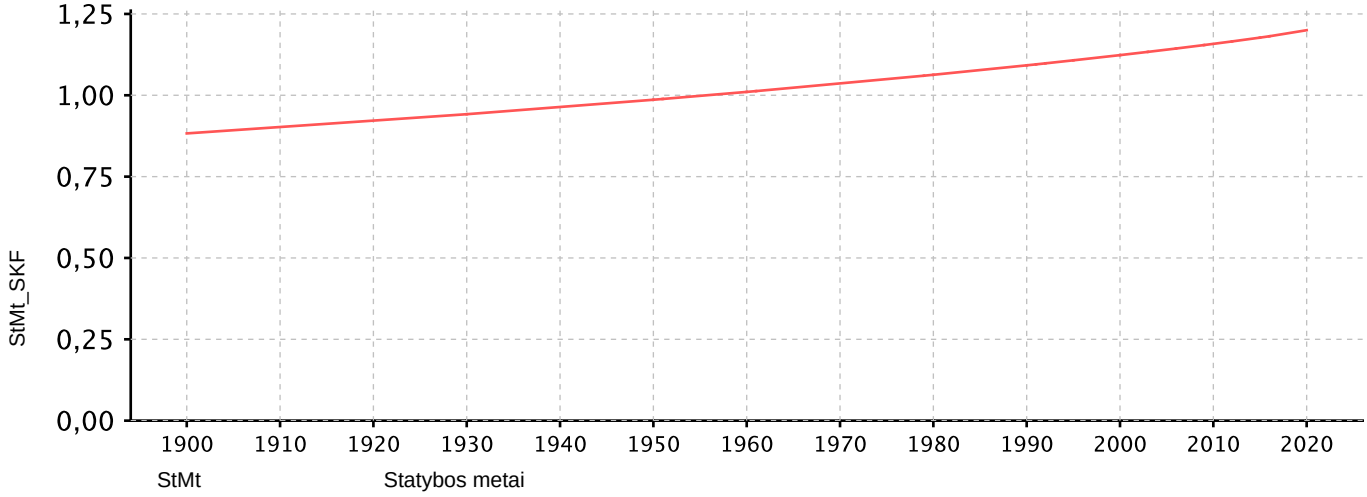
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.976

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.95



Statybos metai	StMt_SKF	0.9



Pajamų rodikliai

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

__31.1.1__|__10___|__31.1.2__|__10___|___31.2___|__12___|___31.3___|__12___|___31.4___|__12___|
___31.5___|__12___|___31.6___|__12___|___31.7___|__12___|___31.8___|__12___|___31.9___|__12___|
__31.10___|__12___|__31.11___|__12___|__31.12___|__12___|__31.13___|__12___|__31.14___|__12___|
__31.15___|__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
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	
__31.1.1__|__10___|__31.1.2__|__10___|___31.2___|__12___|___31.3___|__12___|___31.4___|__12___| ___31.5___|__12___|___31.6___|__12___|___31.7___|__12___|___31.8___|__12___|___31.9___|__12___| __31.10___|__12___|__31.11___|__12___|__31.12___|__12___|__31.13___|__12___|__31.14___|__12___| __31.15___|__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

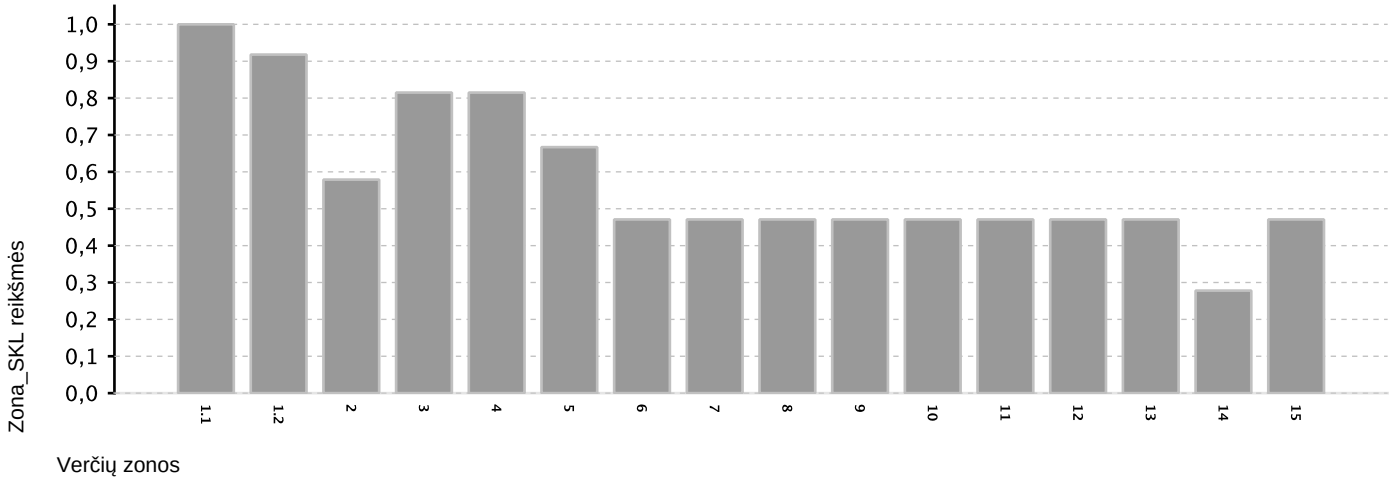
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6537. Pask_SKL^(1,5) x Zona_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0,95) x (1,05) ^ Auk11_BIN x (0,976) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1,1) x 2,9)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL	Laipsnis: 1.5

Maitinimo	**0.95**	Paslaugų	**0.95**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.95**				

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 0.95

Akmenbetonis	**0.9**	Asbestcementis su karkasu	**0.62**	Blokeliai	**0.9**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.62**	Metalas su karkasu	**0.9**
Molis	**0.62**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plastikas su karkasu	**0.62**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.76**	Stiklas su karkasu	**0.9**

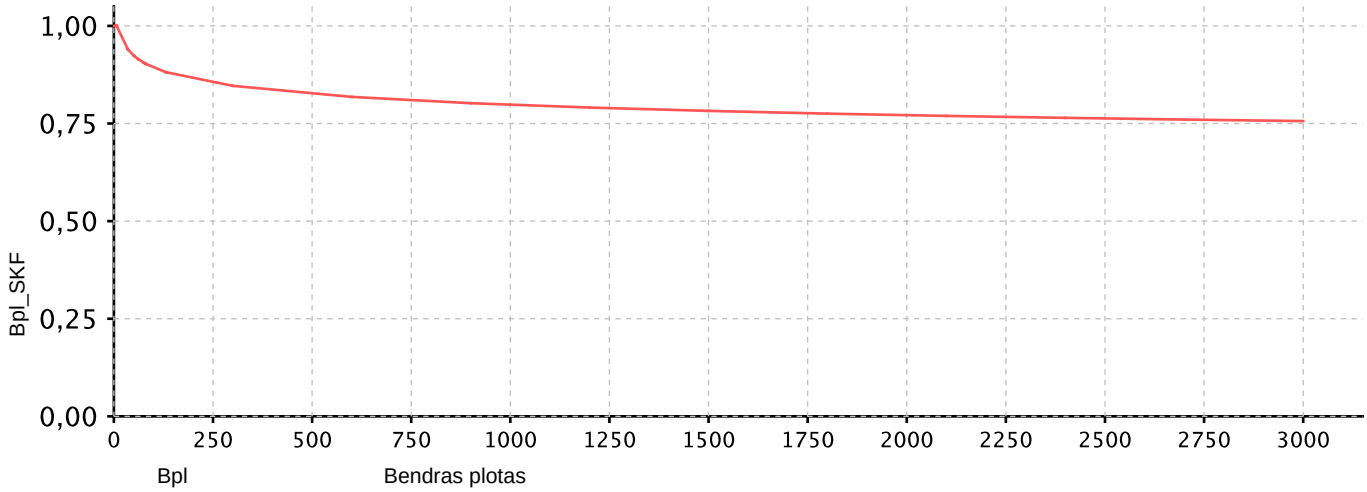
Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BIN	Pagrindas: 1.05

1-1	**1.0**

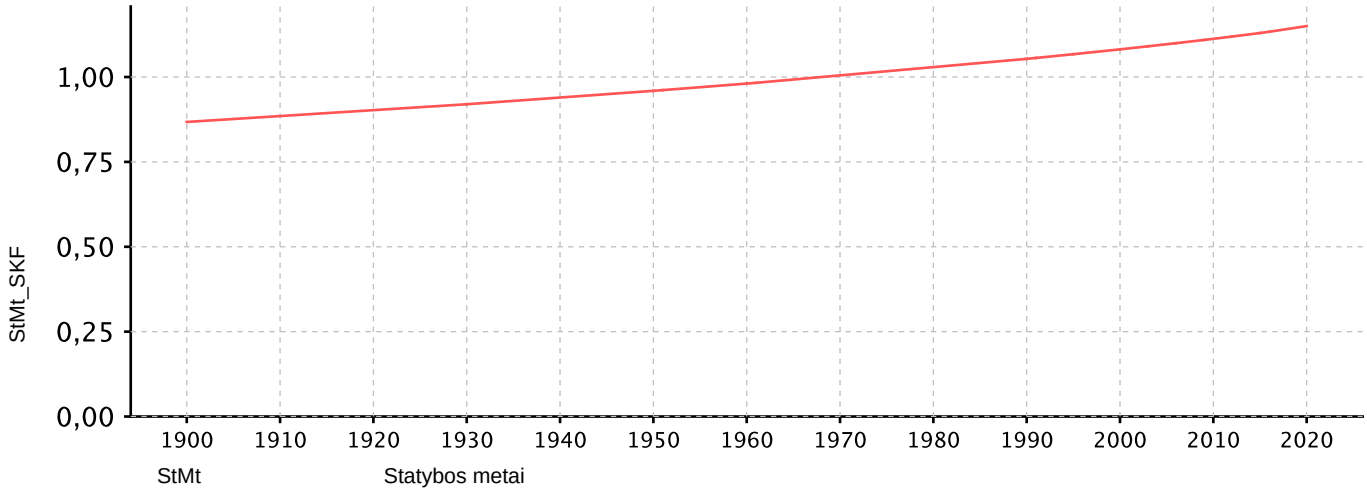
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.976

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0



Statybos metai	StMt_SKF	1.1



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	
__31.1.1__|__10___|__31.1.2__|__10___|___31.2___|__12___|___31.3___|__12___|___31.4___|__12___| ___31.5___|__12___|___31.6___|__12___|___31.7___|__12___|___31.8___|__12___|___31.9___|__12___| __31.10___|__12___|__31.11___|__12___|__31.12___|__12___|__31.13___|__12___|__31.14___|__12___| __31.15___|__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
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	
__31.1.1__|__10___|__31.1.2__|__10___|___31.2___|__12___|___31.3___|__12___|___31.4___|__12___|		

___31.5___	__12___	___31.6___	__12___	___31.7___	__12___	___31.8___	__12___	___31.9___	__12___
__31.10___	__12___	__31.11___	__12___	__31.12___	__12___	__31.13___	__12___	__31.14___	__12___
__31.15___	__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
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	

__31.1.1__	__10___	__31.1.2__	__10___	___31.2___	__12___	___31.3___	__12___	___31.4___	__12___
___31.5___	__12___	___31.6___	__12___	___31.7___	__12___	___31.8___	__12___	___31.9___	__12___
__31.10___	__12___	__31.11___	__12___	__31.12___	__12___	__31.13___	__12___	__31.14___	__12___
__31.15___	__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
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	

__31.1.1__	__10___	__31.1.2__	__10___	___31.2___	__12___	___31.3___	__12___	___31.4___	__12___
___31.5___	__12___	___31.6___	__12___	___31.7___	__12___	___31.8___	__12___	___31.9___	__12___
__31.10___	__12___	__31.11___	__12___	__31.12___	__12___	__31.13___	__12___	__31.14___	__12___
__31.15___	__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