2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

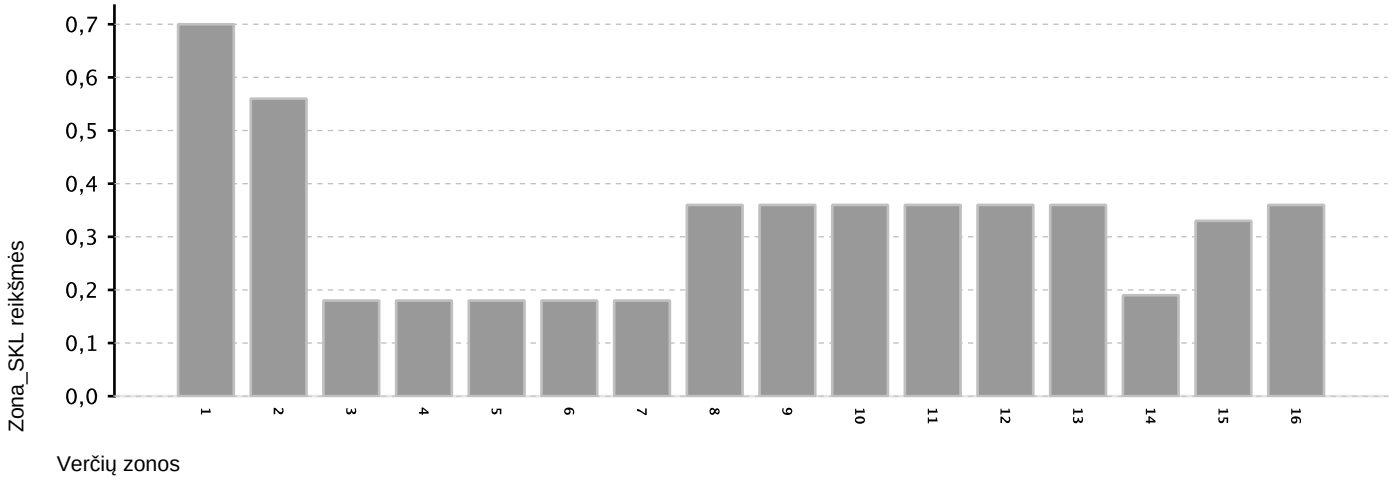
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6111. Zona_SKL^(0,829) x Pask_SKL^(1,629) x Sn_SKL^(0,656) x (1,15) ^ RkMt_BIN x (1,156) ^ Šl_BIN x (1,1) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,574) x StMt_SKF^(1,33) x 2,19)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL	Laipsnis: 1.629

Administracinė	**0.9**	Gydymo	**0.9**

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 0.656

Akmenbetonis	**0.91**	Asbestcementis su karkasu	**0.9**	Blokeliai	**0.95**
Gelžbetonio plokštės	**0.98**	Medis su karkasu	**0.82**	Metalas su karkasu	**0.83**
Molis	**0.6**	Monolitinis gelžbetonis	**0.93**	Plastikas su karkasu	**0.8**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.93**	Stiklas su karkasu	**1.07**

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.15

1000-1986	**0.0**	1987-2020	**1.0**

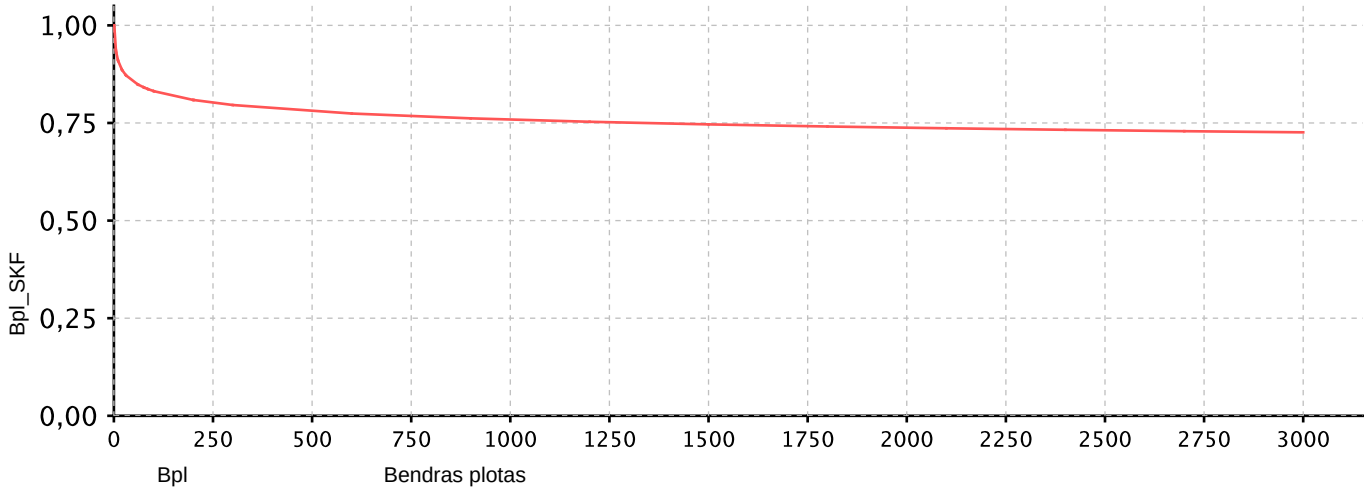
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN	Pagrindas: 1.156

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**

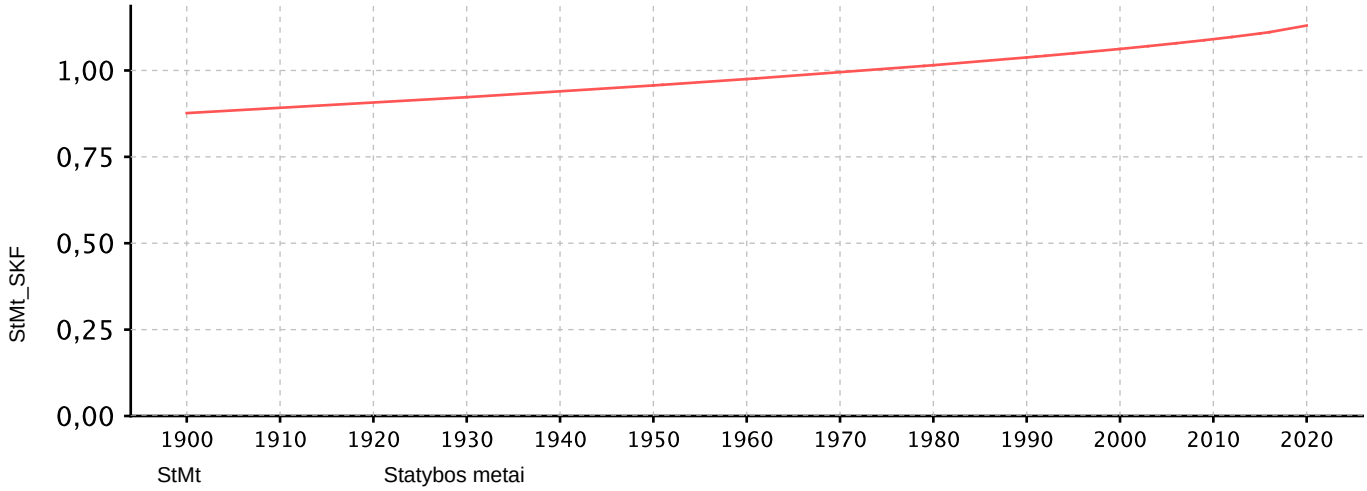
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 1.1

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.574



Statybos metai	StMt_SKF	1.33



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
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	10
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

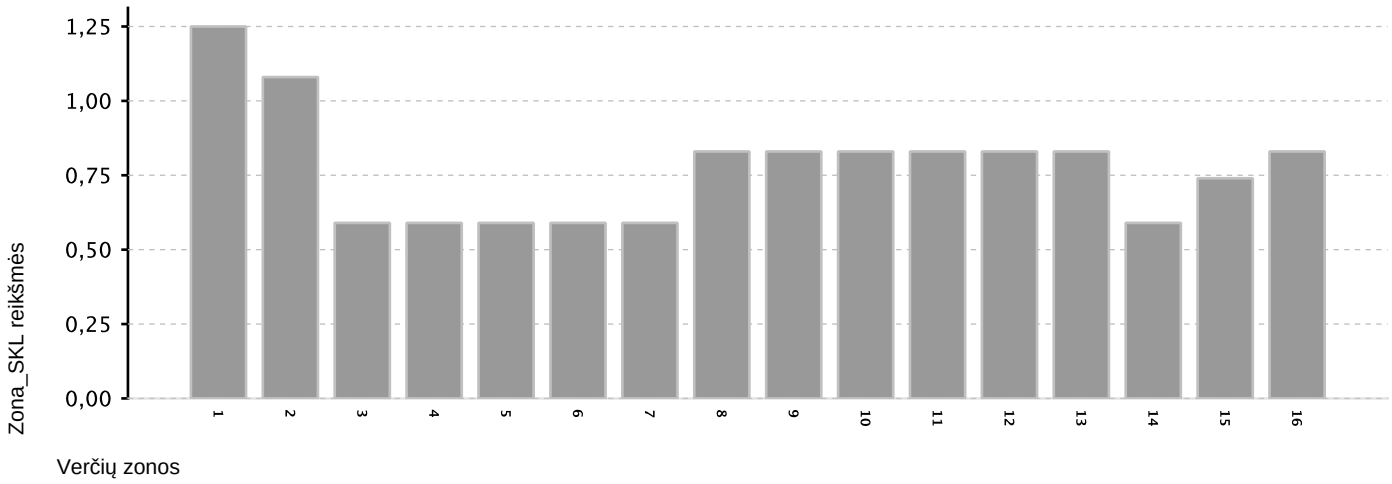
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6132. Pask_SKL^(1,629) x Zona_SKL^(1,073) x Sn_SKL^(1.0) x (1,07) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(0,638) x StMt_SKF^(2,502) x 2,19)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL	Laipsnis: 1.629

Maitinimo	**0.9**	Paslaugų	**0.9**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**1.0**				

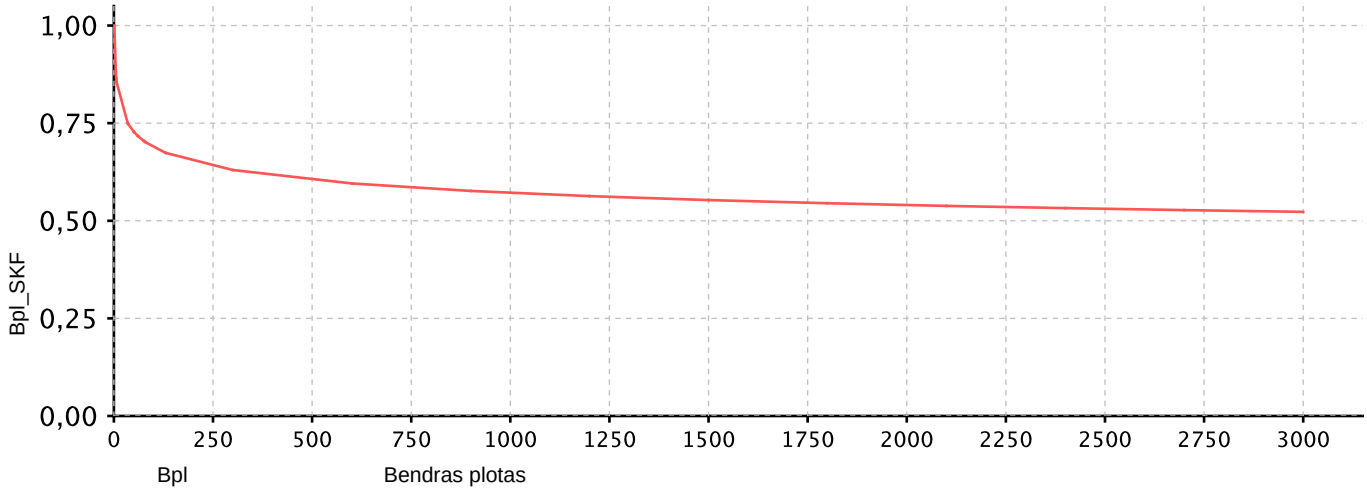
Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.0

Akmenbetonis	**1.0**	Asbestcementis su karkasu	**0.85**	Blokeliai	**0.9**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.7**	Metalas su karkasu	**1.05**
Molis	**1.0**	Monolitinis gelžbetonis	**0.97**	Plastikas su karkasu	**0.67**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.81**	Stiklas su karkasu	**1.05**

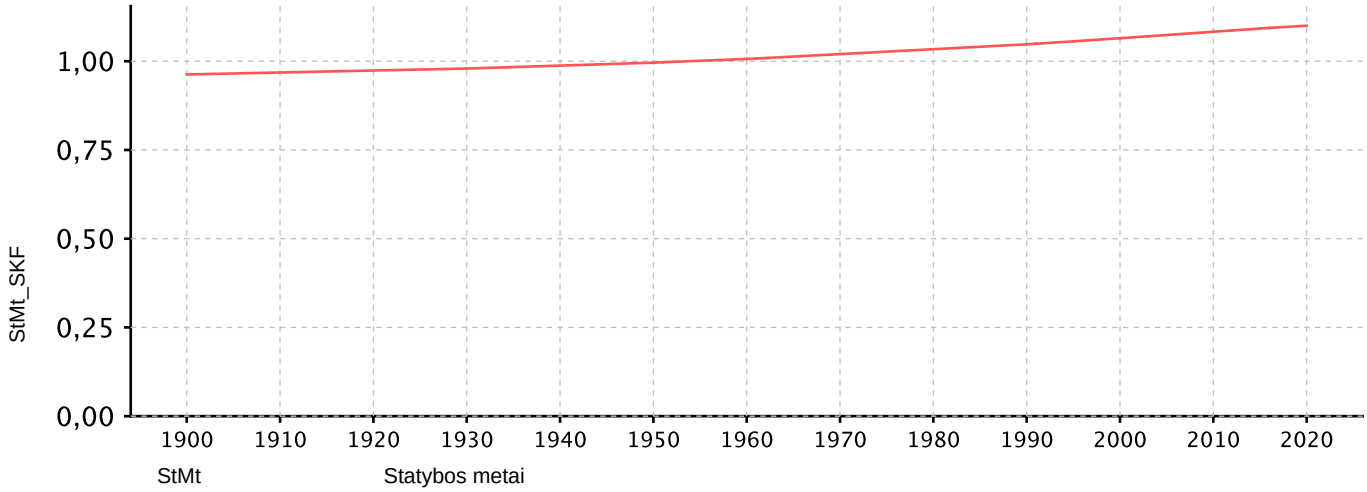
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN	Pagrindas: 1.07

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**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.638



Statybos metai	StMt_SKF	2.502



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
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	10
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	10
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	10
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