Kretingos rajono savivaldybės
masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

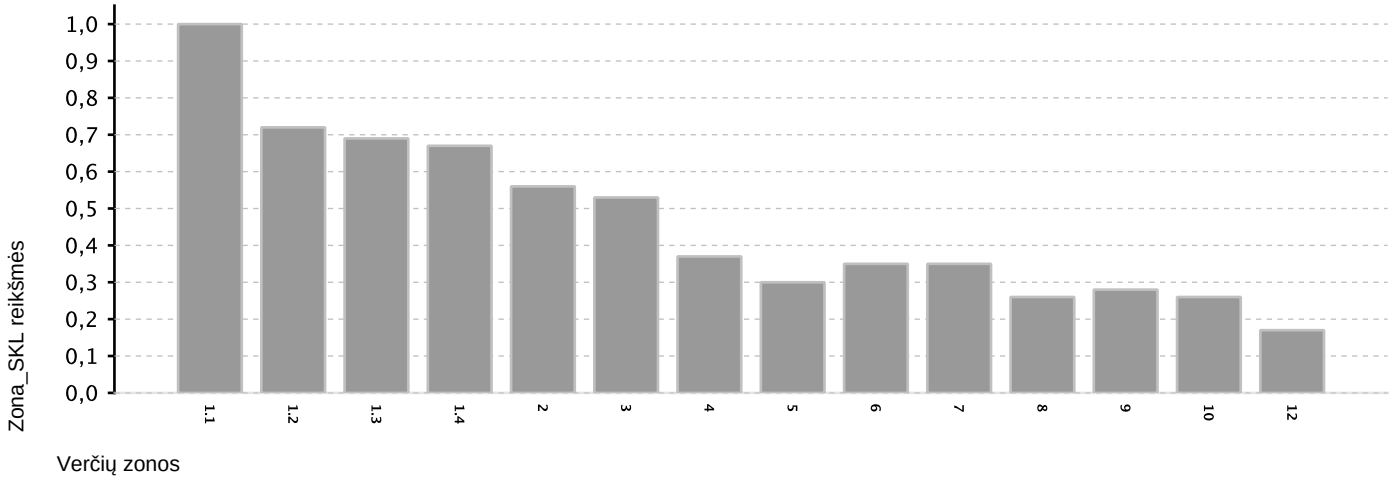
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6527. Zona_SKL^(1,11) x Sn_SKL^(1,13) x Auk_SKL^(0,9) x (1,15) ^ RkMt_BIN x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,97) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1,02) x StMt_SKF^(1,15) x 7)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 1.13
Akmenbetonis	**0.9**	Asbestcementis su karkasu	**0.6**	Blokeliai	**0.95**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.6**	Metalas su karkasu	**0.95**
Molis	**0.4**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plytos	**1.0**
Rąstai	**0.7**				

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 0.9
0-0	**0.8**	1-1	**1.0**	2-2	**0.94**
3-25	**0.91**				

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.15

1990-2010	**1.0**

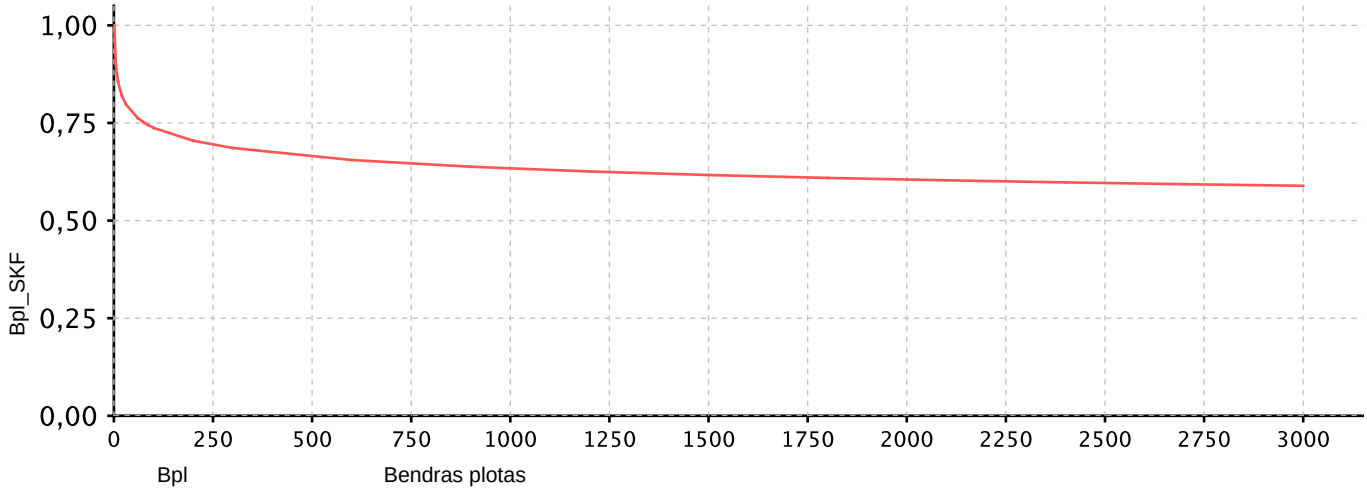
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN	Pagrindas: 0.95

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**

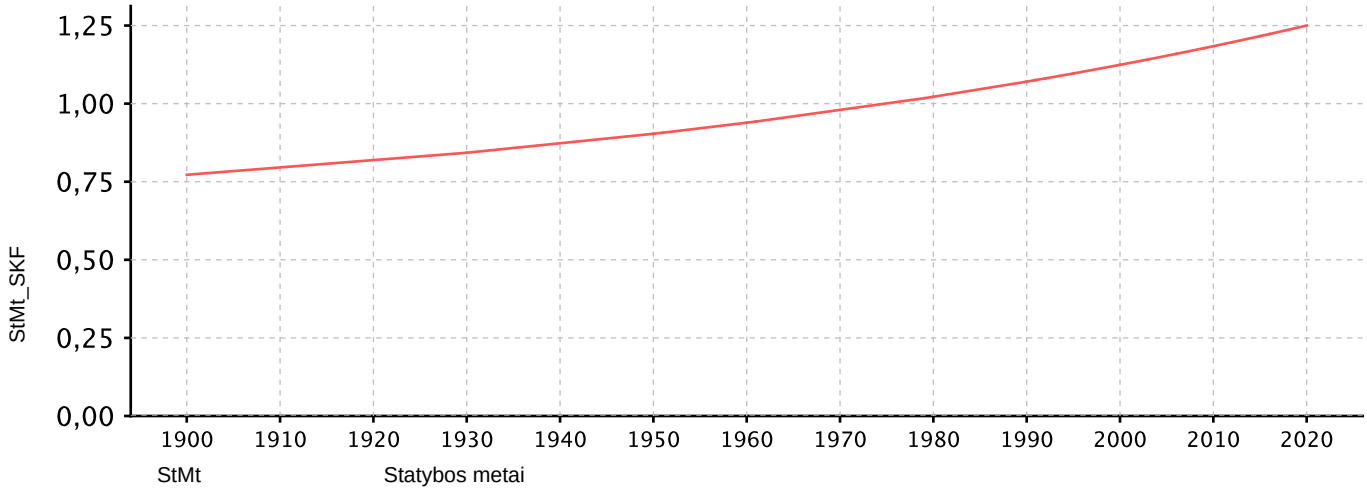
Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN	Pagrindas: 0.97

Komunalinis vandentiekis	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis vandentiekis	**0.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.02



Statybos metai	StMt_SKF	1.15



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
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	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

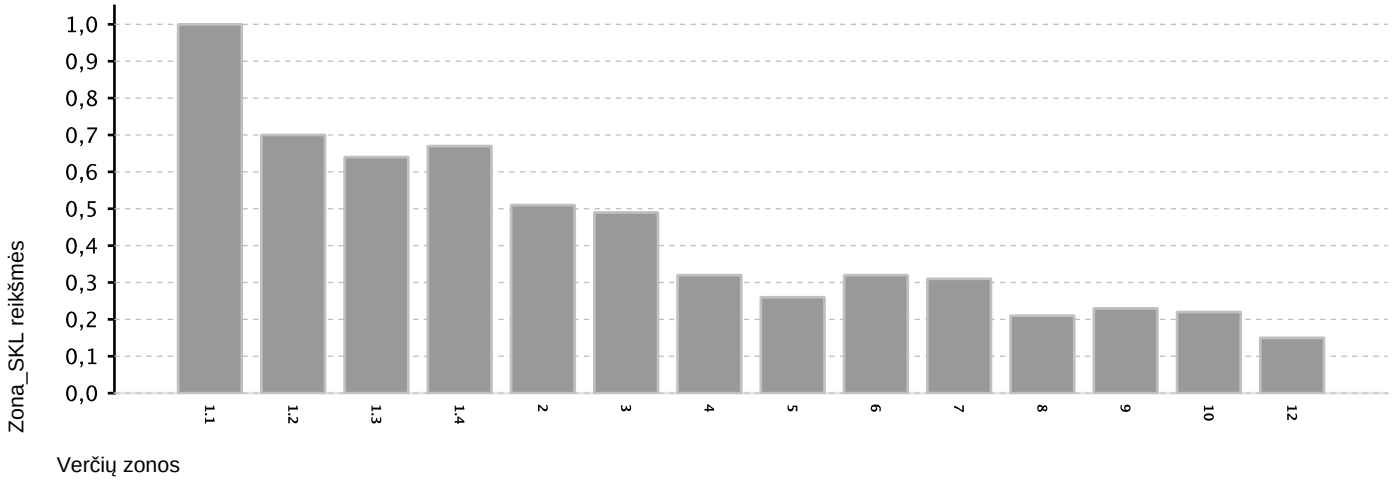
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6528. Zona_SKL^(0,91) x Pask_SKL^(0,67) x Sn_SKL^(1,13) x Auk_SKL^(0,9) x (1,11) ^ RkMt_BIN x Bpl_SKF^(1,22) x StMt_SKF^(1,45) x 7,5)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

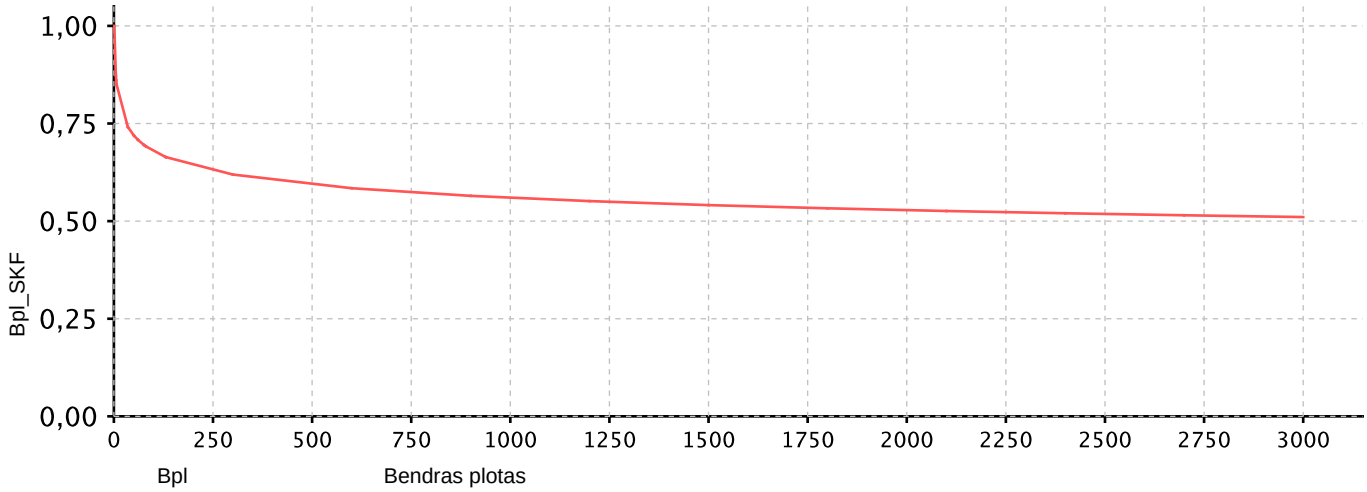
Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL				Laipsnis: 0.67
Maitinimo	**0.97**	Paslaugų	**0.69**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.89**				

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 1.13
Akmenbetonis	**0.9**	Asbestcementis su karkasu	**0.9**	Blokeliai	**0.96**
Gelžbetonio plokštės	**0.87**	Medis su karkasu	**0.6**	Metalas su karkasu	**0.95**
Molis	**0.4**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plytos	**1.0**
Rąstai	**0.65**	Stiklas su karkasu	**0.62**		

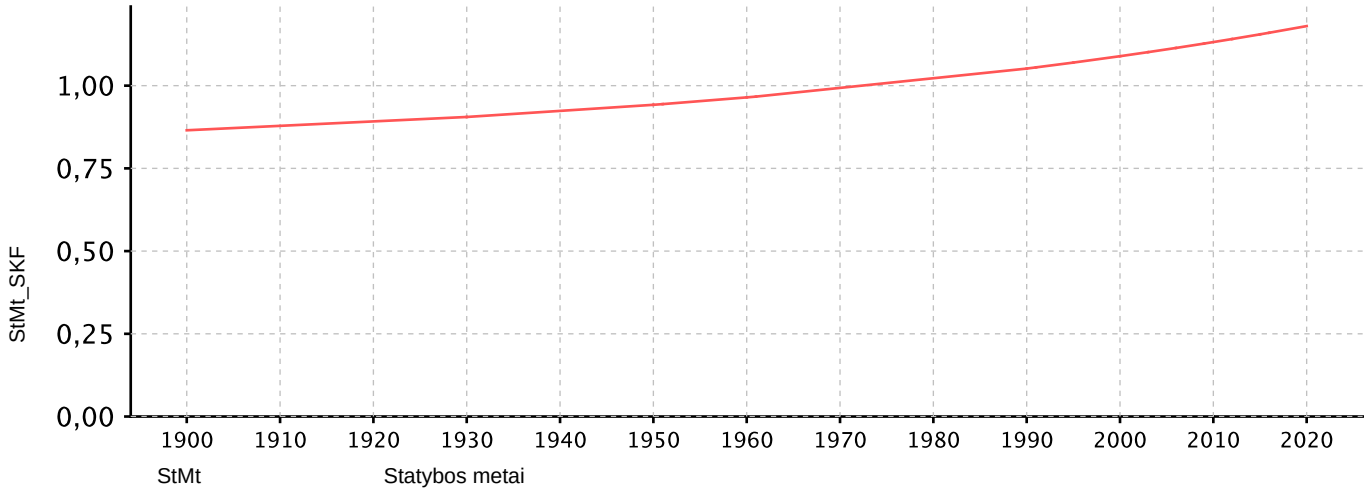
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 0.9
0-0	**0.8**	1-1	**1.0**	2-2	**0.88**
3-25	**0.85**				

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.11
1990-2020	**1.0**	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.22



Statybos metai	StMt_SKF	1.45



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
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	0,7
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	0,7
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	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9