2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2020 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

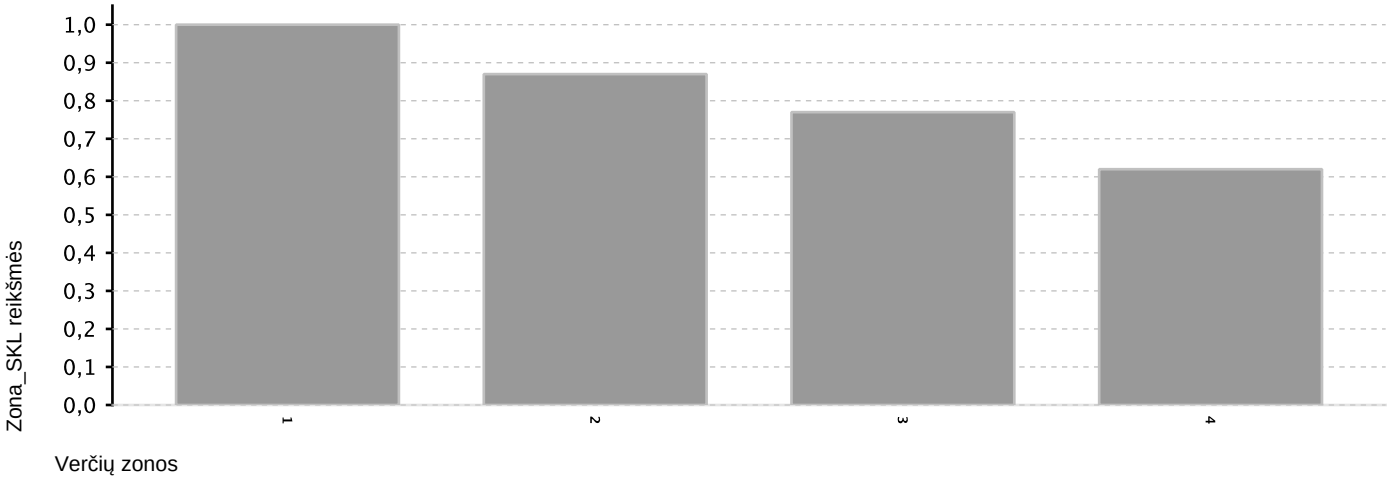
((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) + BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6545. Zona_SKL^(1,05) x Sn_SKL^(1,06) x Auk_SKL^(0,88) x (1,08) ^ RkMt_BIN x (1,05) ^ Šl_BIN x (1,03) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0,95) x StMt_SKF^(1,12) x 13)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 1.06
Akmenbetonis	**0.81**	Asbestcementis su karkasu	**0.81**	Blokeliai	**0.96**
Gelžbetonio plokštės	**0.98**	Medis su karkasu	**0.79**	Metalas su karkasu	**0.93**
Monolitinis gelžbetonis	**0.91**	Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.93**
Stiklas su karkasu	**0.93**				

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 0.88
0-0	**0.83**	1-1	**1.0**	2-2	**0.95**
3-3	**0.9**				

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.08

1990-2020	**1.0**

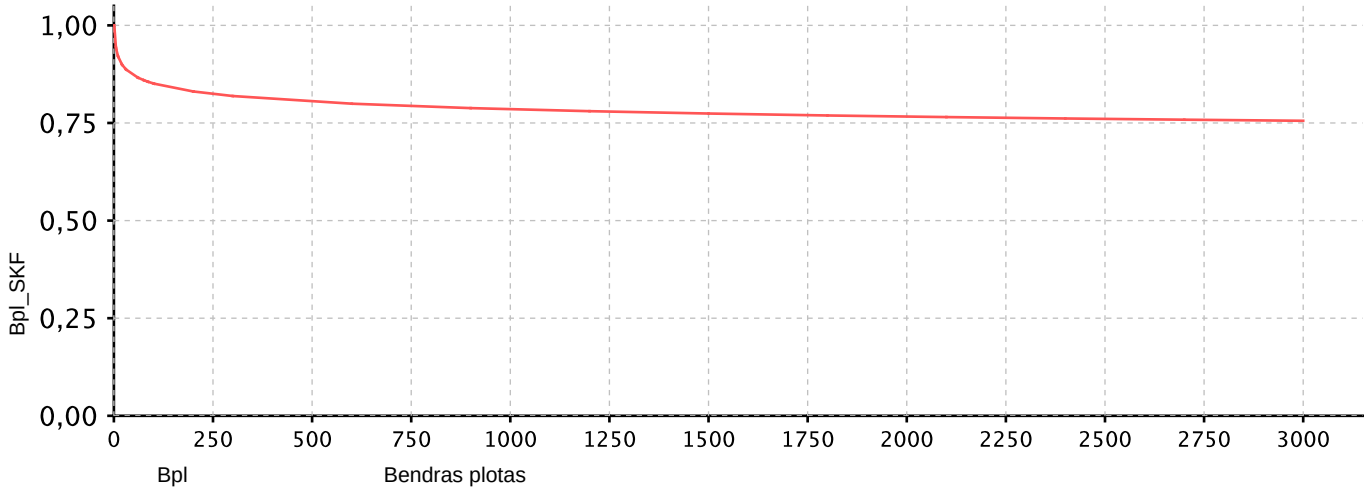
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN	Pagrindas: 1.05

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**

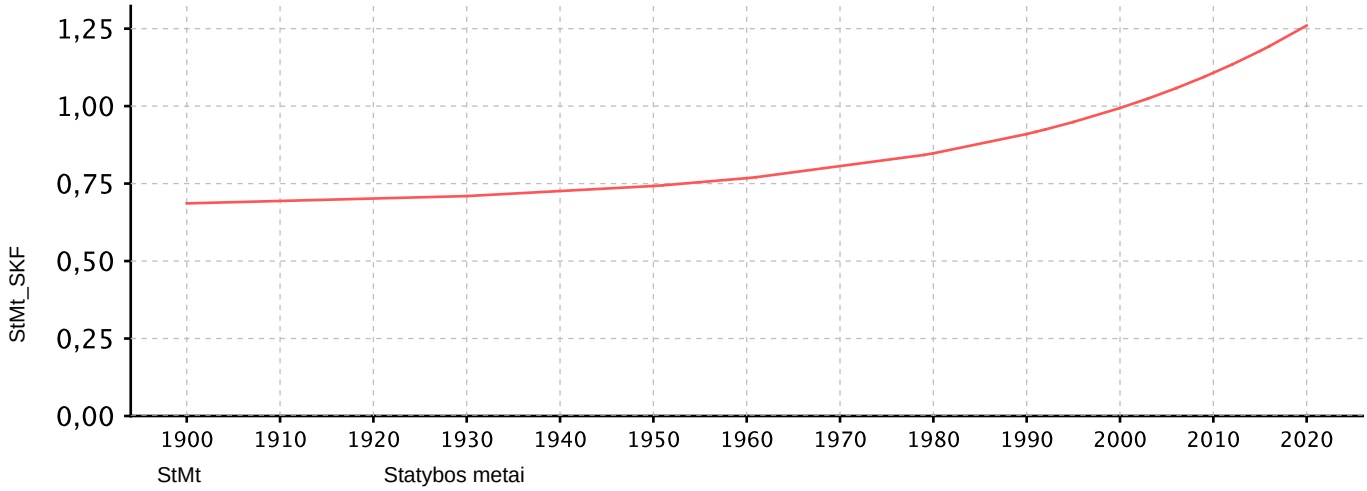
Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN	Pagrindas: 1.03

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.95



Statybos metai	StMt_SKF	1.12



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75

ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

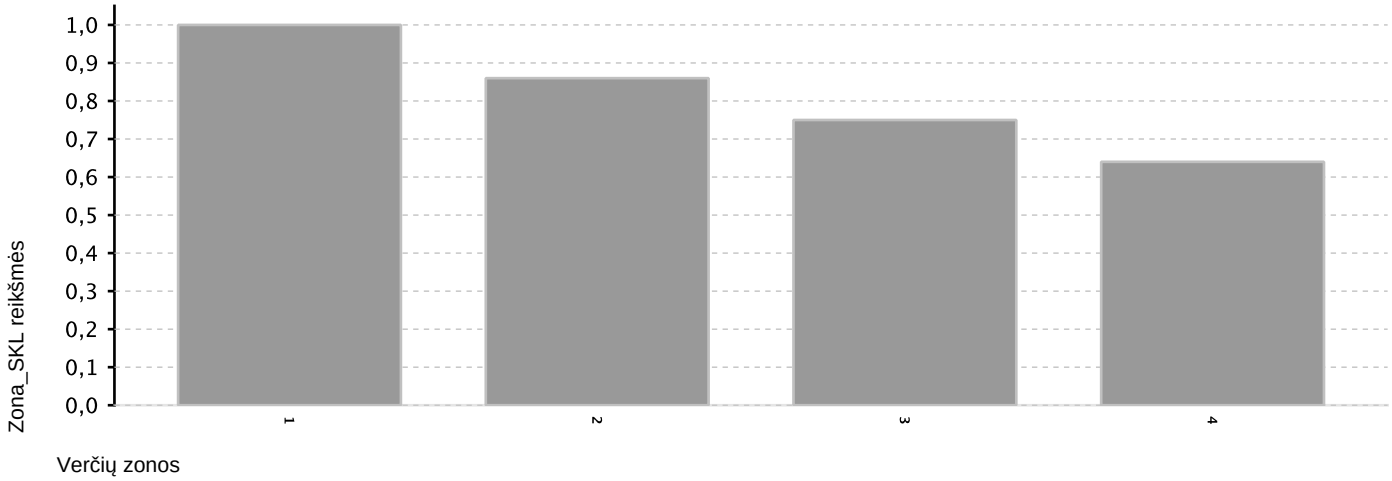
**((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6546. Pask_SKL^(0,97) x Zona_SKL^(1,08) x Sn_SKL^(1,07) x Auk_SKL^(0,97) x (1,1) ^ RkMt_BIN x Bpl_SKF^(1,07) x StMt_SKF^(1,2) x 23)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

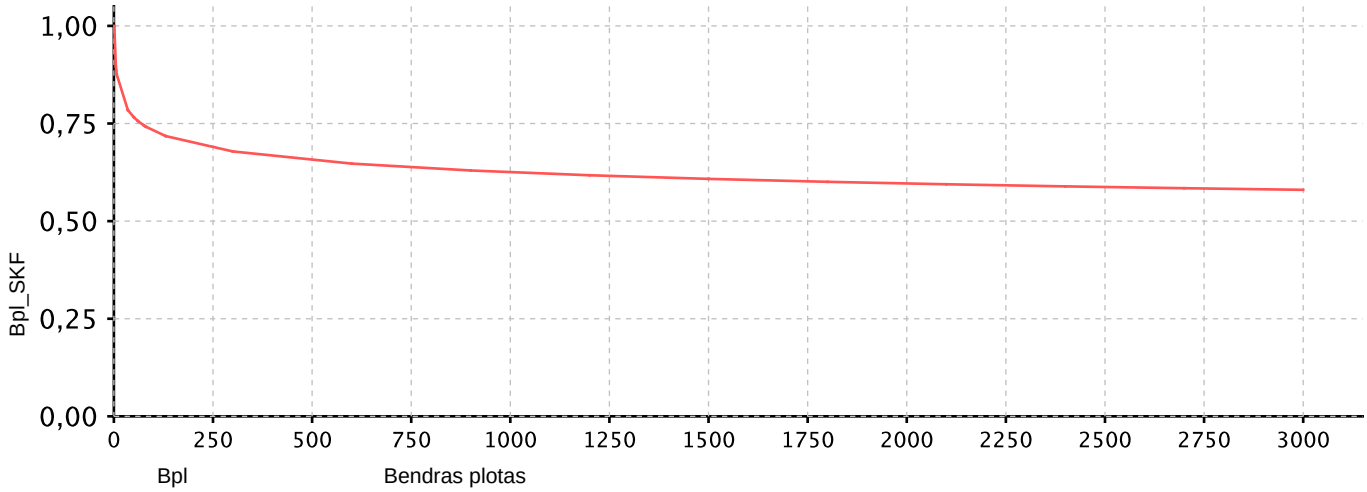
Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	**0.97**	Paslaugų	**0.81**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.94**				

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	**0.85**	Asbestcementis su karkasu	**0.85**	Blokeliai	**0.96**
Gelžbetonio plokštės	**0.97**	Medis su karkasu	**0.85**	Metalas su karkasu	**0.94**
Molis	**0.63**	Monolitinis gelžbetonis	**0.93**	Plastikas su karkasu	**0.61**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.92**	Stiklas su karkasu	**0.55**

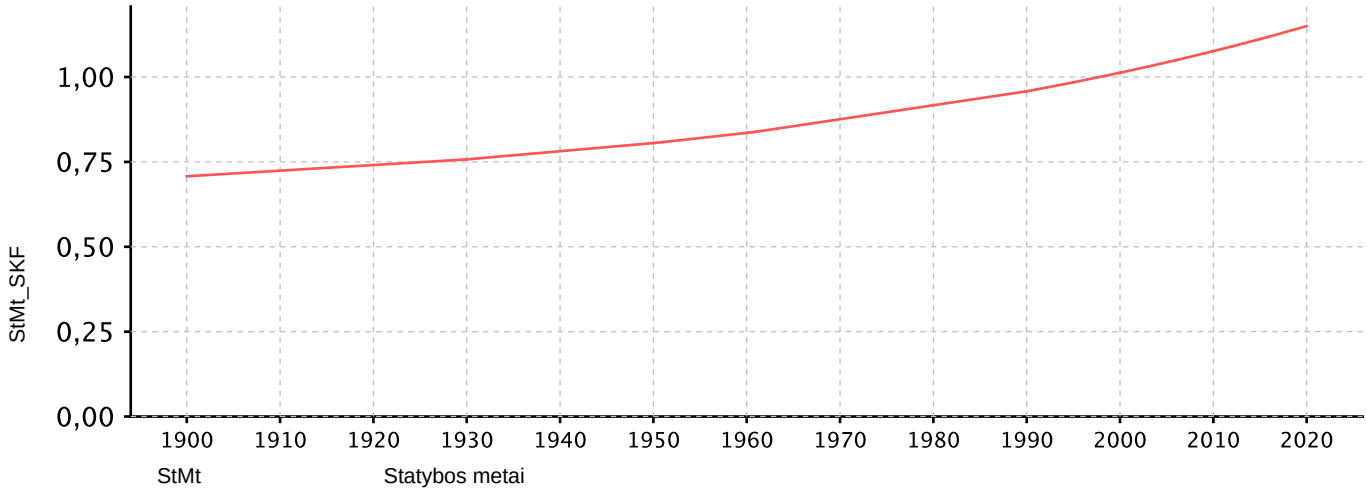
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.97	
0-0	**0.81**	1-1	**1.0**	2-2	**0.89**
3-3	**0.86**				

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.1
1990-2020	**1.0**	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.07



Statybos metai	StMt_SKF	1.2



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1

r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85