

**Negyvenamųjų patalpų (Projektuotojų 20A) pradinio nuompinigių dydžio
paskaičiavimas**
2017-06-01

Nekilnojamojo turto metinis nuompinigių dydis apskaičiuojamas pagal formulę:

$$N = V \times K(v) \times K(i) \times H \times K(a) / T, \text{ kur:}$$

N – metinis nekilnojamojo turto vieno kubinio / kvadratinio metro nuompinigių dydis;

V – nekilnojamojo turto vieno kubinio / kvadratinio metro vidutinė statybos vertė (apskaičiuota vadovaujantis valstybės įmonės Registrų centro nustatytais ir paskelbtais duomenimis), neskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo;

$K(v)$ – vietovės pataisos koeficientas (apskaičiuotas vadovaujantis valstybės įmonės Registrų centro nustatytais ir paskelbtais duomenimis) pagal turto paskirtį ir jo vietovę;

$K(i)$ – turto valdytojo motyvuotai parinktas nuompinigių dydžio koregavimo koeficientas priklausomai nuo turto būklės:

$K(i) = 1,3-1$ (labai geros ir geros būklės turtui, kurio nusidėvėjimas neviršija 30 %);

$K(i) = 1-0,7$ (vidutinės būklės turtui, kurio nusidėvėjimas 30 %– 60 %);

$K(i) = 0,7-0,5$ (patenkinamos ir blogos būklės turtas, kurio nusidėvėjimas daugiau kaip 60 %);

T – maksimalus nusidėvėjimo normatyvas, nurodytas šių taisyklių priede.

$K(a)$ – patalpų aukštingumo įvertinimas:

$K(a) = 2,0$ (pirmuose aukštuose);

$K(a) = 1,6$ (antruose aukštuose);

$K(a) = 1,4$ (trečiuose aukštuose);

$K(a) = 1,2$ (aukštesniuose nei trečiuose aukštuose);

$K(a) = 1,0$ (pusrūsiams ir mansardoms);

$K(a) = 0,7$ (rūsiuose su langais);

$K(a) = 0,5$ (rūsiuose be langų).

Nekilnojamojo turto mėnesinis vieno kubinio / kvadratinio metro nuompinigių dydis apskaičiuojamas pagal formulę $N(mk) = N/12$, kur:

$N(mk)$ – mėnesinis nekilnojamojo turto vieno kubinio / kvadratinio metro nuompinigių dydis;

N – metinis nekilnojamojo turto vieno kubinio / kvadratinio metro nuompinigių dydis.

Perskaičiuojant nekilnojamojo turto vieno kubinio metro nuompinigių dydį į vieno kvadratinio metro nuompinigių dydį, vieno kubinio metro nuompinigių dydis dauginamas iš patalpos aukščio (H).

Pradinis negyvenamųjų patalpų (Projektuotojų g. 20 A) nuompinigių dydis:

$$N = (138,2 \times 0,53 \times 1,0 \times 1,6 / 15) / 12 = 0,65 \text{ Eur/m}^3 \times 2,8 \text{ m} = 1,82 \text{ Eur/m}^2$$

Miesto infrastruktūros skyriaus vyr. specialistas


Albertas Dragūnas