

Ar šis projektas buvo sėkmingas?

► 2026 m.



ntprojektai.com



Ka supratom po šio NT projekto?

Šis butas yra Alytuje. Jį įsigijom 2025 m. rugsėjo 25 d., o pardavėm 2026 m. liepos 22 d.

Iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti, kad projektas užtruko ilgai. Tačiau pažiūrėkim, iš kur atsirado tie beveik 10 mėnesių.

- Apie 2 mėnesius vėlavo nestandartinių baldų gamyba.
- Apie 2 mėnesius užtruko pats pardavimo procesas: maždaug mėnesį butas buvo rinkoje, o dar apie mėnesį truko pirkėjo paskolos ir dokumentų tvarkymas.



Ir štai čia atsiranda labai svarbi pamoka.

Didelė dalis laiko nebuvo remontas.

Tai buvo laukimas.



Kodėl vis labiau patinka mažesnės kvadraturos butai?

1. Mažesnę pradinę investiciją

Mažesnis plotas reiškia mažesnę pirkimo kainą, todėl nereikia įšaldyti tiek daug kapitalo.

2. Mažesni įrengimo kaštai

Mažiau kvadratų - mažiau grindų, plytelių, dažų, baldų ir darbo valandų. Dažniausiai toks projektas įrengiamas greičiau.



3. Lengviau parduoti

Veikia paprasta skaičių psichologija.

Žmogui daug lengviau priimti sprendimą dėl 85 000 € nei dėl 125 000 €, net jei skirtumas nėra toks didelis procentais.

Kuo mažesnė pardavimo suma, tuo platesnis pirkėjų ratas.

Dalis žmonių tokį būstą gali įsigyti net be banko paskolos, o tai reiškia gerokai greitesnį sandorį.

Mūsų projekto skaiciai

Pirkimo kaina: 56 000 €

Remonto ir įrengimo išlaidos: 37 111 €

Iš viso investuota: 93 111 €

Pelnas prieš mokesčius: 27 789 €

Investicijų grąža (ROI)

ROI skaičiuojama taip:

$27\,789\text{ €} \div 93\,111\text{ €} \times 100 = 29,8\%$



Parkingo aikštelė	€ 560.00
Durys lauko	€ 550.00
Demontavimas ESO	€ 98.00
Betonavimas	€ 1,000.00
Notaras	€ 396.00
Medžiagos LANKAVA	€ 3,100.00
Patarnavimai	€ 1,200.00
Durys lauko	€ 550.00
Santecnikas	€ 1,330.00
Lubos	€ 1,240.00
Durys vidus	€ 800.00
Plytelės	€ 360.00
Grindys	€ 1,260.00
Apdaila (darbas)	€ 10,950.00
Elektrikas	€ 2,030.00
Šviestuvai ir karnizai	€ 124.00
Langai	€ 2,775.00
Rankenėlės	€ 99.00
Dušo kabina	€ 300.00
Santecnikos prekės	€ 285.00
Plautuvė, 2 maišytuvai	€ 155.00
Buitinė	€ 1,434.00
Nestandartiniai baldai	€ 4,000.00
Skelbimas	€ 110.00
Bylutė	€ 340.00
Fotosesija	€ 80.00
Radiatorių projektas	€ 85.00
Užuolaidos	€ 750.00
Griovimo darbai	€ 1,150.00

Tai reiškia, kad per maždaug 10 mėnesių projektas sugeneravo beveik 30 % grąžą nuo investuoto kapitalo.

Tai labai geras rezultatas, tačiau jis taip pat primena vieną svarbią taisyklę.

Jeigu tą patį kapitalą būtume galėję apsukti per 6-7 mėnesius, metinė grąža būtų dar didesnė.

Todėl investuotojai vertina ne tik pelną, bet ir kapitalo greitį.

Kodėl nestandartiniai baldai kainavo tiek mazai?



Tikriausiai atkreipsit dėmesį į nestandartinių baldų eilutę sąmatoje.

Trumpai tariant ši istorija nebuvo sėkminga.

Susidūrėm tiek su psichologiniais, tiek su finansiniais iššūkiais. Buvo ne kartą nesilaikyta duoto žodžio, terminų ir atsakomybių.

Manom, kad kiekvienas veiksmas turi pasekmes.

Todėl galutinė baldų kaina tapo finansine išraiška už neįvykdytus įsipareigojimus.



Bonusas

Kaip žinoti, kiek galima mokėti už objektą?

Formulė labai paprasta.

Pardavimo kaina – remonto biudžetas – norimas pelnas – mokesčiai = maksimali pirkimo kaina.

Pavyzdžiui.

Jeigu rinkoje suremontuotas butas vertas 125 000 €, remontui planuojate skirti 35 000 €, norite uždirbti bent 25 000 €, o mokesčiams numatote 5 000 €, tuomet:

$125\,000 - 35\,000 - 25\,000 - 5\,000 = 60\,000$ €.

Tai reiškia, kad daugiau nei 60 000 € už tokį objektą mokėti nebeapsimoka.



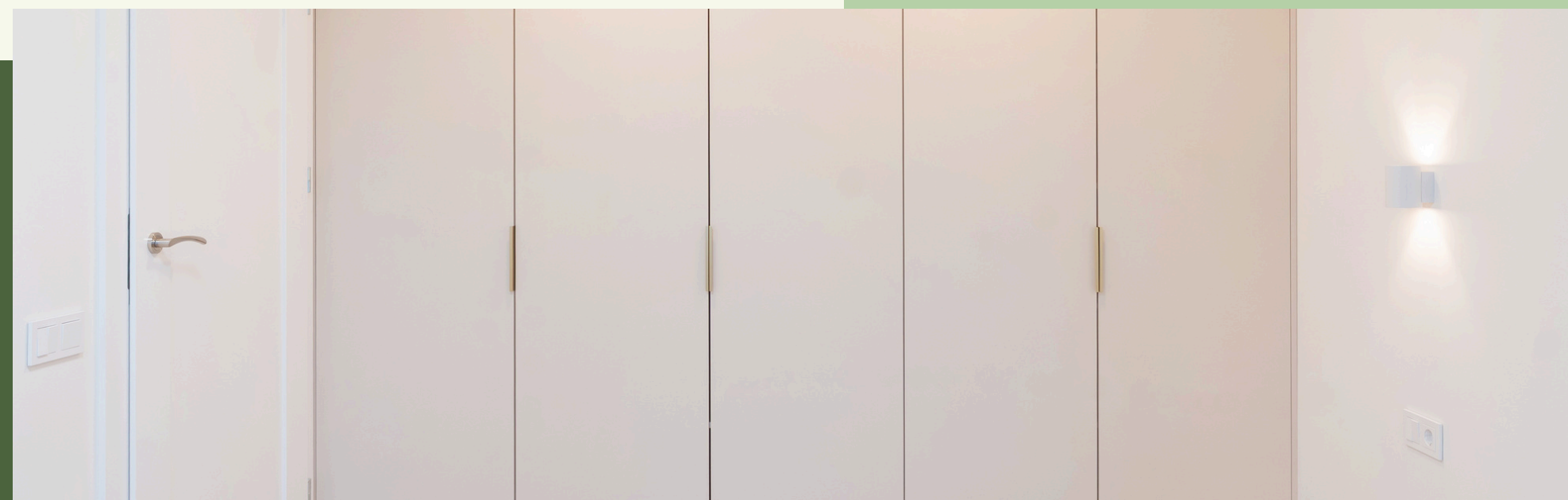
Jeigu pardavėjas nesileidžia į derybas – ieškokite kito objekto.

Investavimas į nekilnojamąjį turtą nėra emocinis sprendimas.

Tai matematika.

Jeigu skaičiai rodo, kad po pusmečio darbo liks tik keli tūkstančiai eurų pelno, geriau savo laiką ir kapitalą skirti kitam projektui.

Jūsų pinigai turi dirbti jums, o ne jūs jiems.



Ar šis objektas apsimoka?

Jeigu ir jūs radot butą,
bet nežinot, ar jo skaičiai
turi prasmę, mūsų NT
Projektai skaičiuoklės
padės tai įsivertinti.

Skaičiuokles rasite
ntprojektai.com skiltyje
„Skaičiuoklės“.

ntprojektai.com

