

Nuo apleisto buto iki investicinės galimybės

► 2026 m.



ntprojektai.com



BUTO DOSJĒ

Plotas: 55,32 m²

Aukštas: 3/3

Pastats: mūrinis namas

Paskirtis po transformācijas: 2 atsektos trumpalaikēs
nuomos studijas



Įsigijimo informacija

Pirkimo kaina: 40 000 €

Planuojama investicija į įrengimą: 50 000 €

Bendra projekto vertė: 90 000 €



Objekto potencialas

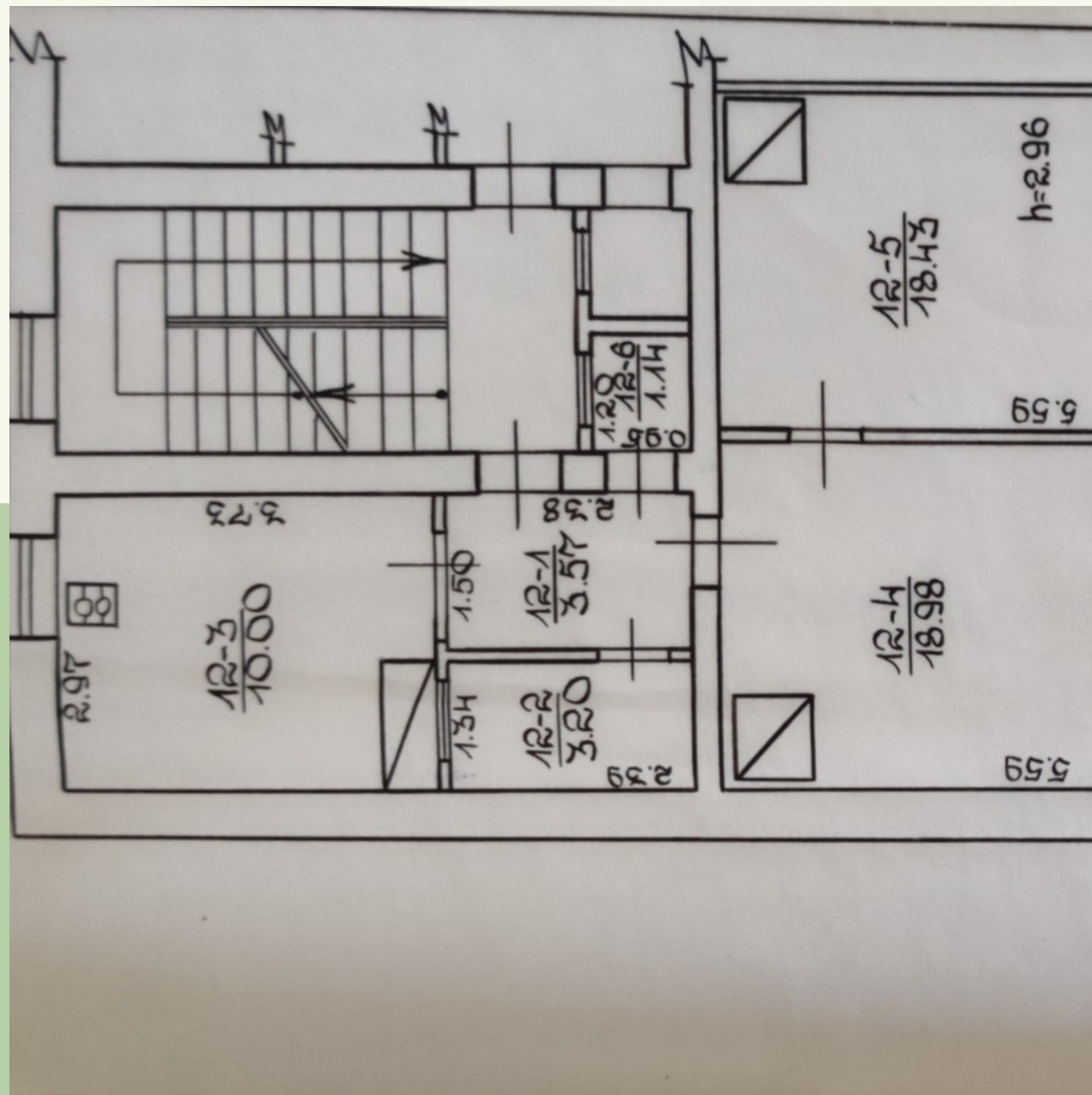
Aukštos lubos - išskirtinis erdvės pojūtis

Mūrinė konstrukcija - daugiau planavimo galimybių

Centrinė lokacija - tinkama trumpalaikiai nuomai

Galimybė suformuoti 2 savarankiškus vienetus

Galimybė sukurti aukštesnės klasės produktą



Projekto vizija

Iš vieno 55,32 m² buto sukurti dvi pilnai įrengtas studijas:

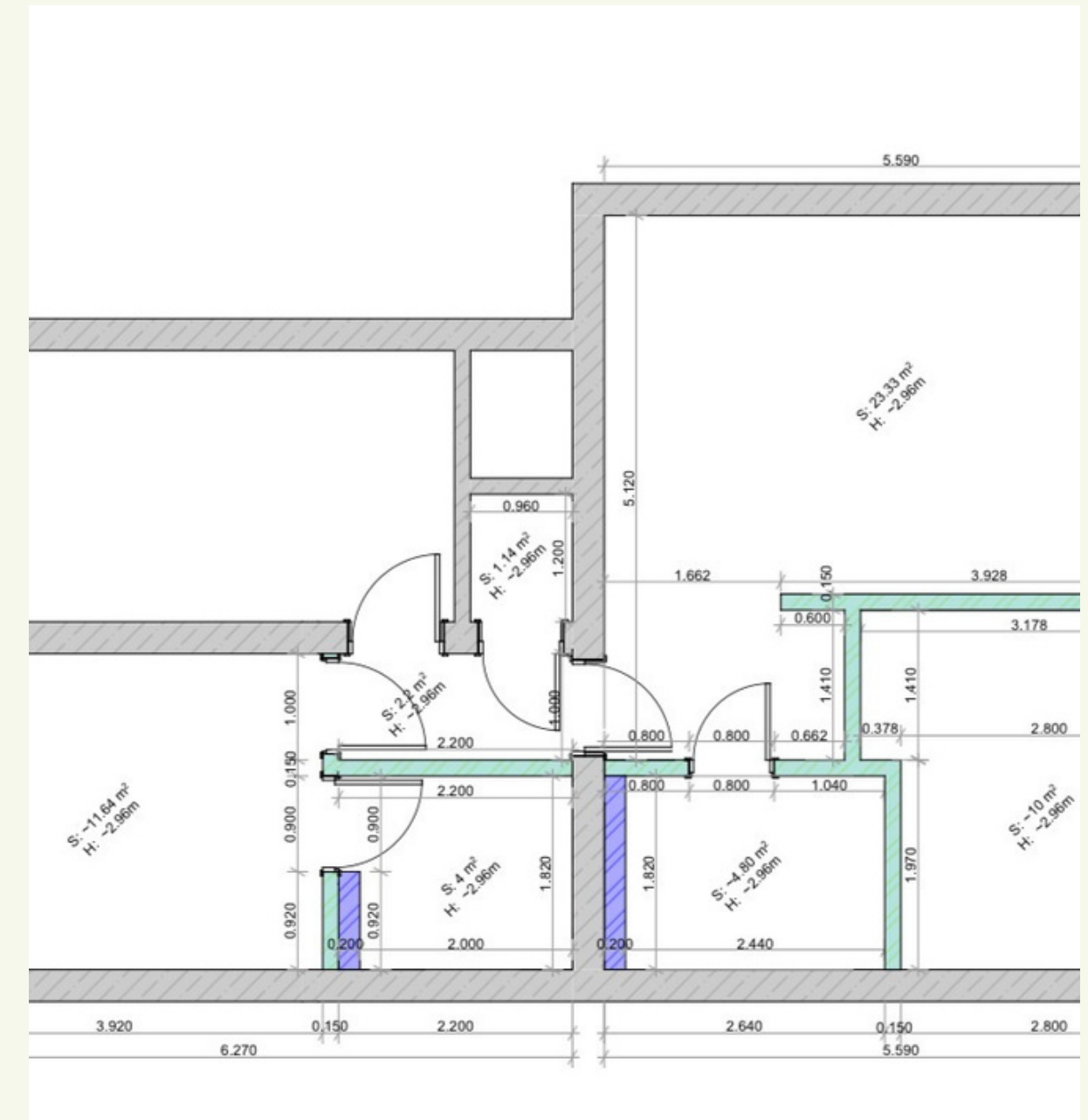
Studija Nr. 1
1-2 asmenims

Studija Nr. 2
Poroms ir šeimoms (iki 4 asmenų)

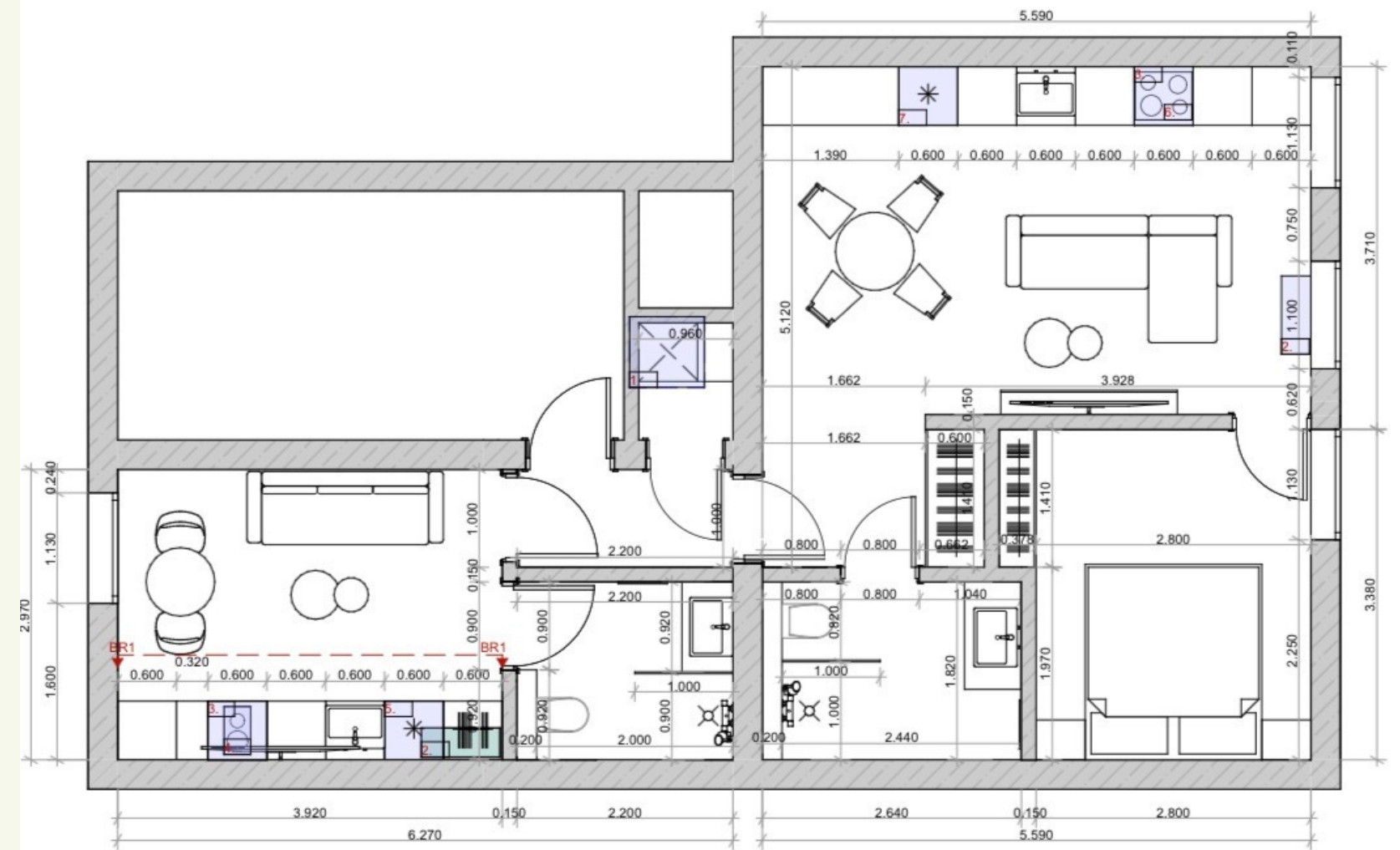
Kodėl?

Nes vienas 55,32 m² butas turi vieną panaudojimo scenarijų, o dvi atskiros studijos suteikia:

- platesnį klientų ratą;
- du nepriklausomus pajamų šaltinius;
- efektyvesnį kvadratinų metrų panaudojimą;
- didesnę galutinę objekto vertę.



Naujas isplanavimas



1.

Studija Nr. 1
Mažesnė studija:

- skirta 1–2 žmonėms;
- orientuota į trumpus apsigyjamumus;
- funkcionalus mažas plotas.

2.

Studija Nr. 2
Didesnė studija:

- skirta poroms ir šeimoms;
- galimybė apsistoti iki 4 žmonių;
- daugiau komforto ilgesniam gyvenimui.

3.

Kiekviena studija turės:

- ✓ atskirą įėjimą
- ✓ atskirą sanitarinį mazgą
- ✓ atskirą virtuvės zoną
- ✓ kondicionierių
- ✓ pilną apstatymą
- ✓ buitinę techniką.

PIRKIMO KAINA	
Pirkimo kaina	40,000 €
IŠLAIDOS	
Dizaineris	650 €
Nestandartiniai baldai	8,000 €
Santecniko darbas	1,350 €
Betonavimas	1,500 €
Medžiagos	5,000 €
Patarnavimai	600 €
Durys lauko 3 vnt.	1,500 €
Gyvatukas	250 €
Vidaus durys	800 €
Plytelės	500 €
Grindys	1,300 €
Apdaila (darbas)	10,000 €
Elektrikas	2,000 €
Šviestuvai	500 €
Nenumatytos išlaidos	1,000 €
Moldingai	500 €
Dušo sistema, praustuvai, maišytuvai	500 €
Dušo kabina	500 €
Buitinė	2,000 €
Lubininkai	1,500 €
Kondicionieriai	1,500 €
Fotografas	50 €
Įjaukinimas, apstatymas	5,000 €
Galios kėlimas, radiatoriai	1,500 €
Boileris	1,000 €
Užuolaidos	1,000 €
Išlaidų suma	50,000 €

Biudžeto analizė

Nuo pat pradžių žinojom, kad šis objektas nėra kosmetinio remonto projektas.

50 000 € investicija skirta ne tik gražiam rezultatui, bet ir tam, kad iš esmės pakeistume objekto funkciją - iš vieno seno buto sukurtume du pilnai veikiančius, aukštesnės klasės nuomos vienetus.

Nuomos pajamų logika



Šio projekto esmė nėra vien kvadratinų metrų nuoma.

Sukuriami du skirtingi produktai:

Mažesnę studiją:

- mažesnė kaina;
- didesnis potencialių klientų ratas.

Didesnę studiją:

- aukštesnė kaina;
- šeimos, poros, ilgesni apsistojimai.

Tikslas - pasiekti apie 2 000 €/mėn. bendrų pajamų, naudojant dviejų studijų modelį.



Pajamos

Objektą sudarys 2 atskiros studijos:

Mažesnė studija
1-2 asmenims
50 €/naktis

Didesnė studija
iki 4 asmenų
80 €/naktis

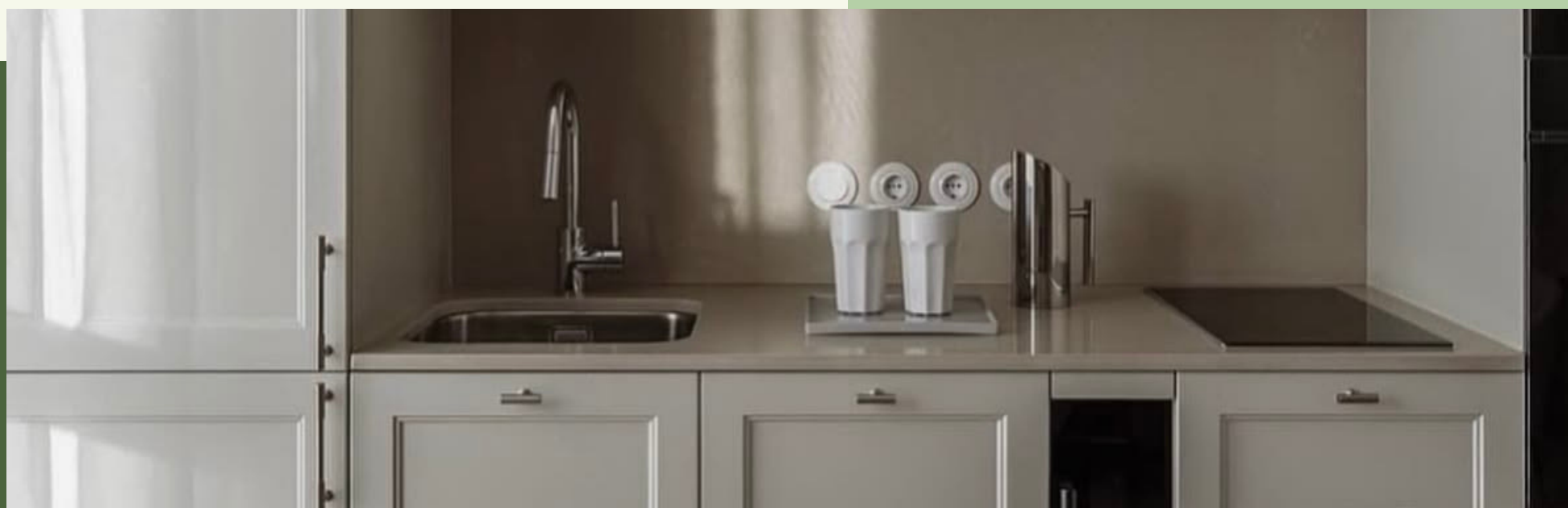
Konservatyvus scenarijus

(15 užimtų naktų/mėn.)

Mažoji studija:
 $50 \text{ €} \times 15 = 750 \text{ €/mėn.}$
Didžioji studija:

$80 \text{ €} \times 15 = 1\,200 \text{ €/mėn.}$

Bendra apyvarta: $\sim 1\,950 \text{ €/mėn.}$
 $\sim 23\,400 \text{ €/metus}$



Pajamos

Realistinis scenarijus

(20 užimtų naktų/mėn.)

Mažoji studija:

$50 \text{ €} \times 20 = 1\,000 \text{ €/mėn.}$

Didžioji studija:

$80 \text{ €} \times 20 = 1\,600 \text{ €/mėn.}$

Bendra apyvarta: $\sim 2\,600 \text{ €/mėn.}$

$\sim 31\,200 \text{ €/metus}$

Atsiperkamumas

Bendra investicija: 90 000 €

Vertinant veiklos išlaidas:

- valymas;
- komunaliniai;
- platformų mokesčiai;
- priežiūra.

Planuojamas atsipirkimas:

Konservatyvus scenarijus: $\sim 5\text{-}6$ metai

Realistinis scenarijus: $\sim 4\text{-}5$ metai



AČIŲ.

Toliau dalinsiuosi realia
projekto eiga:
sprendimais, skaičiais,
biudžetu ir rezultatais.

Linkiu visiems protingų
sprendimų ir sėkmingų
investicijų!

ntprojektai.com

