



lšmanus ir paprastas būdas investuoti

VERTINIMO REIKŠMĖ INVESTAVIMO IR FINANSAVIMO SPRENDIMŲ PROCESĖ



PROCESĄ
ADMINISTRUOJANTI
PLATFORMA



VERSLAS

leškantis finansavimo
nekilnojamojo turto projektams



INVESTUOTOJAI

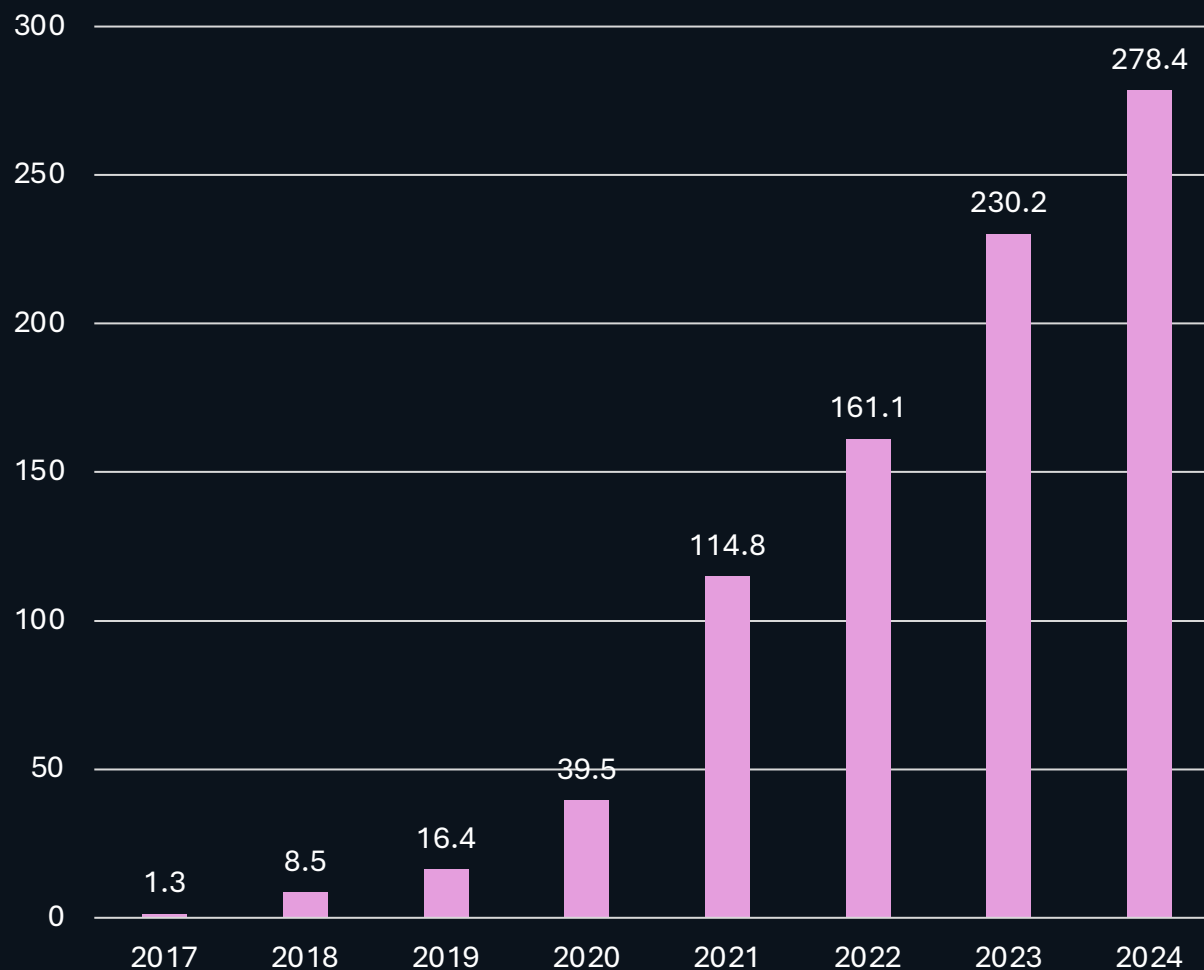
leškantys paprasto ir
užtikrinto būdo investuoti



Capital Go Invest - yra tarpininkas tarp investuotojų, kurie nori įdarbinti savo laisvus pinigus, ir verslo, kuris nori gauti finansavimą nekilnojamojo turto projektams.



FINANSUOTOS SUMOS PER SUTELKTINIO FINANSAVIMO PLATFORMAS (MLN. EUR)



PAGRINDINIAI SKIRTUMAI NUO BANKO

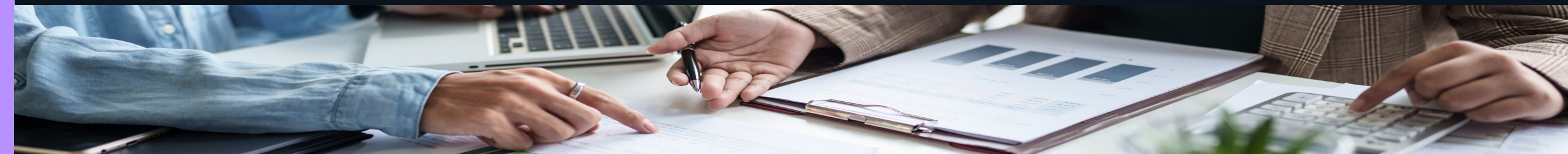
NT VYSTYTOJAMS

- ✓ Greitis
- ✓ Lanksčios sąlygos
- ✓ Kaina

INVESTUOTOJAMS

- ✓ Vidutinė 12 mėn. sutelktinio finansavimo grąža

11,5 %



PLATFORMA ATLIEKA VERTINIMĄ



- ✓ *Atrenkam projektus*
- ✓ *Įvertinam rizikas*
- ✓ *Aiškiai pristatom investavimo projektus*

NT INVESTICINIŲ PROJEKTŲ

VERTINIMO KRITERIJAI

- ✓ *Verslo planas*
- ✓ *Įkeičiamo turto vertinimas*
- ✓ *Vystytojo reputacija ir patirtis*
- ✓ *Vystytojo nuosava investicijų dalis*

- *Įkeičiamo turto vertinimas;*
- *Statybų stadija bei statybos leidimas;*
- *Numatoma statybų sąmata;*
- *Verslo planas;*
- *Finansavimo poreikis ir nuosava investicijų dalis (LTC)*
- *Paskolos ir turto vertės santykis (LTV)*
- *Paskolos paskirtis;*
- *Pardavimo kaina bei preliminarūs pardavimai;*
- *Projekto tipas, lokacija;*
- *Vystytojo patirtis (pvz.: kiti vystyti projektai);*
- *Vystančios įmonės akcininkai;*
- *Vystytojo fin. Ataskaitos.*



VERSLO LOGIKA

- ✓ *Ar aš noriu skolinti restorano savininkui, kuris nori tapti NT vystytoju?*
- ✓ *Ar paskolos gavėjas išmano NT projektų valdymą?*

Reikia vertinti ne tik įkeičiamą NT, bet ir bendrovės, kuri skolinasi projektui plėtoti, logiką.

VERSLO PLANAS

- ✓ *Ar NT kaina konkurencinga rinkoje?*
- ✓ *Ar tinkamai paskaičiuota statybų savikaina?*
- ✓ *Kaip ilgai truks NT projekto įgyvendinimas?*
- ✓ *Kiek investuoja į projektą NT vystytojas?*
- ✓ *Ar susiklosčius nepalankiai situacijai projekto savininkas bus suinteresuotas paskolos grąžinimu laiku?*

Reikėtų įvertinti ne vien įkeičiamą turtą, bet ir vystytojo turimą verslo planą.



NT VERTINIMO ĮTAKA FINANSAVIMO SPRENDIMUI

Kodėl vertinimas svarbus:

- ✓ *Pagrindas nustatant finansuojamą sumą*
- ✓ *Padedą įvertinti turto vertę*
- ✓ *Užtikrina skaidrumą ir investuotojų pasitikėjimą*

Ką vertiname įkeičiamame turte:

- ✓ Lokacija - ar tai aktyvi rinka
- ✓ Turto būklė ir likvidumas
- ✓ Rinkos paklausa - ar tokio turto reikia
- ✓ Ar kainos korekcija padidintų likvidumą

***Kaip ir įsigyjant, taip ir investuojant,
objekto vieta daro tiesioginę įtaką jo
vertei.***

RIZIKOS GRUPĖ

Bendras projekto rizikos įvertinimas pagal įvairius rodiklius:

- ✓ *LTV*
- ✓ *Įkeičiamas turtas*
- ✓ *NT vystytojo patirtis*
- ✓ *Projekto lokaciją*
- ✓ *Verslo planas*

- A – žema rizika (saugesnis projektas)
- B – vidutinė rizika
- C – padidėjusi rizika
- D – aukšta rizika (rizikingas projektas)



RIZIKOS GRUPĖS SVARBA

LTV 53 %

B +



Paskolos grąžinimas

- *Dvibučio namo pardavimas;*
- *Iš užtikrinimo priemonės realizavimo.*

LTV 70 %

A -



Paskolos grąžinimas

- *Įmonės veiklos pajamos;*
- *Iš užtikrinimo priemonės realizavimo.*

AR GALI BŪTI **SĖKMINGAS** PROJEKTAS BE **PATIKIMO** VERTINIMO?



Objektyvūs vertinimai - esminė rizikos valdymo dalis.

Nepriklausomų vertintojų analizės padeda tiksliai įvertinti įkeičiamo turto vertę.



Partnerystė, kuri kuria vertę

Vertintojų įžvalgos leidžia priimti tikslensius sprendimus, gerina projektų kokybę ir stiprina investuotojų pasitikėjimą.



ANDREJUS ROMANOVSKIS

Verslo plētros vadovas

+370 610 959 51

andrejus@capitalgoinvest.com

www.capitalgoinvest.com

