

# CITUS

Kas slepiasi už kvadratinio metro kainos? NT projekto kaštų anatomija - Paulius Didžiulis, „Citus“ Finansų ir analizės vadovas



# Pagrindinės NT projekto kaštų dalys

CITUS

## Įsigijimas

Sklypas, pastatai ar kitas turtas iš kurio bus sukurtas pardaviminis produktas

## Projektavimas

Projektinių pasiūlymų parengimas, viešinimas, SLD gavimas

## Statyba

Plytos, gelžbetonis, kranai ir visa kita 😊

## Pardavimai

Sava komanda arba samdoma

## Marketingas

Sava komanda arba samdoma

## Kapitalo kaštai

Savas kapitalas, paskola ir pan.

## Projekto valdymas

Užtikrinimas, kad užsakovas gaus numatytą pelną, numatytu laiku

# Kuo mažesnis projektas, tuo mažiau aiškiai išreikštų kaštų grupių

CITUS

## Vienas ar keli akcininkai vysto dvibučių projektą

- Patys savininkai valdo projektą, samdo rangovus, deda skelbimą į Aruodą, pardavinėja.
- Tokiu atveju kaštų kategorijų sumažėja ir lieka tik kelios: įsigijimas, statyba, su SLD gavimu susiję kaštai – projektavimas ir tada jau smulkios kategorijos. Pelningumas aukštas.



# Esant dideliam projektui, reikalinga komanda arba samdyti partnerius

CITUS

- Patys savininkai jau nebesugebės visko valdyti – reikalinga samdyti paslaugas arba turėti komandą.
- Kaštų kategorijų daugėja, pelningumas mažėja.



# 01

# Įsigijimas

- Aiškiausia kaštų dalis – suderėtas turtas turi savo kainą.
- Papildomi kaštai gali atsirasti dėl teisinių kaštų tikrinant turtą, projekto verslo plano modeliavimo ir pan.

# 02 Projektavimas

- Išorinių projektuotojų samda.
- Atsiranda klausimas kas valdys šį procesą? Pasirinkimai:
  - Samdyti išorinį projektavimo valdymą.
  - Turėti pas save komandoje projektavimo valdymo etatą.
- Kodėl būtinai reikia projektavimo valdymo? Galbūt direktorius ar kitas asmuo įmonėje gali prižiūrėti, kad projektuotojai dirbtų gerai?
- Pastatas statomas su tikslu sugeneruoti pelną, tam reikia, kad objektas būtų ne tik funkciškai, bet ir komerciškai gerai išplanuotas.
- Valdėti projektavimo laiką.
- Esant poreikiui kalbėtis su sklypo/pastatų kaimynais dėl reikalingų leidimų.
- Derintis su miesto vyr. architektu/architekto.



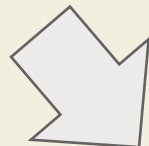
# 03

# Statyba

- Čia dalis kur aišku, bet ir neaišku.



Statybų valdymas



Genranga



Samdyti



Turėti savo



# 03

# Statyba

- Statybos darbai.
- Techninė priežiūra
- Infrastruktūros darbai



# 04-05

- Pasirinkimai – samdyti išorinius arba turėti savus.
- Bet koku atveju kaštai gali siekti iki 3% nuo turto pardavimo kainos.

# Pardavimai ir marketingas



# 06

# Kapitalo kaštai

- Aiškiausia kapitalo kaštų dalis yra paskola (jei naudojama). Jos kaštai gali siekti 7-12% jei projektas vystymo fazėje.
- Nuosavo kapitalo dalis – didžiausias klausukas, nes akcininkai labai įvairiai vertina norą turėti gražą išjėdo kapitalo.



# 07

# Projekto valdymas

- Kiek pamirštama modeliuose, bet itin svarbi dalis.
- Turi būti asmuo ar asmenys, atsakingi, kad verslo planas važiuotų taip kaip suplanuotų ir sugeneruotų norimą grąžą.
- Tai gali būti ir direktorius, tačiau jei vystomų projektų krepšelis nemažas – vienas direktorius nesuspės visko.

CITUS



# Ačiū.

Paulius Didžiulis +370 637 82 646 paulius.didziulis@citus.lt

**CITUS**